



MEMORIU GENERAL

VOLUMUL 1: MEMORIU DE PREZENTARE

- Foaie de garda

Denumirea lucrarii : **PLAN URBANISTIC ZONAL “ DEZVOLTARE ZONA MIXTA”**
JUDETUL TIMIS, MUNICIPIUL TIMISOARA,
str. Sfintii Apostoli Petru si Pavel nr. 21 si 21A, CF 441341, CF 441342

Nr. proiect : **429/2020**

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

Initiatori : **JURCA RADOICA si JURCA GHEORGHE**

Elaborator urbanism : **TECTONICS HOUSE S.R.L.**
arh. Marius NICORICI-CALANCE

studiu geotehnic : **CARA S.R.L.**
dr. ing. Ioan Petru BOLDUREAN

topografie : **KDR GEOMATICS S.R.L.**
ing. Adrian CACOVEANU

edilitare : **PROFI VENT S.R.L.**
ing. Florin STANICHIEVICI

electrice : **PROFI VENT S.R.L.**
ing. Florin STANICHIEVICI

drumuri : **COSMUN WEST S.R.L.**
ing. Doru MUNTEANU

Data elaborarii : **oct.2020 – dec. 2021**

• **Borderoul general al P.U.Z.**

PIESE SCRISE:

1. Memoriu general
2. Extrase CF
3. Certificat de urbanism
4. Avize
5. Studiu geo

	Avize obtinute	Nr./data
1.	Certificat de Urbanism	4009/13.11.2020
2.	Aviz Arhitect Sef	02/03.02.2022
3.	Raportul informarii si consultarii publicului	UR2021-009127/02.12.2021
4.	Punct de vedere favorabil	UR2021-007921/21.09.2021
5.	Aviz de oportunitate	06/11.02.2021
6.	Plan de actiune	
7.	Adeverinta Compartiment Administrare Fond funciar	DO2021-1743/03.11.2021
8.	Adeverinta Serviciul Juridic	SC2021-28368/19.10.2021
9.	Adeverinta Directia Patrimoniu, Biroul Cladiri, Terenuri	CT2021-005016/29.10.2021
10.	Adeverinta Directia Cladiri, Terenuri si Dotari diverse I est	CT2021-00221/23.06.2021
11.	Adeverinta Ministerul Finantelor	TMR DSI – 6635/02.06.2021
12.	Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis	139/02.11.2021
13.	Aviz Directia de Sanatate Publica	11987/361/C/14.05.2021
14.	Aviz Comisia de Circulatie	DT2021-002097/07.10.2021
15.	Aviz Ministerul Economiei, Antreprenoriatului si Turismului	269/07.07.2021
16.	Aviz Serviciul de Telecomunicatii Speciale	14297/173.06.2021
17.	Aviz Serviciul Rutier al Judetului Timis	456021/21.10.2021
18.	Aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana	32075/2056/20.01.2021
19.	Aviz Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Banat-protectie civila	4644776/22.04.2021
20.	Aviz Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Banat-stingere incendii	4644775/22.04.2021
21.	Aviz tehnic Aquatim	55444/DT-ST/27.05.2021
22.	Aviz de Principiu Mediu Urban si Gestiune Deseuri	1165/29.12.2020
23.	Aviz Unic	938/18.12.2021
24.	Avize OCPI	496/2021
		483/2021

PIESE DESENATE:

1. Incadrare in teritoriu U01
2. Situati existenta U02
3. Reglementari urbanistice-zonificare U03
4. Reglementari –echipare edilitara U04
5. Proprietatea asupra terenului U05
6. Studiu de insorire U06
7. Studiu de cvrtal U07
8. Propunere mobilare..... U08
9. Propunere volumetrie U09

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONA MIXTA"
Amplasament	TIMISOARA, str.SFINTII APOSTOLI PETRU SI PAVEL nr. 21, 21A JUDEȚUL TIMIȘ CF 441341, Nr.cadastral 441341; CF 441342, Nr.cadastral 441342
Nr. proiect	429/2020
Inițiatori	JURCA RADOICA și JURCA GHEORGHE
Elaborator(Proiectant)	TECTONICS HOUSE S.R.L
Data elaborării	04.2021
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentație are ca obiect realizarea pe terenul situat în intravilanul localității Timisoara, str. Sfintii Apostoli Petru și Pavel, în partea de nord-est a municipiului, a studiului urbanistic în vederea dezvoltării unei zone mixte pentru construcții de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii spațiilor comerciale, servicii, hotel apartament.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- Utilizarea funcțională a terenului, în corelare cu PUG Timisoara;
- Reglementarea caracterului terenului;
- Modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă, ținându-se cont de recomandările PUG Timisoara aprobat, a Planului de Amenajare a Teritoriului și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale analizată în propunerile noului PUG Timisoara, în lucru.

Această documentație stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de investitor –beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z.

Suportul topografic, întocmit de KDR Geomatics SRL, este în sistem STEREO 70 iar planul de situație are viza OCPI Timis.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

Documentația este întocmită în conformitate cu :

- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri realizarea locuințelor cu modificările ulterioare .
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
- PUG Timisoara aprobat și prevederile propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timioara", aprobate prin H.C.L. nr.428/30.07.2013;
- studii urbanistice întocmite anterior prezentei documentații, în vecinătate.
- Legea 350/2001 actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordin 233/2016 de aprobare a normelor de aplicare a legii 350/2001

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- o P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002;
- o P.U.G. TIMISOARA -Etapa 3;
- o HCL 186/2003 - PUZ "Zona Ion Ionescu de la Brad";

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Baza topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ este constituită din carourile scară 1:1000, completată cu :

- ridicarea topo realizată de către KDR GEOMATICS SRL;
- date culese pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

Date statistice

Datele statistice sunt preluate din:

- o P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002; actualizat HCL 619/23.11.2018
- o PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (în lucru);

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Investitiile pentru această zonă presupun realizarea unei zone mixte, cu spații comerciale și spații de birouri, fapt confirmat de zonele de servicii existente în zonă cât și de existența zonelor de locuințe colective și locuințe individuale pe care le pot deservi.

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Vecinătatea cu zona de locuire colectivă și funcțiuni complementare determină dezvoltarea zonei aflate în intravilanul municipiului Timisoara pe o tipologie urbanistică similară.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**POZIȚIA ZONEI FAȚA DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Terenul ce urmează a fi reglementat în P.U.Z. are o suprafață de 1368 mp și este situat în intravilanul municipiului Timisoara str. Sfinții Apostoli Petru și Pavel nr. 21, 21A.

RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.;

Terenul se află într-o zonă mixtă de locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime de până la S+P+4E/S+P+4E+M, în zona nord-estică a Municipiului Timisoara. Parcela de teren studiată are latura sudică ca și front stradal pe o lungime de 9.49 m.

Terenul se învecinează cu:

- la Nord: teren proprietate privată
- la Est: str. Holdelor și teren proprietate Statul Român
- la Vest: teren proprietate privată
- la Sud: str. Sfinții Apostoli Petru și Pavel

Prevederile PUG-ului aprobat, destinația stabilită prin PUG-ul aprobat pentru amplasamentul analizat care face obiectul studiului:

Conform PUG Timisoara aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012 terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Timisoara în cadrul zonei mixte de locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime de până la S+P+4E/S+P+4E+M

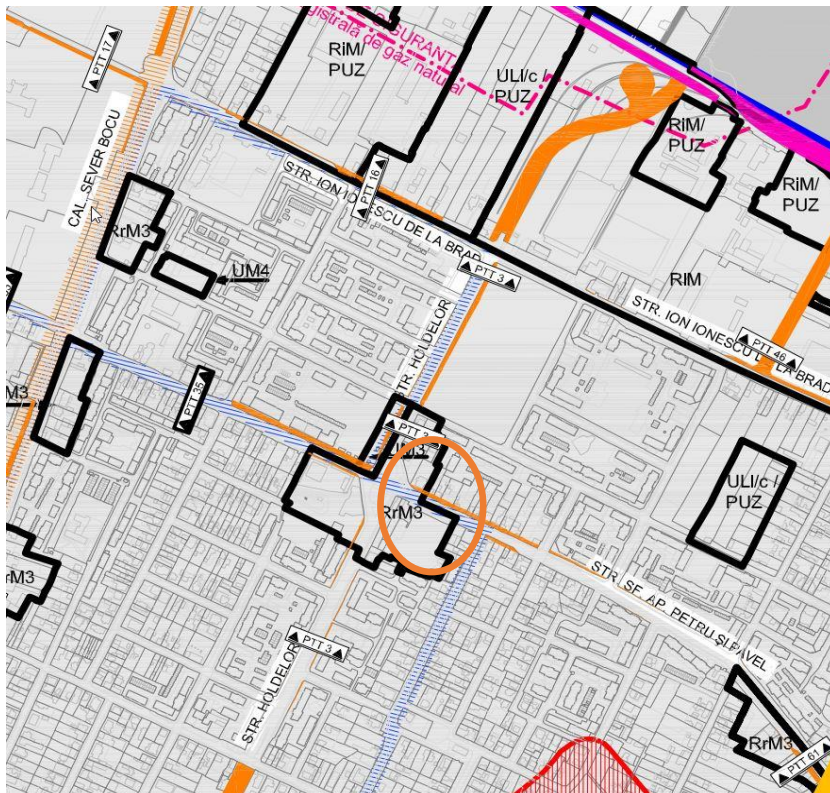
Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara, terenul de față este inclus în **UTR 24 în subzone destinate locuințelor colective cu funcțiuni complementare.**



Suprafața de teren ce face obiectul P.U.Z.-lui se învecinează cu terenuri și construcții cu funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare.

Prevederile studiilor urbanistice aferente noului PUG Timisoara.

Conform studiului noului P.U.G. publicat, Etapa 3, care urmează să intre în vigoare, terenul studiat în PUZ se află într-o zonă de locuințe cu regim redus de înălțime Li în vecinătatea zonei de locuințe colective Lc.



Conform Masterplanului, Etapa 2 - Concept general de dezvoltare urbana (ianuarie 2012), propunerea se încadrează în :

Politica 1 - Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive.

Zona studiată face parte dintr-un țesut urban structurat, rețeaua de străzi fiind definită de prospecte de 20.00m Str. Sfinții Apostoli Petru și Pavel, respectiv 24.00m Str. Holdelor.

Parcellele învecinate au funcțiuni de locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Terenul este liber de construcții.

Situatia juridică a terenului :

Tipul de proprietate asupra terenului ce include zona studiată este cel de proprietate privată.

Nu sunt înscrise sarcini asupra imobilului studiat.

Nr. crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. top	Suprafața totală din CF
1.	JURCA RADOICA JURCA GHEORGHE	441341	441341	449 mp
2.	JURCA RADOICA JURCA GHEORGHE	441342	441342	919 mp

Zona studiată în cadrul Planului Urbanistic Zonal, are următoarele caracteristici dominante:

- situarea terenului într-o zonă destinată, prin propunerile de reglementare a PUG Timisoara în vigoare, ca fiind o zonă destinată locuirii ;
- situarea terenului într-o zonă definită urbanistic atât ca și trame stradale cât și parțelar, având toate dotările pentru utilități publice.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

1. ASPECTE GENERALE

Pe amplasamentul precizat mai sus, definit prin CF 441341, CF 441341, beneficiarii doresc să dezvolte o zonă mixtă, cu regim de înălțime de până la P+3E/ P+2E+Er.

Terenul este plan și are stabilitatea generală asigurată.

În conformitate cu Codul P100-1/2013, perioada de colt $T_c=0,7s$. Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structura $\beta_0=3$. Spectrul nominalizat de răspuns elastic $Se(T) = a_g \beta(T)$ se consideră pentru zona Banat iar accelerația orizontală a terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

Geomorfologic, amplasamentul se află în zona de Vest a țării.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri și nisipuri, cu extindere la peste 200 m adâncime. Fundamentul cristalin – granitic se află la circa 1400÷1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii dintre care prezintă interes cea cunoscută sub numele de « Falia Timisoara Vest ».

Datele climatice ce pot fi luate în considerare cu caracter informativ, luate din Atlasul climatologic al României, din care se menționează cele mai importante pentru amplasamentul în cauză, sunt :

Temperatura aerului :

minim absolută : -29,3 °C ;

maxim absolută: +40 °C ;

media lunară maximă : +(21...22)°C ;

media lunară minimă – (1...2)°C.

Precipitații :

media lunara maxima : 70...80 mm ;

cantitatea maxima: 100 mm/24 ore ;

media anuala: 600...700 mm.

Vânt, directii predominante :

Nord-Sud : 16% ;

Est-Vest :13 %.

Categoria geotehnica : 2(risc geotehnic moderat).

Metoda de cercetare aleasa este cea prin foraje sau sondaje deschise în pământuri, STAS 1242-76.

Pentru stabilirea caracteristicilor geotehnice concrete ale terenului de fundare, pe amplasament, s-au realizat un foraj geotehnic F1 cu adâncimea de 6,00 m, un sondaj de penetrare (PDU1) cu adâncimea de 6 m si trei sondaje de dezvelire la fundatiile imobilului propus pentru modificari si la cele ale imobilului vecin.

Stratificatia geotehnica, pusa în evidenta de forajul efectuat, este urmatoarea:

- 0,00...0,50 m, sol vegetal si umplutura heterogena, necompactata, cu resturi de materiale de constructii;

- 0,50... 2,80 m, argila prafoasa, cafenie, plastic consistenta, $I_c=0,63$;

- 2,80...6,00 m, praf argilos nisipos, cafeniu, plastic consistent, in baza saturat, strat neepuizat, $I_c=0,61$.

Apa subterana a fost interceptată la adâncimea de 3,40 m.

In baza celor de mai sus afirmate precum si din datele tehnice inserate în fișa stratigrafica, se pot trage urmatoarele concluzii si recomandari:

- Stabilitatea terenului este asigurata iar lucrarile de prospectare geotehnica au scos in evidenta o omogenitate relativ buna in ceea ce priveste stratificatia terenului de pe amplasament.

- La suprafata terenului pana la adancimea de 0,50 m este un strat de sol vegetal si umplutura heterogena, necompactata, cu resturi de materiale de constructii.

- De la adancimea de 0,50 m este un strat de argila prafoasa si praf argilos nisipos, cafeniu, plastic consistent si cu compresibilitate mare, strat neepuizat pana la – 6,00 m

- Apa subterana a fost interceptată la adâncimea de 3,40 m.

- Pentru constructia existenta se accepta adancimea de fundare existenta, $D_f = 0,70$ m fata de CTN, depasindu-se adancimea maxima de inghet.

- Fata de cele mentionate la punctul anterior stratul de teren de la nivelul talpii fundatiei este de argila prafoasa, cafenie, plastic consistenta, interceptata pana la adancimea de 2,80 m.

- In faza de verificare a fundatiilor, drept capacitate portanta a terenului se va admite p_{conv} stabilit in functie de presiunea conventionala de baza p_{conv} . barat. (pt. $B=1,00$ m si $D_f = 2,00$ m) corectata pentru latimea si adancimea de fundare corespunzatoare fundatiei dimensionate si pentru gruparea de incarcari rezulta p_{conv} . barat = 230 kPa

- clasa de expunere, conform CP 012/1-2011: XC2;

- la executia acestor tipuri de lucrari se vor respecta normele de protectie a muncii, în vigoare, prin grija beneficiarului si a constructorului.

2.4 CIRCULATIA

Parcelele care fac obiectul studiului au accesul auto si pietonal asigurat dinspre str. Sfintii Apostoli Petru si Pavel, respectiv str. Holdelor.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul totalizeaza o suprafata de 1368 mp.

Folosinta actuala a parcelei studiate –teren intravilan liber de constructii.

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati semnalate sunt urmatoarele:

-terenul studiat necesita reamenajarea acceselor, a circulatiilor si spatiilor verzi de incinta

-nu exista reglementari urbanistice privind locuirea colectiva si functiuni complementare locuirii

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Cai de comunicatie

Circulatia auto principala în zona se desfasoara pe str. Sfintii Apostoli Petru si Pavel si str. Holdelor, drumuri cu 2(doua) benzi de circulatie.

Alimentare cu apa și canalizare – situatia existenta

In zona studiata alimentarea cu apa se va face de la reseaua orasului.

Racordul de apa este din teava de polietilena de inalta densitate $D_n 400$ mm.

Exista retea pentru preluarea apelor uzate atat pe str. Sfintii Apostoli Petru si Pavel cat si pe str. Holdelor.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista retea de gaze naturale conform aviz amplasament.

Alimentarea cu energie electrica

Conform aviz favorabil eliberat de S.C. Enel Distributie BANAT” S.A , amplasamentul nu este afectat de instalatii electrice de distributie si furnizare energie electrica.

Telefonizare

Conform aviz tehnic favorabil fara conditii, eliberat de Telekom SA, amplasamentul nu este traversat de instalatii de telecomunicatii.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadrul natural – cadrul construit

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru densificare, în acord cu funcțiunile urbane, este în continuă creștere. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Zona a fost luată în studiu la comanda proprietarilor ce doresc dezvoltarea unei zone mixte.

Prin CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 4009/13.11.2020 – eliberat de Primăria Municipiului Timisoara se specifică elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Terenul din zona studiată este proprietate privată.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateri publice.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru elaborarea acestui P.U.Z. s-au folosit surse documentare evidențiate în capitolul 1.3. Surse de documentare.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiată se află în intravilanul localității Timisoara și sunt prevederi pentru această zonă impuse prin P.U.G. TIMISOARA în vigoare și prin PUG TIMISOARA – Etapa 3 cât și prin MASTERPLAN 2012.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată a suferit schimbări în densificare prin documentațiile de urbanism aprobate anterior. În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui raport optim între suprafețele construite existente și suprafețele construite viitoare precum și prin dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 10% spații verzi din totalul suprafeței terenului studiat și un procent de 20% spații verzi (puncte verzi) conform HCL62/2012.

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvarile specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor verzi plantate.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la obiectiv, se va face prin strada nou creată, CF 453904 dinspre strada Holdelor.

Aleea de acces dinspre str. Holdelor, are o lățime de 6.00 m și se va realiza prin executarea infrastructurii rutiere. Aleea de acces este de utilitate publică realizând legătura între strada Holdelor și terenurile studiate.

În configurarea rețelei de drumuri s-a ținut cont de acordul de principiu al Comisiei de Circulație a Primăriei Municipiului Timisoara.

În incintă se vor prevedea alei carosabile, platforme și parcaje.

Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/1998.

Zonele de protecție ale drumurilor sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora pentru accese și circulația din incintă.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Terenul studiat situat în Timisoara, nr.cad 441341, 441342, str. Sfinții Apostoli Petru și Pavel nr.21, 21A se află într-o zonă favorabilă dezvoltării din punct de vedere urbanistic ca locuire colectivă și funcțiuni completare locuirii, în vecinătate existând astfel de locuințe.

Proiectul propus urmărește:

- stabilirea teritoriului care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii, de utilizare a terenului
- stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- dezvoltarea infrastructurii dedicate traficului staționar prin parcuri colective în scopul degrevării rețelei stradale de vehicule staționate și îmbunătățirii aspectului general urban;
- asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi în incintă
- protejarea de poluarea fonică și capacități de transport admise
- protejarea vegetației stradale
- crearea de spații publice/semipublice și parcaje

- îmbunătățirea condițiilor climatice prin utilizarea de combustibili neconvenționali obținuți prin instalații de producere de energie solară
- crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap în utilizarea spațiilor publice
- stabilirea dotărilor de interes public necesare : accese, parcaje , utilități;
- conectarea la celelalte zone de locuire, institutii si servicii din zona

Staționarea autovehiculelor se va realiza în parcaje amenajate pe proprietate.

Numărul de parcuri amplasate în incinta se va stabili în corelare cu funcțiunile propuse, respectând legislația specifică, dar nu mai puțin de un loc de parcare pentru fiecare apartament pentru zona de locuire.

În cadrul parcelelor se vor respecta prevederile Codului civil cu privire la distanțele față de vecinătăți.

Atât materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât și volumetria și imaginea lor vor fi cele specifice zonei.

Utilizări admise:

Funcțiuni complementare locuirii la parter , apartamente în regim hotelier și locuire colectivă la etajele 1,2, respectiv etaj retras

- funcțiuni admise: hotelier- apartamente în regim hotelier, spații comerciale, birouri pentru activități administrative și de administrarea afacerilor, financiar-bancare, spații comerciale en detail, spații culturale de tip galerie de artă, spații pentru servicii de sănătate de tip cabinet medical pentru medicina de familie, stomatologie, farmacie, activități profesionale liberale, sociale și personale nepoluante, complementare cu funcțiunea de locuire, cu caracter public și privat care nu produc poluare fonică și noxe de orice fel ,
- dotările de interes semi-public : accese pietonale; accese carosabile, parcaje, spații verzi amenajate, rețele tehnico – edilitare.

Utilizări admise cu condiții:

- Amenajarea în spațiile destinate locuirii de sedii pentru firme, cu max. 5 angajați, doar cu acordul legalizat a vecinilor direct afectați.
- Amplasarea de mobilier de grădina sau echipamente de joacă pentru copii pe spațiile verzi amenajate fără a diminua suprafața acestora

Utilizări interzise:

- Activități și servicii care generează trafic important de marfă și persoane și au un program ce depășește ora 22⁰⁰;
- Garaje sau construcții anexa pe terenul neconstruit;
- Activități sau servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale re folosibile și de substanțe chimice periculoase de tip Seveso ;
- Comerț en gros;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public, construcțiile de pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale;

A. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

În cadrul studiului se prezintă analiza lucrărilor de sistematizare verticală.

La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile corelate cu amenajările terenului studiat;
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și subterane;
- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în viitor P.U.Z. fundamentează soluția de amenajare a parcelei.

B. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Din punct de vedere al alinierii, construcțiile propuse vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, Codul Civil și morfologia urbanistică a zonei datorită faptului că amplasamentul și volumetria construcției existente nu se modifică.

Data fiind destinația actuală a imobilului studiat, orientarea față de punctele cardinale, densitatea construcțiilor din zonă, pe terenul studiat s-a propus definirea unei zone pentru **locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii** și se propun următorii **indici de ocupare și utilizare a terenului**:

Regim de înălțime **P+2E+Er**

Procentul maxim de ocupare (POT) propus este de **70%**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este maxim **2.0**

Zonă verde amenajată în incintă în procent de minimum 30%:10% LA NIVELUL TERENULUI ȘI 20% ECHIVALENT PUNCTE VERZI

		BILANT TERTORIAL -TOTAL			
Suprafata totala a zonei studiate	Existent -mp-	%	Propus -mp-	%	
	1368	100.00	1368	100.00	
Zona mixta	-	-	957,60	70.00	
Spatii verzi amenajate la nivelul terenului	-	-	136,80	10.00	
Circulatii auto si pietonale	-	-	273,60	20.00	

ZONA VERDE (ECHIVALENT PUNCTE VERZI) 20%

Retrageri parter:

- fata de limita de vest –2 m (conform cod civil)
- fata de limitele de nord – minim 5.00m
- fata de limitele de sud – minim 10.00m (pentru parcela 2) si minim 5.00m (pentru parcela 1)

Retrageri etaje:

- fata de limitele de vest si nord ale parcelelor – 5 m;

Pe latura estica cladirile vor fi amplasate la limita de proprietate pe toata inaltimea

NOTA: Este permisa depasirea limitei de aliniere cu balcoane, bovindouri, console conform legislatiei in vigoare

Se vor asigura 17 locuri de parcare conform Avizului Comisiei de Circulatie a Primariei Mun.Timisoara. Locurile de parcare aferente zonei de locuite colective pot fi amplasate pe teren la o distanta de minim 5.00 m fata de ferestrele locuintelor.

Platformele pentru depozitarea pubelelor cu deseuri menajere vor fi amplasate la parterul imobilelor.

Conform OMS 119/2014 art.3, sunt respectate, respectiv “amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insoirirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiu de iarna”. Incalzirea imobilelor se va face cu centrale termice pe baza de combustibil gazos.

3.6. DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE

Lucrări edilitare existente

Conform avizului SC AQUATIM SA exista:

- retea de apa: pe str. Sfintii Apostoli Petru si Pavel, fonta Dn.100 mm, respectiv pe str. Holdelor, fonta Dn.400 mm.
- retea de canalizare: pe str. Sfintii Apostoli Petru si Pavel, PVC, D=600 mm, respectiv pe str. Holdelor PVC, D=1200 mm.

Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apa potabila:

a. Alimentare cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de **1368 m²**, zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zona mixta, în intravilanul municipiului Timisoara, pe strada Sfintii Apostoli Petru si Pavel nr. 21, 21A.

Sursa de apă pentru asigurarea necesarului de apa potabila și de incendiu pentru constructia propusa va fi reteaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timisoara, retea administrata AQUATIM s.a., existenta pe str. Sfintii Apostoli Petru si Pavel (conducta din fonta, Dn. 100 mm), respectiv pe str. Holdelor (conducta din fonta, Dn. 400 mm).

Alimentarea cu apa a constructiei propuse este asigurata prin conducta de bransament propusa legata la conducta stradala; conducta de apa realizata din PE-HD, Pn 10 atm, De.40 mm asigura necesarul de apa potabila al consumatorilor din imobilul propus. De asemenea, la cca 1,5 m fata de limita de proprietate se prevede un camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Debitul necesar de apa este:

$$Q_{AP\dot{A} RECE} = 1,33 \text{ l/s} = 4,79 \text{ mc/h}$$

Presiunea apei în clădire va fi mentinuta prin intermediul unei statii de pompare proprii, cu hidrofor amplasata in camera

tehnica.

b. Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusa in zona studiata este racordata la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara (aflat in administrarea AQUATIM s.a.) de pe str. Sfintii Apostoli Petru si Pavel, PVC, D=600 mm, respectiv pe str. Holdelor PVC, D=1200 mm..

Apele menajere de la constructia propusa se descarca in caminul de racord menajer, amplasat la cca 1,5 m fata de limita de proprietate. De aici, printr-o conducta de racord menajer, apele colectate se deverseaza in reseaua de canalizare stradala existenta.

Racordul de canalizare este constituit din conducta de PVC-KG, SN4, D= 200 mm, care pleacă din căminul de racord CR si se descarcă direct in conducta de canalizare existenta. Lungimea racordului este de L = 3 m. Canalizarea functioneaza gravitational.

Aceasta canalizare menajera preia si debitul de apa pluviala pre-epurata, printr-o conducta de refulare, avand o lungime de 36 m, din bazinul de retentie. Acest debit pluvial este descarcat treptat, dupa momentul ploii, pentru a nu incarca debitul in conducta menajera.

Apele uzate mixte sunt descarcate in final la statia de epurare a municipiului Timisoara. Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

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

$$Q_{\text{racord}} = q_{\text{men}} + Q_{\text{apa pluviala}} \text{ (evacuare prin pompare)}$$

$$q_{\text{men}} = 5,28 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{apa pluviala}} = 32 \text{ mc: } 12\text{h} = 2,66 \text{ mc/h} = 0,74 \text{ l/s}$$

$$\text{RACORD CANAL: } Q_{\text{racord}} = 5,28 + 0,74 = 6,02 \text{ l/s}$$

c. Canalizarea pluviala

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperis, suprafete betonate, drumuri si parcuri aferente constructiilor propuse, prin intermediul unei retele pluviale ingropate, din tuburi PVC-KG cu diametrul D=315 mm, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie ingropat, amplasate ambele in zona verde. De aici apele de ploaie pre-epurate vor fi evacuate in conducta de canalizare menajera proiectata, urmand sa ajunga in canalizarea orasului, existenta pe str. Sfintii Apostoli Petru si Pavel, respectiv pe str. Holdelor. Apele vor fi descarcate printr-o conducta de refulare, L=36 m.

Lungimea retelei de canalizare pluviale este 56 m, realizată din tuburi PVC-KG, D=315 mm.

Descărcarea apelor din bazinul de retentie se va realiza prin pompare în interval de 12 ore, pompa având un debit de: 32 mc: 12h = 2,66 mc/h = 0,74 l/s

$$\text{Debitul de ape pluviale este: } Q_{\text{pl}} = 16,07 \text{ l/s}$$

Volumul bazinului de retentie este de **32 mc.**

$$\text{Volumul anual al apelor pluviale va fi: } V_{\text{anual}} = 578 \text{ mc/an}$$

Alimentarea cu energie electrica

În zona propusă vor apărea noi consumatori de energie electrică, după cum urmează: locuințe, servicii, utilități comune pt. zonă, iluminat exterior de incintă.

Distributia energiei electrice de la postul de transformare la consumatori se propune să fie făcută în cablu (linii electrice subterane – LES JT) la tablourile generale ale consumatorilor industriali și tablourile aferente utilitatilor comune. Toți consumatorii aferenți utilitatilor comune vor fi contorizați individual.

Toate lucrările se vor realiza de către firme specializate.

Rețelele electrice se vor realiza respectând distanțele față de celelalte instalații, impuse de normativele aflate în vigoare.

▪ **Reteaua de telefonie**

Reteaua de telefonie se va realiza prin extinderea rețelelor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie. S-a prevăzut realizarea unor DISTRIBUITOARE DE TELEFONIE de la care se vor realiza bransamentele de telefonie pentru consumatorii noi aparuti.

▪ **Reteaua de TV prin cablu**

Se va realiza prin extinderea rețelelor existente ale prestatorilor de servicii de TV în cablu. Se vor realiza bransamentele de TV în cablu pentru apartamente și spațiile comerciale.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

▪ **Alimentarea cu gaze naturale** Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin modificarea bransamentului existent la gaze naturale. Soluția de alimentare cu gaze naturale va fi stabilită de către Del Gaz Grid care va elibera și cota de gaz aferentă obiectivului.

▪ **Gospodăria comunala**

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

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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.

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

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de min. 15% din suprafața studiată ocupată de spații verzi.

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

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

a. **Gradul în care planul 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**

Pe terenul studiat va fi amplasat un imobil cu funcțiuni mixte, destinat locuirii colective și funcțiunilor complementare, ceea ce determină realizarea unor proiecte tehnice în ceea ce privește:

- adaptarea terenului la noua funcțiune
- adaptarea la condițiile fizice ale terenului, cu resursele existente

Proprietatea are 1368 mp. Terenul proprietate privată este amplasat în intravilanul Municipiului Timisoara având următoarele vecinătăți:

- la Nord: teren proprietate privată
- la Est: str. Holdelor și teren proprietate Statul Român
- la Vest: teren proprietate privată
- la Sud: str. Sfinții Apostoli Petru și Pavel

• **TEMA PROGRAM PRINCIPALĂ SE CONSTITUIE DIN NECESITĂȚILE DE DEZVOLTARE A UNEI ZONE DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Pe terenul studiat se dorește construirea unor imobile cu destinație mixtă, locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Zona va cuprinde următoarele :

- spații destinate locuirii colective la etaje și serviciilor la parter
 - alee și parcare în incintă
 - racordarea la utilitățile existente în zonă pentru noii utilizatori
- Pentru toate aceste dotări necesare se vor realiza proiecte specifice.

b. **Gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele**
Propunerile P.U.Z. “DEZVOLTARE ZONA MIXTĂ” se vor integra în PUG Timisoara

Din punct de vedere al Protecției Mediului se respectă următoarele:

- depozitarea controlată a deșeurilor menajere
- captarea și tratarea apelor uzate
- diminuarea, până la eliminare a surselor de poluare majoră
- utilizarea rațională a resurselor solului și subsolului

c. **Relevanța planului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspective promovării dezvoltării durabile**

Dezvoltarea durabilă înseamnă, în linii mari, integrarea obiectivului în raport cu situația existentă a zonei, cu utilizarea rațională a elementelor naturale apă-aer-sol-asezări umane, deci și cu respectarea specificului zonei.

Viitoarea constructie se va incadra in specificul teritoriului si se va pune accentual pe integrarea urbanistica intr-un mod corect constructiilor, dar si a dezvoltarilor urbanistice viitoare:

- **Asigurarea de spatii verzi 30% min**
- Asigurarea a 17 locuri de parcare pentru locatari, angajati si vizitatori

d. Probleme de mediu relevante pentru P.U.Z.

Zona studiata in cadrul P.U.Z. este situata in intravilanul Municipiului Timisoara.

In cadrul Reglementarilor propuse s-a avut in vedere protectia mediului prin urmatoarele propuneri:

- se propune alimentarea cu apa din reseaua orasului;
- evacuare apelor uzate rezultate in reseaua orasului
- realizarea retelei de circulatie propuse cu respectarea normelor de protectia mediului
- prevederea de spatii verzi amenjate

e. Relevanta P.U.Z. pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

• GESTIUNEA DESEURILOR

Deseurile de ambalaje din carton si hirtie neimpurificate se colecteaza si se vor trimite periodic, pentru valorificare, la unitati specializate si autorizate pentru colectare.

Gunoiul menajer se pastreaza in europubele si va fi ridicat saptamanal de catre firme specializate.

Principalele deseuri generate in perioada de constructie si functionare a obiectivului, sunt materiale rezultate din săpături si resturi materiale de constructii utilizate, ambalaje din hartie si carton care se constituie ca deseuri se colecteaza si se predau la o unitate de colectare autorizata.

Cu privire la gestiunea ambalajelor se vor respecta prevederile H.G. nr. 349 / 2001.

Deseurile din materiale de constructii :

La construirea imobilului se folosesc ca materiale de constructie, fundatii din balast, sarma, lemn, prefabricate din beton, caramida etc. Cele care sunt clasate ca deseuri sunt valorificate sau sunt transportate la o rampa autorizata.

Evidența gestiunii deșeurilor pe perioada santierului va fi ținută de către personalul de la punctul de lucru (șeful de santier).

Masuri:

- Reducerea la minimum a cantitatilor de deseuri rezultate din activitatile existente ;
- Colectarea selectiva a deseurilor in vederea valorificarii sau eliminarii acestora ;
- Luarea masurilor necesare astfel incat eliminarea deseurilor sa se faca in conditiile de respectare a reglementarilor privind protectia populatiei si a mediului ;
- Luarea de masuri pentru impiedicarea abandonarii, inlaturarii sau eliminarii necontrolate a deseurilor, precum si orice alte operatiuni neautorizate, efectuate cu acestea ;
- Instituirea unui program de instruire a personalului angajat pentru respectarea normelor PSI si a legislatiei UE privind protectia mediului.

Pe perioada de functionare gunoiul menajer se colecteaza selectiv in cosurile amplasate in parc, pe categorii de deseuri si va fi ridicat saptamanal de catre societatea locala de salubritate.

• PROTECTIA CALITATII APELOR

Pentru a evita deversarea necontrolata la viitoarea canalizarea a localitatii Timisoara a apei, colectarea apei de pe platforma aferenta parcarii se va face prin intermediu unui separator de hidrocarburi iar apa potential curata de pe acoperis se va deversa in reseaua de canalizare prin intermediu unui bazin de retentie partiala si partial in zona verde. Apa din bazin va fi folosita pentru udatul spatiilor verzi din incinta.

• PROTECTIA AERULUI

Prin natura proceselor nu au loc degajari de noxe gazoase sau pulberi in atmosfera.

• PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

Nu sunt necesare masuri suplimentare de protectie

În faza de execuție a lucrărilor de construcții, sursele de zgomot și vibrații sunt generate de utilajele de, încărcare și transport greu care funcționează pe amplasament.

Măsurile propuse pentru reducerea impactului produs de zgomot și vibrații asociate, vor consta în implementarea de tehnici și proceduri de control adecvate și in programe de întreținere pentru echipamentele folosite, pentru încadrarea emisiilor acustice în limite normale

- încadrarea duratei de executie a proiectului in termenul stabilit, astfel incat disconfortul generat de poluarea fonica sa fie limitat la aceasta perioada.
- respectarea prevederilor H.G. nr. 1756 / 2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor.
- Se admite punerea în funcțiune numai a echipamentelor care poartă marcajul C.E. și indicația nivelului de putere acustică garantat.

Nivelul de zgomot in perioada de realizare a proiectului nu va depasi nivelul prevazut de SR 10009:2017 – Acustica, limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiental.

• PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

Utilajele utilizate pe durata de realizare a lucrărilor, precum și mijloacele de transport, vor avea o stare tehnică corespunzătoare, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare a solului si apei cu combustibil ori material lubrifiant direct sau indirect. In cazul poluării accidentale a solului cu produse petroliere si uleiuri minerale de la vehiculele grele si de la echipamentele mobile se va proceda imediat la utilizarea materialelor absorbante, la decopertarea solului contaminat, stocarea temporară a deșeurilor rezultate și a solului decopertat în recipiente adecvați, și tratarea de către firme specializate

• PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

In cadrul activitatii desfasurate nu exista surse de radiatii si nu au loc emisii de radiatii in mediu.

- **PROTECTIA FONDULUI FORESTIER**

Prin amplasarea lui geografica imobilul proiectat, nu afecteaza in nici un mod fondul forestier, datorita lipsei acestuia in imprejurimile obiectivului.

- **PROTECTIA ECOSISTEMELOR, BIODIVERSITATII SI OCROTIREA NATURII**

Imobilul propus nu reprezinta o sursa posibila de afectare a ecosistemelor acvatice si terestre, a monumentelor naturii, a parcurilor nationale si a rezervatiilor naturale, datorita modului de amplasare a obiectivului la adpost de toate aceste ecosisteme.

- **PROTECTIA PEISAJULUI SI A ZONELOR DE INTERES TRADITIONAL**

Prin modul de amplasare si incadrare a obiectivului in peisaj nu are loc o afectare de natura sa necesite o protectie a peisajului si a zonelor de interes traditional.

- **GESTIUNEA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE**

Nu este cazul.

- **GESTIUNEA AMBALAJELOR**

Ambalaje din carton si hirtie neimpurificate se colecteaza si se vor trimite periodic, pentru valorificare, la societati specializate.

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

2.a. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

Propunerile din documentatia de urbanism prezenta produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea destinatiei terenului in zona locuinte individuale in zona pentru constructii de locuire colectiva si functiuni complementare.

Interventile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odata cu efectuarea lucrarilor de constructii, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetatie se vor remedia prin luarea unor masuri de amenajarea spatiului verde in proportie de min. 15 % din suprafata terenului,

2.b. Natura cumulativa a efectelor

Pe terenul studiat in PUZ se vor realiza urmatorii indici urbanistici pentru constructii de locuinte colective si functiuni complementare:

Regim de inaltime maxim admis : **P+2E+Er**

Procentul maxim de ocupare propus este de : **70%**

Coeficientul maxim de utilizare a terenului propus : maxim **2.0**

Conform Legii 50/1991 art 2(4) aliniat a1 se vor putea supraetaja cu un singur nivel o singura data in suprafata de maxim 20 % din suprafata desfasurata a cladirii.

2.c. Natura transfrontaliera a efectelor - Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Riscul pentru sanatatea umana

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

- prevederea de spatii verzi amenajate in proportie de 30% (10% la nivelul terenului si 20% echivalent puncte verzi)

-alimentarea cu apa din reseaua orasului; apele uzate rezultate urmand a fi evacuate in reseaua orasului

- realizarea zonei de parcare auto cu respectarea normelor de protectia mediului : apele de pe platforma vor fi evacuate in reseaua orasului prin intermediu unui separator de hidrocarburi

-apa potential curata de pe acoperis se va colecta in bazin de retentie si va fi folorita pentru udarea spatiilor verzi

Lucrarile proiectate nu influenteaza negativ mediul in ansamblul sau.

De asemenea, in zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

2.e. Marimea si spatialitatea efectelor - Nu este cazul.

2.f. Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

In conformitate cu " Planul de amenajare a teritoriului, sectiunea III – zone protejate" si anexele sale publicate in MO 152/12.04.2000, nu exista zone ecologice de interes, desemnate in vecinatatea amplasamentului.

In apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protectie avifaunistica sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr.236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare, pana la Legea 345/2006.

Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului –nu se vor depasi valorile limita.

Folosirea terenului in mod intensiv

Terenul in suprafata de 1368 mp are prevazute ca minim 30 % din totalul parcelei sa fie amenajat ca spatii verzi (10 % la nivelul terenului, respectiv 20 % la nivelul terasei).

Regimul de inaltime maxim propus este P+2E+Er.

2.g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international - Nu este cazul.

Se formuleaza urmatoarele propuneri si masuri de interventie urbanistica :

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Va fi acordată o atentie mare respectării normelor legale privind depozitarea, schimbul si transportul produselor petroliere (combustibili si uleiuri), precum si a vopselurilor si a materialelor utilizate la finisarea clădirilor. Uleiurile uzate si celelalte deseuri provenite în timpul lucrărilor vor fi stocate corespunzător si transportate la depozitele specializate din zona.

Aceleasi măsuri stricte vor fi aplicate si în legătură cu stocarea si transportul deseurilor menajere. In acest sens, pe perioada executiei, constructorul va incheia contract de preluare deseuri cu o firma de salubritate, autorizata.

De asemenea se impune:

- respectarea cailor de acces pentru utilaje;

- respectarea locului de parcare si de reparatii pentru utilajele terasiere si de transport;

- manipularea volumelor de pamant excavat numai in spatiul destinat lucrarilor.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Ca măsuri ce se pot lua încă din faza de proiectare legat de riscurile naturale care pot să apară, sunt:

- prevederi privind modul de realizare a construcțiilor astfel încât să reziste la gradul de cutremur preconizat în zonă;

- prevederi privind modul de realizare a construcțiilor astfel încât să reziste la furtuni puternice; verificatorul de proiect va lua în calcul și acest aspect;

- amplasamentul proiectului nu este situat în zona inundabilă, totuși la proiectarea clădirilor se va ține cont de faptul că în zona pot să apară zone cu apă până la 0.5 m; clădirile vor fi proiectate cu fundații corespunzătoare, astfel încât să fie evitat riscul intrării apei în clădiri;

În ceea ce privește influența proiectului asupra schimbărilor climatice care pot să apară, din activitatea desfășurată propusă prin proiect nu rezultă emisii de gaze cu efect de seră.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Canalizarea menajera propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara (aflat în administrarea AQUATIM s.a.) de pe str. Holdelor, PVC, D=1200 mm.

Apele menajere de la construcția propusă se vor descarca în căminul de racord menajer, amplasat la cca 1,5 m față de limita de proprietate. De aici, printr-o conductă de racord menajer, apele colectate se deversează în rețeaua de canalizare stradală existentă.

Racordul de canalizare este constituit din conductă de PVC-KG, SN4, D= 200 mm, care pleacă din căminul de racord CR și se descarcă direct în conductă de canalizare existentă. Lungimea racordului este de L = 3 m. Canalizarea propusă va funcționa gravitațional.

Această canalizare menajera preia și debitul de apă pluvială pre-epurată, printr-o conductă de refulare, având o lungime de 36 m, din bazinul de retenție. Acest debit pluvial este descărcat treptat, după momentul ploii, pentru a nu încărca debitul în conductă menajera.

Apele uzate mixte sunt descărcate în final la stația de epurare a municipiului Timisoara. Apele de ploaie cazute în zona verde se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Gospodărirea deșeurilor va urmări următoarele direcții:

-deșeurile vor fi colectate separat în funcție de categorie, în containere speciale, etichetate;

-zonele pentru depozitarea deșeurilor vor fi atent delimitate și ferite de scurgeri sau pentru a preveni accesul persoanelor neautorizate;

-deșeurile reciclabile vor fi valorificate integral;

-deșeurile din incintă vor fi eliminate și/sau valorificate, după caz, prin societăți autorizate; deșeurile din construcții se depun obligatoriu în zone autorizate de administrația publică locală și de autoritatea de mediu;

-se va urmări trasabilitatea tuturor categoriilor de deșeuri; se vor păstra actele de trasabilitate pentru toate cantitățile și categoriile de deșeuri evacuate de pe amplasament;

-se vor încheia contracte cu societăți autorizate pentru ridicarea tuturor categoriilor de deșeuri rezultate în scopul eliminării sau valorificării lor, după caz.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc**

Nu este cazul

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Prevederea de spații verzi amenajate în proporție 30%

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate -Nu este cazul

- **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**

Viitoarea construcție se va încadra în specificul teritoriului și se va pune accentul pe integrarea urbanistică într-un mod corect construcțiilor, dar și a dezvoltărilor urbanistice viitoare:

- Asigurarea de spații verzi 30% min

- Asigurarea a 17 locuri de parcare pentru locatari, angajați și vizitatori

- Asigurarea utilizării fondului construit existent

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear** : Nu este cazul

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor majore** : Nu este cazul

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Tipurile de proprietate identificate : terenul este proprietate privată a persoanelor fizice

Funcție de necesitățile de amplasare a obiectivelor de utilitate publică a fost determinat modul de circulație a terenurilor între detinatori.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului în avizare (prevederile noului PUG Timisoara) zona studiată fiind destinată locuirii.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- a) corelarea cu prevederile noului Planul Urbanistic General Timisoara în vederea unei dezvoltări durabile;
- b) asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă;
- c) consolidarea localității prin compensarea cu noile capacități de cazare și dotări propuse.

Soluția urbanistică aprobată se va înscrie în prevederile PUG Timisoara în vigoare.

Întocmit,

arh.urb. Marius NICORICI-CALANCE



VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent **PUZ - "DEZVOLTARE ZONA MIXTA"** Timisoara, str. Sfantii Apostoli Petru si Pavel nr. 21 si 21A, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ el intarind si detaliind reglementarile din PUZ

RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentatii.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau urmatoarele acte normative si legislative :

- Legea 50/ 91 republicata, cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii actualizata
- LEGEA NR. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar actualizata
- Legea 137/1995 privind protectia mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare actualizata
- Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014
- Legea 247/2005 privind circulatia juridica a terenurilor
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM – 007 - 2000)
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000)
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publica actualizata
- HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- HG 930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica
- Codul civil
- PUG Timisoara
- Studiu geotehnic
- Ca si surse de documentare s-au utilizat Regulamentul de Urbanism a PUG Timisoara aprobat, documentare la Primaria Municipiului Timisoara, propuneri urbanistice Etapa 3, PUG Timisoara 2012, studiu pe sit si legislatia aplicabila in vigoare .

3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si **Regulamentul Local de Urbanism** aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, in limita terenului studiat in suprafata de **1368 mp situat in Timisoara, str. Sfantii Apostoli Petru si Pavel nr. 21 si 21A.**

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism aferent PUZ se aplica pe teritoriu delimitat ca zona studiata in planul de Reglementari urbanistice ce face parte integranta din prezentul regulament astfel :

Terenul studiat in vederea intocmirii **"PUZ – DEZVOLTARE ZONA MIXTA"** in suprafata de 1368 mp, se afla în intravilanul municipiului Timisoara, in partea nord-estica a acestuia
Accesul pe teren se face dinspre str. Holdelor.

Terenul reglementat in PUZ se învecineaza cu:

- la Nord: teren proprietate privata
- la Est: str. Holdelor si teren proprietate Statul Roman
- la Vest: teren proprietate privata
- la Sud: str. Sfintii Apostoli Petru si Pavel

Terenul se află într-o zonă mixta de locuinte colective si functiuni complementare cu regim de inaltime de pana la S+P+4E/S+P+4E+M, in zona nord-estica a Municipiului Timisoara. Parcela de teren studiata are latura sudica ca si front stradal pe o lungime de 9.49 m.

Parcelele au suprafata totala de 1368 mp sunt situate adiacent strazilor Sfintii Apostoli Petru si Pavel si Holdelor, in intravilanul mun. Timisoara, într-o zona predominant rezidentiala iar functiunile complementare locuirii vor fi in concordanta specificul zonei si cu arhitectura imobilelor invecinate.

Nr. crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. top	Suprafata totala din CF
1.	JURCA RADOICA JURCA GHEORGHE	441341	441341	449 mp
2.	JURCA RADOICA JURCA GHEORGHE	441342	441342	919 mp

Terenul studiat in PUZ este integral proprietate privata.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1 Utilizari premise :

Funcțiunea principala a zonei este de ZONA MIXTA, **conform aviz de oportunitate nr. 06 din 11.02.2021**

Funcțiuni complementare locuirii la parter, apartamente in regim hotelier si locuire colectiva la etajele 1,2, respectiv etaj retras.

Funcțiunile complementare locuirii :

- functiuni admise: hotelier- apartamente in regim hotelier, spatii comerciale, birouri pentru activități administrative si de administrarea afacerilor, financiar-bancare, spatii comerciale en detail, spatii culturale de tip galerie de arta, spatii pentru servicii de sănătate de tip cabinet medical pentru medicina de familie, stomatologie, farmacie, activitati profesionale liberale, sociale si personale nepoluante, complementare cu funcțiunea de locuire, cu caracter public și privat care nu produc poluare fonica si noxe de orice fel ,

-dotările de interes semi-public: accese pietonale; accese carosabile, parcaje, spații verzi amenajate, rețele tehnico – edilitare.

Vor fi asigurate locurile de parcare pe parcela, cf. Anexa 5 RGU, HG 525/1996, spatii verzi amenajate, accese, alei, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare .

4.2 Utilizari permise cu conditionari :

-Amenajarea in spatiile destinate locuirii de sedii pentru firme, cu max. 5 angajati, doar cu acordul legalizat a vecinilor direct afectati.

- Amplasarea de mobilier de gradina sau echipamente de joaca pentru copii pe spatiile verzi amenajate fara a diminua suprafata acestora

4.3 Utilizari interzise :

-Activitati si servicii care genereaza trafic important de marfa si persoane si au un program ce depaseste ora 24.00;

-Garaje sau constructii anexa pe terenul neconstruit;

-Activități sau servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

-Depozitare en gros;

-Depozitare de materiale refofosibile si de substante chimice periculoase de tip Seveso ;

-Comerț en gros;

-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public, construcțiile de pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale;

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor care prin natura si destinatia lor pot afecta vecinii (lucrari care necesita interventii pt consolidarea cladirilor) se poate face numai cu acordul notarial al acestora.

Se va respecta legislatia in vigoare privind autorizarea si Codul Civil.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Retragere fata de limita de vest – 2.00 m (conform cod civil)
- Retrageri fata de limitele de nord ale parcelelor – minim 5.00m;
- Retrageri fata de limitele de sud – minim 5.00m (pentru parcela 1) si minim 10.00m (pentru parcela 2)
- Retrageri fata de limitele de est – 0 m (lipit de limita de proprietate)

NOTA: Este permisa depasirea limitei de aliniere cu balcoane, bovindouri, console conform legislatiei in vigoare

6.1 ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord. Amplasarea constructiilor se va face astfel incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire conform OMS 119/2014.

6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor cu functiunea de locuire este permisa cu pastrarea aliniamentului existent, respectarea zonei de implantare si a regimului maxim de inaltime.

6.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Constructiile propuse se vor amplasa conform Plansa U03- Reglementari Urbanistice -zonificare.

6.4 AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

Constructiile se vor amplasa cu respectarea Codului Civil si a normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 la Ministerului Sanatatii.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 ACCESE CAROSABILE

Accesul la obiectiv se va face de pe strada Sfintii Apostoli Petru si Pavel respectiv de pe strada Holdelor.

In incinta se vor prevedea alei carosabile, platforme si parcaje conform cu acordul de principiu al Comisiei de Circulatie a Primariei Municipiului Timisoara si de acordul Directiei de Mediu a Primariei Municipiului Timisoara.

Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in Normativul P118/1998.

7.2 ACCESE PIETONALE

Accesul pietonal se va face din strada Holdelor.

La trotuare se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilitati.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

1. RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

Autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare si de energie electrica pina la finalizarea constructiei autorizate.

8.2 REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

Retele publice edilitare necesare se vor realiza de catre investitor sau de beneficiar. Lucrarile de racordare si bransament in retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

8.3 PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

Retelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi), retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii - sunt proprietatea publica a localitatii.

8.4 AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

d) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

e) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.

f) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine si numai spre santurile drumurilor publice sau strazi.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1. PARCELAREA. Nu este cazul.

9.2 INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de **P+2E+Er.**

H maxim= 14.00m

Aceasta inaltime poate fi depasita cu etajul tehnic in limita a maxim 2.50m

Conform Legii 50/1991 art 2(4) aliniat a1 se vor putea supraetaja cu un singur nivel o singura data in suprafata de maxim 20 % din suprafata desfasurata a cladirii

9.3 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

b) Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.

c) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor respecta HG 455/2014 in orice caz culori armonizate, în general – culori calde.

d) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect architectural-comformare si amplasarea gurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

9.4 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului(C.U.T.)

Procentul maxim de ocupare propus este de : **70%**

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim **2.0**

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

10.1 PARCAJE, GARAJE

Parcagele s-au dimensionat corespunzator noii capacitati functionale. Se vor asigura 17 locuri de parcare in incinta.

10.2 SPATII VERZI

a) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 200 mp de zona neconstruita.

Arborii se vor planta la min. 1 m de parcela vecina.

b) Spatiul plantat pe parcela nu va fi mai mic de 10% din suprafata lotului la nivelul terenului, respectiv 20% din suprafata lotului echivalent puncte verzi.

c) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatiu special amenajat.

10.3 IMPREJMUIRI

Imprejmuirea laterala si pe fundul de proprietate se poate realiza opac cu inaltimea totala de max. 2 m.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor intravilan cu destinatia de locuinte colective si functiuni complementare. In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.

Terenul reglementat va cuprinde o subzona functionala si anume:

-subzona predominat rezidentiala pentru locuinte colectiva cu functiuni complementare la parterul imobilelor

FUNCTIONEA DOMINANTA A ZONEI

Functionea propusa pentru zona studiata este **ZONA MIXTA - LOCUIRE** cu functiuni complementare si dotarile aferente zonei de locuit.

FUNCTIONI COMPLEMENTARE ADMISE

In afara functiunii de locuire si functiuni complementare, dezvoltarea propusa cuprinde si :

- spatii verzi amenajate in incinta ;
- circulatii, parcage ;
- echipamente tehnico – edilitare

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice ale densificarii cvartalului prin **utilizarea sustenabila a fondului existent**, amenajarea parcajelor si a spatiilor verzi in incinta.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unitatilor functionale se definesc :

L 1– LOCUIRE P+2E+Er, POT = 70% CUT 2

L 2 – HOTEL APARTAMENT P+2E+Er, POT = 70% CUT 2

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pentru zona studiata se aplica prevederile P.U.G. Timisoara construire cladiri de tip urban. In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism. Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.

Zona studiata a fost inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta : Locuire pentru care se aplica regulile prezentului Regulament.

Intocmit,