

PUD - Constructii pentru turism, servicii si comert - Construire imobil in regim de inaltime propus P+2E cu functiunea spatii cazare si spatiu comercial

Timișoara
Str. Ghirodei, nr. 32,
inscris in CF nr. 432241

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării: **PUD - Constructii pentru turism, servicii si comert - Construire imobil in regim de inaltime propus P+2E cu functiunea de spatii cazare si spatiu comercial”**

Amplasament: **Timișoara, Aleea Ghirodei, nr. 32, inscise in CF nr. 432241**

Beneficiar: **sc PROSPERO srl**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Proiectant: **SC ATELIER 21 SRL
Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 6, ap. 6
Tel: 0722-718802**

Coordonator de specialitate: **arh. Andreea - Silvia CRISAN**

Data: **OCTOMBRIE 2020**

Nr. proiect: **248 / 2019**

MEMORIU JUSTIFICATIV

Cap. I: INTRODUCERE

I.01 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării:	PUD - Constructii pentru turism, servicii si comert - Construire imobil in regim de inaltime propus P+2E cu functiunea de spatii cazare si spatiu comercial”
Amplasament:	Timișoara Aleea Ghirodei, nr. 32, inscise in CF nr. 432241
Beneficiar:	sc PROSPERO srl
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data:	OCTOMBRIE 2020
Nr. proiect:	248/ 2020

I.02 Obiectivul lucrării

Prezenta documentatie, elaborata la solicitarea beneficiarului, are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat în Timișoara, aleea Ghirodei, nr.32, identificat prin CF nr.432241 - nr. cad. 432241, în vederea realizării obiectivului **PUD - Constructii pentru turism, servicii si comert - Construire imobil in regim de inaltime propus P+2E cu functiunea de spatii cazare si spatiu comercial”**.

Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice de pe parcelă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile tehnice de amplasare a clădirii pe parcela, limita de implantare, retrageri minime obligatorii. Ceilalti indicatori raman neschimbati.

I.03. Surse documentare

Pentru intocmirea prezentei documentatii s-au studiat urmatoarele:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 119/2018;
- Conceptul general de dezvoltare urbana - MASTERPLAN Timisoara, aprobat prin H.C.L. nr. 61/2012;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara - în elaborare și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G., aflat în Etapa 4 - Avizare și aprobare;
- Studiu geotehnic;
- Ridicare topografica realizata in sistem STEREO 70.

In elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor:

- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata;
- Ordin 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- HCL 62/2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020"
- Ordin 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ.

Cap. II: INCADRAREA IN ZONA

I.03 Concluzii din documentatii deja elaborate

Zona studiata are o densitate medie, dar se află in dezvoltare.

Evolutia urbana recenta, a dus la formarea unor zone mai densificate (cu locuinte individuale), amplasate in interiorul cvartalului.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 119/2018 si a prevederilor aferente UTR-ului 32, amplasamentul are functiunea de zona pentru institutii publice si servicii de interes general.

Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG 525/1996, in art. 31, reglementeaza regimul de inaltime maxim, egal cu inaltimea medie a cladirilor invecinate, fara a depasi cu mai mult de doua etaje cladirile imediat invecinate. In cazul studiat, P+2E.

Procentul de ocupare al terenurilor in zone predominant rezidentiale (locuinte cu dotari aferente) este reglementat in RGU, anexa 2, la maxim 40%.

Cap. II: SITUATIA EXISTENTA

II.01 Evolutia zonei

Zona studiata are o densitate medie, dar se află in dezvoltare.

Evolutia urbana recenta, a dus la formarea unor zone mai densificate (cu locuinte individuale), amplasate in interiorul cvartalului.

II.02 Incadrare in localitate

Parcela studiata prin aceasta documentatie se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea vestica, in cartierul Fabric, cu acces din aleea Ghirodei.

Parcela studiata, aferenta CF nr. 432241, se afla in cvartalul delimitat de aleea Ghirodei, strada Dorin Teodorescu, strada Ionel Teodoreanu si strada Ion Minulescu.

II.03 Descriere amplasament

Parcela propriu-zisa, identificate prin C.F. nr. 432241, respectiv prin nr. cadastral 432241, se afla in proprietatea societatii PROSPERO srl, beneficiara acestui proiect. Terenul studiat are suprafata totala de 1.337 mp.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- La Nord: aleea Ghirodei;
- La Sud: teren proprietate privata, locuinta;
- La Vest: teren proprietate privata, locuinta si birouri sc OXYGEN COMPUTERS SRL;
- La Est: teren proprietate privata, FACULTATEA DE HIDROTEHNICA - CATEDRA DE IMBUNATATIRI FUNCiare.

II.04 Elementele cadrului natural

Elemente ale cadrului natural, vegetatie (copaci, pomi) existente pe amplasamentul studiat se vor pastra si protejata.

Terenul este liber de constructii si plan (cu denivelari nesemnificative), avand stabilitatea generala asigurata.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul prospectat apartine Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona apartine Bazinului Pannonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

Lucrarie de teren au pus in evidenta, in zona activa a viitoarei sonstructii, prezenta unor pamanturi cu o compresibilitate medie spre mare.
Succesiunile stratigrafice ale terenului de fundare sunt prezentate in studiul geotehnic atasat.

Suprafata terenului aproximativ plan orizontal nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea generală a amplasamentului.
Stratificatia interceptata in foraje este eterogena, dedesubtul umpluturii in grosime de 1,5m aflandu-se o succesiune de pachete coezive si orizonturi nisipoase.

Adâncimea de îngheț este de 0,6 - 0,7 m (conform STAS 6054/77).

Apa subterană a fost interceptată în foraje sub presiune, stabilizandu-se la adâncimea de 4,4m, față de cota terenului actuală. Din buletinele de analiză chimică a apei freatice a rezultat că aceasta prezintă agresivitate chimică față de beton.

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

- temperatura aerului:

- | | |
|------------------------|------------------------------|
| - media lunara maxima: | +21/ +22 °C in iulie, august |
| - media lunara minima: | -1/ -2 °C in ianuarie |
| - maxima absoluta: | + 40 °C in 16.08.1952 |
| - minima absoluta: | - 29,2 °C in 13.02.1935 |

- precipitatii:

- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| - media lunara maxima: | 70-80mm |
| - media anuala: | 600-700mm |
| - cantitatea maxima in 24h: | 100 mm in 01.06.1915 |

- vantul: directii predominante: Vest 15 %.

II.05 Circulatia

Accesul se va face direct din Aleea Ghirodei, strada de categoria II.

Accesul la rețeaua de transport public este destul de facil, pe Aleea Ghirodei circula autobuzul A29.

II.06 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber de construcții, conform plansei 03 - Plan analiza situației existente.

Relaționări între funcțiuni

Terenurile învecinate sunt preponderent destinate locuirii.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

În imediata vecinătate se afla o zonă ocupată spații de agrement/ sportive.

Asigurarea cu spații verzi

Vis a vis de amplasamentul studiat este o zonă importantă de pădure.

Pe amplasament există un copac ce se va păstra și protejată. Suprafața de spațiu verde ce se va detalia în fazele viitoare de proiectare va fi amenajată peisager și plantată cu arbori de talie medie.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Stabilitatea terenului este asigurată. Nu există alte riscuri naturale în zonă.

II.07 Echipare edilitara - situatia existenta

Amplasamentul studiat este racordat la rețeaua de electricitate și de apă-canal. Concomitent cu elaborarea planului s-a solicitat detinatorilor de utilități emiterea avizelor de amplasament.

II.08 Probleme de mediu

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

La ora actuală, terenul luat în studiu este - în cea mai mare parte - în paragină, vegetația existentă trebuie îngrijită.

Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată, neexistând vreun risc natural sau antropic.

Nu există în zonă valori de patrimoniu ce necesită protecție; nu există potențial balnear sau turistic.

Evaluarea impactului pe care îl produce aplicarea P.U.D. este neglijabil din punctul de vedere al mediului, avînd în vedere următoarele:

- nu sunt prevăzute implantări de surse de poluanți sau care ar putea modifica condițiile de mediu existente caracterizate prin încadrarea într-o atmosferă urbană în devenire;
- nu sunt evidențiate riscuri naturale existente;
- sistemul căilor de comunicații și echipare edilitară - existente și proiectate - nu prezintă riscuri pentru zonă.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.D. - zona se va transforma în mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

II.09 Opțiuni ale populației

Propunerea făcută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a întregii zone. Aspectul și funcționarea zonei se vor îmbunătăți odată cu realizarea obiectivului propus.

II.10 Disfuncționalități

Deoarece în zona s-au dezvoltat și alte investiții imobiliare, există riscul ca acestea să nu genereze o zonă coerentă din punct de vedere urban (relații corecte și coerente între zonele construite, asigurarea utilitatilor edilitare etc.).

Cap. III: REGLEMENTARI

La solicitarea beneficiarului, se propune amplasarea unei clădiri cu spații comerciale și servicii de tip aparthotel. În acest scop, prezenta documentație stabilește regulile de amplasare față de limitele de proprietate.

Scopul acestei documentații este de a reglementa limita de implantare a clădirilor și regulile de amplasare pe parcelă.

Elemente ale cadrului natural, vegetație (copaci, pomi) existente pe amplasamentul studiat se vor păstra și proteja.

Terenul este plan (cu denivelări nesemnificative), având stabilitatea generală asigurată.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.D., zona se va transforma în mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

Propunerea făcută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a întregii zone. Aspectul și funcționarea zonei se vor îmbunătăți odată cu realizarea obiectivului propus.

Organizarea circulației interioare pe parcelă studiată, se va face în funcție de conformarea și poziționarea finală a imobilelor propuse în fazele următoare ale proiectelor (faza DTAC, PT).

Terenul luat în studiu este încadrat în UTR 32, și are funcțiunea de **zonă pentru instituții publice și servicii de interes general**, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 119/2018.
Zona de instituții publice și servicii de interes general

În conformitate cu RLU aferent PUG Municipiul Timișoara în vigoare, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 619/2018 avem următoarele reglementări:

- Funcțiunea dominantă a zonei:

Instituții publice și servicii de interes general

- Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Locuințe
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje - Rețele și instalații tehnico - edilitare.

III.01 Utilizare functionala

- Utilizări permise:

- instituții publice, servicii, comerț, alimentație publică, cazare, cultură, centre de afaceri, sedii firme, instituții financiar-bancare, sedii O.N.G.-uri, fundații, sedii partide politice, spații polifuncționale;
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- depozite comerciale sub 50 mp arie construită desfășurată.

- Utilizări permise cu condiții

Nu e cazul.

- Interdicții temporare

- nu e cazul.

- Interdicții definitive

- Se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei;
- Construcții pentru activități de producție;
- Construcții pentru creșterea animalelor.

III.02 Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Orientarea față de punctele cardinale:

Conf. anexei 3 din RGU, se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

- Amplasarea față de drumurile publice: autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- Amplasarea față de căi navigabile:

Nu e cazul.

- Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R.:

Nu e cazul.

- Amplasarea față de aeroporturi:

Nu e cazul.

- Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei:

Nu e cazul.

- Amplasarea față de aliniament:

Construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente, si anume retrase cu 15,00 m fata de limita de proprietate.

- Amplasarea în interiorul parcelei:

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, și Cap. II.6 al R.L.U. - P.U.G. Timisoara cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Retragerile față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în Normele de protecția contra incendiilor. Se va respecta obligatoriu o distanță minimă de 2,00 m față de limitele separatoare dintre parcele în cazul construcțiilor ce nu ating aceste limite.

Se vor respecta normele de însorire și iluminat natural.

Se admite ca distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

III.03 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile:

Se va asigura acces la drumurile publice. Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 din RGU. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Accese pietonale:

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare

III.04 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

- Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

III.05 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

- Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate, amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

În cazul prezentului amplasament **regimul de înălțime maxim este P+2E**, cu posibilitatea de a construi și subsol la nevoie.

Înălțimea maximă la cornisa este de 11,00 m, iar înălțimea maximă a clădirilor este de 15,00 m, conform cu cea a clădirilor învecinate.

- Indicatori urbanistici obligatorii (limite și valori minime și maxime)

Conform anexei 2 din R.G.U. pentru zone predominant rezidențiale cu dotări aferente, POT maxim 40%, CUT maxim 0,9.

III.06 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

- Parcaje

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 2 la R.L.U. - P.U.G. Timisoara.

- Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Este recomandată plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie sau înaltă pentru fiecare 150 mp de teren.

- Imprejuriri

Sunt permise urmatoarele categorii de imprejuriri: opace (necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale), transparente, decorative sau gard viu (necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice).

III.07 Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Terenul studiat CF 432241	1 337,0	100%	1 337,0	100%
Suprafata zone de institutii si servicii publice	1 337,0	100%	1 337,0	100%
Zona ocupata cu cladiri	0	0%	535,0	40%
Zona libera ocupata cu alei, terase, accese auto/ pietonale, locuri de parcare (in interiorul parcelei)	0	0%	468,0	35%
Spatiu verde, amenajari peisagere (in interiorul parcelei)	0	0%	334,0	25%

III.08 Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru asigurarea **alimentării cu energie electrică**, se va asigura prin bransament la rețeaua publică - S.C. ENEL S.A.

Energia electrică este preluată din bransamentul electric, printr-un tablou electric, asigurându-se măsurarea energiei consumate pentru fiecare spațiu separat.

Alimentarea cu apa va fi asigurată prin bransament la regia S.C. AQUATIM S.A..

Apa meteorică de pe acoperiș și din incintă va fi colectată printr-un sistem de canalizare dotat cu un separator de hidrocarburi și bazin de retenție. Evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare municipală se va realiza la 30 minute după încetarea ploii torențiale.

Apa uzată menajeră va fi evacuată, în rețeaua publică de canalizare a orașului - sistemul de colectare S.C. AQUATIM S.A.

Alimentarea cu gaz se va realiza prin bransament la rețeaua existentă pe Aleea Ghirodei.

Sistemul de stingere a incendiilor va fi realizat prin rețea stradală existentă.

Precolectarea gunoierului se face prin depunerea acestuia în pubele standardizate din mase plastice. În incintă va fi prevăzută o platformă destinată amplasării acestora. Pentru evacuarea deșeurilor se va solicita serviciul unui transportator autorizat.

III.09 Integrarea investitiei in zona

Prin urbanizarea terenului studiat se favorizeaza calitatea vietii in intreaga zona.

III.10 Consecinte economice si sociale

Prin functiunile propuse se asigura dezvoltarea economica atat a zonei studiate, cat si a zonelor adiacente. Propunerea facuta genereaza refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spatii verzi, functiuni publice.

III.11 Categorii de costuri

Realizarea retelelor de utilitati

Toate costurile privind realizarea extinderilor de retele si bransamente necesare, vor fi suportate de catre beneficiar.

Realizarea cailor de comunicatii

Toate costurile privind realizarea accesurilor si a cailor de circulatie pe parcela studiata, vor fi suportate de catre beneficiar.

III.12 Obiective de utilitate publica

In cazul prezentului plan urbanistic, nu se vor face rezervari de teren pentru largirea sau prelungirea profilelor stradale (vezi plansa Proprietatea asupra terenurilor).

IV. CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului, conform Anexei nr. 1 a HG 1076/2004

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

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

Prin PUD se stabilesc condițiile tehnice de amplasare a cladirii pe parcela, limita de implantare, retrageri minime obligatorii.

In urma aprobarii prevederilor din planul urbanistic, in vederea avizarii, autorizarii si executarii lucrarilor se vor realiza documentatii specifice si proiecte tehnice.

Problemele legate de mediu se refera la aspecte uzuale de gestionare corespunzatoare a retelelor de alimentare cu apa si de canalizare existente, alimentare cu energie electrica, gaz, telefonie si asigurarea preluarii deseurilor menajere de catre o firma specializata.

Fiind un PUD pentru o zonă de institutii si servicii publice, se vor crea condiții de creștere a calității confortului și modului de viață cu efect benefic asupra comunităților. Totodată există premisele pentru apariția de noi locuri de muncă din sfera serviciilor publice.

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

Prezentul P.U.D. se va integra în P.U.G. Timisoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odata cu aprobarea sa.

Zona va fi supusă urbanizării, integrându-se în strategia de reabilitare și dezvoltare a zonei metropolitane în perspectiva anului 2025.

Propunerile pentru parcela studiată se înscriu în dezvoltarea unei zone cu clădiri pentru institutii și servicii publice.

c) relevanta planului sau programului în/pe pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

În situația existentă terenul are categoria de folosință teren curți construcții. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în PUD s-a avut în vedere optimizarea ocupării terenurilor, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradale.

Obiectivele propuse se înscriu într-o viziune pe termen lung care favorizează apropierea la nivel local de coerența cadrelor de planificare a teritoriului metropolitan.

S-a asigurat procentul optim de spațiu verde pe teren natural în corelare cu funcțiunea propusă pe ansamblu, adică se va avea în vedere asigurarea spațiilor, nu mai puțin de 25% din suprafața totală luată în studiu.

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a funcțiunilor ce vor fi dezvoltate în zona.

Se estimează că lucrările noi propuse prin prezenta documentație, vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor, iar impactul va fi nesemnificativ.

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

Evaluarea semnificației efectelor pe care obiectivul proiectului de față le poate determina asupra mediului, se individualizează ca urmare a macro-impactului ipotetic asupra componentelor naturale și antropice. Influența prevăzută este împărțită în două faze, de construcție și de utilizare.

c.1) Protecția calității apelor

Lucrările propuse prin PUD în corelare cu rețelele de alimentare cu apă potabilă și canalizare existente sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Agenția pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 și conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/2005.

Se evidențiază propunerea de montare a separatorului de produse petroliere și a bazinului de retenție ape pluviale epurate, pe rețeaua de colectare a apelor pluviale posibil impurificate cu produse petroliere, astfel încât să se reducă la minim orice sursă posibilă de poluare a apelor deversate în rețeaua de canalizare municipală.

Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi de polietilena de inalta densitate PE-HD, pentru cladirile nou propuse, se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol a apelor uzate menajere, prevenind astfel impurificarea apelor subterane si de suprafata.

Colectarea apelor pluviale posibil impurificate cu produse petroliere de pe suprafetele carosabile, urmata de trecerea lor printr-un separator de produse petroliere, conduce la eliminarea oricarei posibilitati de evacuare in canalizarea municipala a poluantilor, cu respectarea limitelor impuse de operatorul retelei de canalizare .

Se evidentiaza amplasarea de bazinului de retentie a apelor pluviale epurate, inainte de evacuarea apelor in reseaua de canalizare, astfel incat acestea sa fie deversate in reseaua de canalizare dupa incetarea ploii torentiale.

c.2) Protectia aerului

Lucrarile preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul invecinat.

Obiectivul nu va constitui un factor de poluare prin emisii și imisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor deoarece consumul este moderat, strict in perioada rece a anului. Nu vor mai fi activitati industriale care pot conduce la existenta unor instalati sau echipamente mari consumatoare de combustibil sau responsabile de evacuarea in atmosfera de noxe.

Producerea prafului și a gazelor de eșapament datorate activității de șantier inevitabile reabilitari cladirilor existente sau a realizari de constructii noi, vor putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului, fara insa a se constitui intr-un impact semnificativ asupra mediului inconjurator.

c.3) Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Orice activitati ce urmeaza a se desfasura pe amplasamentul studiat se vor incadra in limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevazute a fi utilizate in procesul de reabilitare si construire sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat fiind usor de exploatat si adaptate lucrarilor care se vor impune pentru fiecare obiectiv in parte.

Lucrarile in ansamblu s-au conceput in ideea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus.

Pentru aceasta s-au prevazut materiale si elemente de constructii cu indici de izolare acustica la zgomot aerian corespunzatori, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silentiozitate, asigurand un nivel al zgomotului de sub 60 dB., masurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

c.4) Protectia impotriva radiatiilor

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luarea de masuri impotriva radiatiilor.

c.5) Protectia solului si subsolului

Tehnologia desfasurata de realizare a unor cladiri noi se realizeaza in conditiile prevenirii poluarii solului .

Se va analiza orice sursa posibila de poluare a solului lundu-se simultan masurile necesare indepartari .

c.6) Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Lucrarile propuse a se executa cat si refunctionalizarea cladirilor existente, nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre sau acvatice .

c.7) Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru ca lucrarile propuse a se sa nu conduca la impact negativ asupra asezarilor umane aflate in vecinatatea planului propus. Toate masurile sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

Lucrarile proiectate nu influenteaza asezarile umane. De asemenea, în zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

Vecinătățile sunt constituite din străzi existente , respectiv parcele de folosință curți construcții cu funcțiuni reglementate ca fiind zonă de institutii si servicii publice. Noile funcțiuni aduc o creștere în dezvoltarea durabilă a zonei și orașului, din punct de vedere economic, social și ecologic.

c.8) Gospodarirea deseurilor

Deseurile solide menajere vor fi colectate si transportate in locurile stabilite de administratia locala si operatorul de salubritate SC RETIM ECOLOGIC SERVICE SA.

Deseurile specifice rezultate din activitatea desfasurata se vor gestiona prin intermediul firmelor de profil, fiind evidentiata colectarea selectiva a deseurilor generate pe categorii (hartie si carton, plastic , metal etc).

In etapa de implementae a proiectului normala activitate a șantierelor va duce la producerea de reziduuri. În timpul construcție se vor face acumulări temporare de deseuri constituite din materiale mișcate, de cele necesare pentru prelucrări și pentru formațiuni din structura de susținere. Aceste reziduuri vor fi evacuate pe masura ce se genereaza si implicit la încetarea activității de șantier, prin intermediul firmelor autorizate. Se va pune accent pe colectarea selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile sa fie preluate de firme autorizate in vederea reciclării, iar cele nereciclabile si menajere sa fie colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.

c.9) Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Activitatile ce urmeaza a se desfasura nu vor conduce la aparitia de deseuri de natura toxica.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Pentru a asigura un climat cat mai propice zonei, se pronune amenajarea unui spatiu verde, in interiorul parcelei.

Se vor urmari problemele descrise mai sus (c1-c9).

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarierea deseurilor sau de gospodarierea apelor)

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza municipiului Timisoara, in zona viitorului obiectiv.

Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

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

a) probabilitatea, durata, frecventa și reversibilitatea efectelor

Avandu-se in vedere ca inca de la etapa de analiza a planului urbanistic de detaliu , urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea/amenajarea amplasamentului, se iau toate masurile de prevenire a poluarii, se considera ca probabilitatea aparitiei de evenimente nedorite va fi cu totul accidentala.

Se va urmări indeaproape modul in care se vor respecta conditiile impuse de catre institutiile abilitate la realizarea echiparii edilitare si a mobilarii amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferii modificari ale calitatii mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minima si total accidentala.

b) natura cumulativa a efectelor

Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona adiacentă.

c) natura transfrontiera a efectelor

Nu e cazul

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor)

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

In timpul realizarii constructiei noi, dar si in timpul exploatarii cladirilor se vor lua toate masurile de siguranta prevazute de legislatia specifica (norme de mediu, PSI, norme de protectie a muncii, norme sanitare, siguranta in exploatare) pentru a nu afecta sanatatea umana.

Nu sunt riscuri pentru sanatatea populatiei, in primul rand datorita naturii proiectului propus.

e) marimea și spatialitatea efectelor (zona geografica și marimea populatiei potential afectate);

Asa cum s-a amintit anterior, realizarea efectiva a proiectului in perimetrul analizat nu va afecta, in cazul gestionarii corespunzatoare si a echiparii corespunzatoare, aceasta suprafata si nici zonele invecinate. Nu se pune astfel problema marimii si spatialitatii efectelor, a zonelor geografice si a marimii populatiei ce ar putea fi afectate.

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

Nu este cazul. Iplementarea planului urbanistic zonal propus se inscrie in dinamica dezvoltarii zonei.

(i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*

Pe amplasamnetul studiat sau in vecinatate nu sunt prezente elemente naturale speciale sau care fac parte din patrimoniul cultural.

(ii) *depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului*

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

In ceea ce priveste sursele de poluare a aerului datorate functionarii centralei termice proprii ce asigura apa calda si agentul termic necesar incalzirii imobilului in perioada de iarna, acestea se vor incadra in limitele impuse de normativele in vigoare. Aceasta ca urmare a combustibilului utilizat, in cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantitatilor relativ mici necesare in cea mai mare parte a anului si a echipamentelor de ultima generatie existente pe piata romaneasca.

(iii) *folosirea terenului in mod intensiv*

Bilantul teritorial propus respecta regulamentele de urbanism (regulamentul general de urbanism, regulamentul local de urbanism aferent PUG Timisoara) si legislatia specifica de urbansim.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului este 0,9.

g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international*

Nu e cazul

Cap. IV: CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se reglementeaza amplasare a constructiilor pe parcela, limite de implantare si retrageri minime.

La elaborarea acestuia s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea *Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.D.* aprobat prin OG 176/N/2000.

Acest proiect respecta legislatia in vigoare, Codul Civil, OMS 119/2014, HG 525/96 si HCL 455/2014.

Întocmit,
Specialist RUR:
Arh. Silvia CRISAN

Probleme de mediu,
Ing. Dorina COLOJOARA