

**P.U.Z. “LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE”**

Amplasament:

**Judetul Timis, Municipul Timisoara, Strada Linistei, nr. 2, C.F. nr. 418391
Timisoara**

Beneficiar:

Kogalniceanu Business Center S.R.L.

Faza:

**P.U.Z. – P.U.Z. – Etapa 3 - aprobarea PUZ și RLU aferent conf. HCL nr.
218/2020**

Data: **Mai 2024**

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării	P.U.Z. “ LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”
Amplasament	Judetul Timis, Municipul Timisoara, Strada Linistei, nr. 2, C.F. nr. 418391 Timisoara
Beneficiar	Kogalniceanu Business Center S.R.L.
Proiectant general – Urbanism	S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L. Timisoara, Bd. Eroilor de la Tisa, nr. 77, arh. Eugen Adrian FILIP
Proiect numarul	88/KBC/22
Faza de proiectare	P.U.Z. – Etapa 3 - aprobarea PUZ și RLU aferent conf. HCL nr. 218/2020
Data	30.05.24

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Urbanism

arh. Eugen Adrian FILIP

arh. Bianca Ruxanda

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- 1 Cerere Etapa 3 - aprobarea PUZ și RLU aferent conf. HCL nr. 218/2020
- 2 Dovada taxa Etapa 3 - aprobarea PUZ și RLU aferent conf. HCL nr. 218/2020
- 3 Dovada taxa RUR
- 4 Certificat de urbanism nr. 2114 din 20.07.2022
- 5 Aviz de Oportunitate
- 6 Plan de actiune
- 7 Extras CF
- 8 Studiu geotehnic
- 9 Plan topografic actualizat vizat OCPI
- 10 Avize
- 11 Foaie de garda
- 12 Borderou general P.U.Z.
- 13 Memoriu Tehnic
- 14 Regulament Local de Urbanism Aferent PUZ

B. PIESE DESENATE

1. Plan topografic vizat OCPI
2. U01 - Incadrare in zona
3. U02 - Plan situatie existenta
4. U03 - Reglementari urbanistice
5. U03' - Reglementare de detaliu
6. ED-01 Plan Reglementari edilitare situatie propusa
7. U05 - Proprietatea asupra terenurilor
8. U06 – Studiu de insorire
9. U07 – Studiu de cvartal
10. U08 – Plan mobilare
11. U08' – Mobilare de detaliu
12. U09 - Perspective volumetrice
13. U10 - Mobilare in perspectiva
14. U11 – Incadrare in Google Maps
15. U12 - Volumetrie

Intocmit,
arh. Eugen Adrian FILIP

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării **P.U.Z. “LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**

Amplasament **Judetul Timis, Municipul Timisoara, Strada Linistei, nr. 2, C.F. nr. 418391 Timisoara**

Beneficiar **Kogalniceanu Business Center S.R.L.**

Faza de proiectare **P.U.Z. - Etapa 3 - aprobarea PUZ și RLU aferent conf. HCL nr. 218/2020**

Data elaborării **Mai 2024**

1.2. Obiectul P.U.Z.

Obiectul prezentei documentatii il constituie intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat in Municipiul Timisoara, Strada Linistei, nr. 2, fiind identificat prin CF nr. 418391 nr. top 28141/1, 28141/2, 28141/3, in vederea realizarii obiectivului „**P.U.Z. LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**”. Documentatia s-a intocmit conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000. S-au respectat Legea 350/2001 republicata si actualizata HG 525/96 republicat, Certificatul de urbanism nr. 2114/20.07.2022, Codul Civil, RLU aferent PUG, OMS 119/2014, privind normele de igiena, Ordinul nr. 2701/2010, HCL nr. 140/2011 modificata si completata prin HCL nr. 218/2020 privind aprobarea “Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului”, HCL nr. 390/2021 privind infiintarea Comisiei tehnice de Amenajare a Teritoriului se de Urbanism.

In elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut in vedere prevederile din *Reglementarile Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000*, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 .

Documentatia stabileste conditiile tehnice pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in relatie cu functiunile din zona;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;

- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent;
- realizarea lucrarilor tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

1.1. Surse documentare

In intocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal s-au luat in considerare informatiile din studiile aprobate in zona adiacenta amplasamentului si planurile de urbanism, care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritorului precum si informatiile cu caracter analitic.

Studii de fundamentare cu caracter documentar:

- Planul Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. Timisoara nr. 619/2018 – Zona de locuinte pentru maxim doua familii si functiuni complementare, zona de protectie sanitara - cimitir, spatii verzi minim conform HG nr. 525/1996.
- C.U. nr. 2114 din 20.07.2022;
- Studiul geotehnic intocmit la comanda beneficiarului;
- Suportul topografic actualizat, realizat pe zona studiata;
- Studii de fundamentare cu caracter analitic:
- Context urbanistic prielnic pentru constructii de locuinte colective si servicii;
- Functiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Zona studiata este situata in teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, in nordul localitatii, avand destinatia conform PUG aprobat cu 157/2002 prelungit prin H.C.L. Timisoara nr. 619/2018 - Zona de locuinte pentru maxim doua familii si functiuni complementare, zona de protectie sanitara – cimitir.

Din punct de vedere functional, zona este dominata la Sud-Est de locuinte individuale, iar la Nord-Est de locuinte colective cu servicii la parter, avand un regim maxim de inaltime P+3E+M/P+4E+M.

2.2 Incadrarea in localitate

Prin documentatii de urbanism aprobate, in vecinatatile apropiate sunt locuinte colective si individuale. În vecinătatea imediată a terenului studiat loturile sunt în prezent construite. Terenul studiat are o suprafata de 929 mp, conform CF 418391.

Terenul studiat este accesibil de pe Strada Linistei si de pe Aleea Lirei.

Vecinatati:

N – Aleea Lirei;

E – parcela proprietate privata, accesibila din str. Linistei, identificata prin CF nr. 433930, – locuinta individuala P;

V – parcela proprietate privata, accesibila din str. Linistei, identificata prin CF nr. 426103, – locuinta individuala P+M;

S – strada Linistei.

Distanta de la limita de proprietate fata de fatadele cladirilor invecinate:

Conform plansei grafice cu nr. U 03 – Reglementari urbanistice si plansei grafice cu nr. U 08 – Plan mobilare.

2.3 Elemente ale cadrului natural

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

Din punct de vedere al climei, amplasamentul se integreaza in zona Timisoarei, caracterizata printr-o clima continental moderata, cu influente mediteraneene si oceanice.

Temperatura aerului:

- Media lunara maxima: +(21-22) °C in iulie, august;
- Media lunara minima: -(1-2) °C in ianuarie;
- Media anuala minima: +10,90 °C;

Precipitatii:

- Media lunara maxima: 70-80 mm. in iunie;
- Cantitatea medie multianuala a precipitatiilor: 600-700 mm/an;
- Cantitatea maxima in 24h : 100 mm

Vantul:

- Directii predominante: N-S: 16.00%;
- Directii predominante: E-V: 13.00%;

Geologic, zona apartine Bazinului Panonic, coloana litologica a acestui areal cuprinzand un etaj inferior afectat tectonic si o cuvertura posttectonica.

Cu ocazia lucrarilor de teren efectuate pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare cuaternare (*Holocen superior*) acoperite uneori de depozite de umpluturi, eterogene si necompactate. Dat fiind stratificatia inclinata si incrucisata caracteristica sistemului fluviatil, precum si interventia antropica, succesiunea stratigrafica intalnita in astfel de depozite poate varia pe distante foarte mici.

Factorii climatici determina existenta unui climat temperat continental moderat, cu influente mediteraneene si oceanice, specific zonelor de câmpie din Campia Banatului.

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

Masele de aer dominante, în timpul primăverii și verii, sunt cele temperate, de proveniență oceanică, care aduc precipitații semnificative. În mod frecvent, chiar în timpul iernii, sosesc dinspre Atlantic mase de aer umed, aducând ploi și zăpezi însemnate, mai rar valuri de frig.

Ca intensitate, vânturile ating uneori gradul 10 (scara Beaufort), furtunile cu caracter ciclonal venind totdeauna dinspre vest, sud-vest (1929, 1942, 1960, 1969, 1986, 1994).

Conform zonarii seismice, amplasamentul este caracterizat de urmatorii parametrii: $a_g = 0,20 g$, $T_c = 0,7 s$.

Adancimea de inghet este de - 0,7 m (conform STAS 6054/77)

2.1 Circulatia

Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este accesibila din partea sudica de pe str. Linistei – artera cu sens unic si imbracaminte din asfalt si din partea nordica de pe str. Aleea Lirei – artera secundara cu dublu sens si imbracaminte din macadam. Circulatia pietonala se desfasura pe trotuarele aferente celor doua strazi mentionate mai sus. Zona este bine deservită de mijloace de transport în comun, care asigură legătura cu centrul și cu alte zone ale orașului.

2.2 Ocuparea terenurilor

Terenul este inregistrat in:

C.F. nr. 418391 Timisoara, nr. top/ cad 418391, in suprafata de 929 mp, categoria de folosinta teren intravilan, imprejmuit cu gard din plasa, gard metalic, gard din zidarie si limitele constructiilor, aflat in proprietatea lui Kogalniceanu Business Center SRL, avand pe teren o constructie in regim de inaltime parter in suprafata de 127 mp, conform CF.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Pe terenul studiat se afla in prezent o casa in regim de inaltime parter, avand o suprafata de 127 mp.

In zona limitrofa terenului studiat, tesutul urban este compus din:

- In partea Nordica se afla strada Aleea Lirei, si locuinte colective P+4+M
- In partea Vestica se afla terenuri proprietate privata ocupate de locuinte unifamiliale;
- In partea Sudica se afla strada Linistei si cimitirul Evreiesc;
- In partea Estica se afla un teren proprietate privata ocupat de o locuinta unifamiliala si locuinte colective/servicii cu spatii comerciale la parter.

2.1 Echipare edilitara

Utilități existente în zonă: energie electrică, apă, canal, gaze naturale, rețea de telefonie, rețea de televiziune și date. Gabaritele rețelelor existente în zonă sunt confirmate de avizele deținătorilor de utilități. Necesarul de utilitati pentru functiunea prevazuta va fi stabilit si se va realiza prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati. La fel se va proceda si in cazul necesitatii devierii sau extinderii retelelor de utilitati existente.

Alimentare cu apa si canalizare menajera - conform solutiei din plansa edilitara nr.

ED- 01

2.2 Probleme de mediu

Relatia cadru natural-cadru construit

Tinand cont de pozitia terenului in cadrul orasului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Constructia propusa va avea asigurata alimentarea cu apa din sistemul centralizat al Municipiului Timisoara si preluarea in sistem centralizat de canalizare a debitului de ape uzate menajere si pluviale. Colectarea si depozitarea si transportarea deseurilor menajere se va realiza prin contract cu societatea RETIM.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.

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

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic.

Nu este cazul.

2.3. Optiuni ale populatiei

Evolutia acestei zone pastreaza un caracter predominant rezidential, manifestat prin dezvoltarea zonelor rezidentiale existente cu tendinta spre locuinte individuale, colective si de servicii, datorita cerintelor pietei imobiliare.

Terenul reglementat este in proprietate privata, situat in zona cu functiune dominanta de locuire, conform PUG aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. Timisoara nr. 619/2018 – Zona de locuinte pentru maxim doua familii si functiuni complementare, zona de protectie sanitara - cimitir, POT maxim 40%, regim maxim de inaltime admis P+2E.

Primaria Municipiului Timisoara, ca autoritate locala are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor in administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate si integrate corespunzator in aceasta documentatie.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultarea in diferite faze de elaborare si dezbatere publica conform Ord. nr. 2701/2010 si H.C.L. Timisoara nr. 140/2011.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului zonei a fost precedata de studierea si actualizarea elementelor operate in ultimii ani in zona. In principal pentru zona studiata este stabilita functiunea dominanta de locuire si alte functiuni complementare, dotari si servicii.

3.2. Prevederi ale P.U.G

In prezent, situl studiat, este reglementat conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 – UTR 70, si Noul Plan Urbanistic General in curs de elaborare Revizia 4.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, de un teren plan, fara interdictii cu repercursiuni asupra valorificarii cadrului natural. Pe teren nu exista plantatii inalte care sa puna problema mentinerii acestora. In aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a teritoriului, cu prevederea unui procent minim de 30 % zone verzi, conform HCL nr. 289 din 21.06.2022.

3.4. Modernizarea circulatiei

Asigurarea accesului carosabil pentru toata constructia la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasarea și autorizarea acestora.

Se propune un acces carosabil de pe str. Linistei, conform plansei grafice U08- *Plan mobilare*.

3.5. Zonificare functionala

Functiunea propusa pe zona reglementata este aceea de locuinte colective si functiuni complementare fiind asigurate parcajele, circulatia auto si pietonala, zona verde aferenta;

Suprafata de teren studiata va fi zonificata astfel:
 zona de implantare a constructiilor ;
 zona de circulatii pietonale, auto si parcaje;
 zona spatii verzi;

Zonificarea functionala a zonei studiate s-a facut tinand cont de functiunea predominanta propusa si de proximitati urbanistice care impuneau constrangeri legate de functiune si/sau indici urbanistici.

Spațiile verzi propuse totalizează o suprafață de 30.00 % din suprafata . Acestea sunt prevazute ca spatii verzi compacte si spatii verzi de aliniament. Pe spatiile verzi sunt interzise amplasarea de parcare sau alte constructii definitive. Conform art. 18 , alin. 7 din Legea 24/2007 actualizata, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.*).

Bilant teritorial

	Situatia existenta		Situatia propusa	
	%	mp	%	mp
Teren reglementat	100	929	100	929
Circulatii pietonale, auto si parcaje	18,4	170,8	35	325,15
Suprafata construita	13,67	127	35	325,15
Spatii verzi	30	278,7	30	278,7
Teren pentru dezvoltare in viitor	37,93	352,5	-	-

	Situatia existenta		Situatia propusa	
	%	mp	%	mp
Teren reglementat	100	929	100	929
Circulatii pietonale	18,4	170,8	1,94	17,99
Circulatii auto	-	-	18,01	167,36
Parcaje	-	-	15,05	139,8
Suprafata construita	13,67	127	35	325,15
Spatii verzi	30	278,7	30	278,7
Teren pentru dezvoltare in viitor	37,93	352,5	-	-

Indici urbanistici

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)	13,67%	35,00%
Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,14	1,25

Regim de inaltime: P+1E+2Er (parter+ etaj 1 + 2 etaje retrase)

H max. cornisa = 12,00 m

H max. = 14,00 m

Invelitoare sarpanta / terasa

Zona verde asigurata/parcela este de minim 30%, conform HCL 289 din 21.06.2022.

Cladirea propusa are sub 17 m inaltime, conform Certificat de Urbanism nr. 2114 20. 07.2022 si Aviz de Oportunitate nr. 42 din 31.08.2023 nu este necesara solicitarea avizului STS.

Funcțiunile propuse vor fi:

Terenul reglementat este proprietate privata, teren arabil in intravilan, in suprafata de 929 mp. Se propune dezvoltarea unei zone pentru locuire colectiva si functiuni complementare, cu desfiintarea cladirii existente, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare, in regim de inaltime max. parter, un etaj si doua etaje retrase, rezultand patru nivele functionale. Parterul va fi avea functiunea de spatiu cu alta destinatie iar la cele trei nivele superioare vor fi propuse locuinte. Pe terenul studiat se afla o casa in regim de inaltime parter, avand o suprafata de 127 mp.

Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este accesibila de la Sud de pe strada Linistei.

Solutia de mobilare propusa, prevede realizarea unui imobil de locuinte colective si functiuni complemetare – la parter. Constructia are un regim de inaltime P+1E+2Er (parter+ etaj 1 + 2 etaje retrase) rezultand 4 nivele functionale.

Cladirea propusa are sub 17 m inaltime, conform Certificat de Urbanism nr. 2114 20. 07.2022 si Aviz de Oportunitate nr. 42 din 31.08.2023 nu este necesara solicitarea avizului STS.

A fost estimat un numar de 12 locuri de parcare dispuse la Parter, si un numar de 10 apartamente, 8 locuinte situate la etajele superioare, si 2 spatii pentru servicii situate la parter.

Constructiile propuse respecta OMS 119/2014 privind insorirea avand distanta dintre ele cel putin jumătate din inaltimea lor fata de limitele laterale de proprietate.

Regim de inaltime : P+1E+2Er (parter+ etaj 1 + 2 etaje retrase)

H max = 14,00 m

H cornisa = 12,00 m

Suprafata teren = 929,00 mp

Suprafata construita = 325,15 mp

POT max propus = 35%

CUT max propus= 1,25

Funcțiuni propuse : locuire si functiuni complementare;

Retragere fata de frontul stradal:

- Str. Linistei: conform P+6+Er min. - 11,00 m;
- Str. Aleea Lirei: conform P+6+Er si P+4+M si Aleea Lirei- 10,00 m;

Retragere minima fata de limitele laterale : - 3,00 m sau $L \geq H/2$, **înălțimea cornișei sau aticelor clădirii proiectate nu va depăși dublul distanței dintre clădirea proiectată și limita comună cu proprietatea din stânga și dreapta.**

Limitele de implantare pot fi depasite in limita a maxim 15%, pentru realizarea de terase si balcoane.

Locuri de parcare estimate : 12 locuri de parcare dispuse la parter.

Accesul auto : se va realiza un acces auto pe parcela de pe str. Linistei - artera cu sens unic si imbracaminte asfaltica (accesul la parcare de la Parter);

Spatii verzi minim 30% - 278,70 mp

Utilizări admise cu conditi

Servicii cu acces public (de proximitate) cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. aferent PUG aprobat prin HCL 457/2023.

Servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. aferent PUG aprobat prin HCL 457/2023.

Comerț en detail cu suprafețe desfășurate sub 150 mp cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. aferent PUG aprobat prin HCL 457/2023.

Conform Anexei 1 din R.L.U. aferent PUG aprobat prin HCL 457/2023 sunt permise următoarele funcțiuni:

Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, saună etc),

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou administrativ, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc

Servicii manufacturiere: asistență IT, manufactură fină, croitorie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc.

Norme de igienă referitoare la zonele de locuit ART. 2 (CAPITOLUL 1) ,OMS 119/2014

Conform OMS nr. 119/2014 actualizat, zona de protecție sanitară pentru cimitir este de 50 m. În zona de protecție sanitară este interzisă desfășurarea activităților asociate alimentației publice, sănătății (inclusiv farmaci, cabinete stomatologice).

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura:

- a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

- La zonificarea funcțională se are în vedere: separarea funcțiilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiilor complementare ale acestora.

- Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

- Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în așa fel încât va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Construcțiile propuse respecta OMS 119/2014 privind însorirea având distanța dintre ele cel puțin jumătate din înălțimea lor față de limitele laterale de proprietate.

Distanța între clădiri este mai mare decât înălțimea celei mai înalte clădiri.

Spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a

deșeurilor menajere, vor fi amenajate la parterul clădirii respectând distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; conform OMS 119/2014.

Spațiul de joacă pentru copii, va fi amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor; Se vor respecta următorii parametri sanitari la proiectarea și executia locuințelor:

- suprafața minimă a unei camere = 12 mp
- suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
- înălțimea sub plafon = 2,55 m.

Încăperile de locuit și bucătăria trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri:

- volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc;
- ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare;
- suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.

Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotului și vibrațiilor.

Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

- a) baie și W.C. - 22°C;
- b) camera de zi - 22°C;
- c) dormitoare - 20°C

Reglementari – configurare spațială

Zona studiată a fost configurată astfel încât să răspundă temei investitorului, legislației în vigoare și să asigure funcționarea în condiții optime a circuitelor funcționale.

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se seama de următoarele obiective:

- Realizarea unui zone pentru locuire colectivă și funcțiuni complementare, cu regim maxim de înălțime P+1E+2Er, adaptată contextului urbanistic;
- Clădirea propusă are sub 17 m înălțime, conform Certificat de Urbanism nr. 2114/20.07.2022 și Aviz de Oportunitate nr. 42 din 31.08.2023 nu este necesară solicitarea avizului STS.
- Se realizează un spațiu de joacă pentru copii, amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor; *conform planșei grafice cu nr. U08 – Plan mobilare;*

- asigurarea suprafețelor de teren necesare drumurilor și parcarilor de deservire a locuințelor, *conform planșei grafice cu nr. U08 – Plan mobilare;*

Au fost asigurate locuri de parcare proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza.

A rezultat astfel un număr estimativ de 10 apartamente/ din care 8 locuințe situate la etajul 1, etajele retrase și funcțiuni complementare situate la parter. Pentru acestea a fost

asigurat un numar estimativ de 12 locuri de parcare, din care pentru apartamente/locuinte 8, 2 locuri pentru functiuni complementare la parter, 2 locuri pentru vizitatori.

- realizarea de spatii verzi in procent minim de 30%.

Spațiile verzi propuse totalizează o suprafață de 6.95 % din suprafața . Acestea sunt prevazute ca spatii verzi compacte si spatii verzi de aliniament. Pe spatiile verzi sunt interzise amplasarea de parcare sau alte constructii definitive. Conform art. 18 , alin. 7 din Legea 24/2007 actualizata, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.*).

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Amplasarea constructiilor pe parcela

- Amplasarea cladirii fata de limitele laterale se va face astfel incat sa se pastreze o distanta minima de 3,00m sau $L \geq H/2$; **înălțimea cornișei sau aticelor clădirii proiectate nu va depăși dublul distanței dintre clădirea proiectată și limita comună cu proprietatea din stânga și dreapta.**

- Limitele de implantare pot fi depasite in limita a maxim 15%, pentru realizarea de terase si balcoane.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Racordarea la retele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si energie.

Realizarea de retele tehnico - edilitare

- Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;

- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;

- Toate retelele stradale de alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii se vor realiza subteran.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a orasului/comunei;

- Retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a orasului/comunei.

Lucrari necesare pentru asigurarea necesarului de alimentare cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabilă a cladirii se va realiza de la retelele de alimentare cu apa existente pe str. Linistei.

Reteaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamică necesara. Retelele exterioare de distributie a apei cuprind:

- ♣ conducte principale de distributie;
- ♣ conducte de serviciu care transporta apa de la conductele principale la punctele de bransamente;
- ♣ caminele de bransament.

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită in special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua stradala existenta de alimentare cu apa aflata pe Str. Aleea Lirei si avand dimensiunea Dn 125mm, conform Aviz tehnic de amplasament emis de SC AQUATIM SA Nr. 63922/19.12.2023, prin intermediul unui camin de bransament propus.

Bransamentul la rețeaua stradala se va realiza prin intermediul unui cămin de apometru, amplasat pe domeniul public, ce va cuprinde contorul de apa încadrat de doi robineti de închidere cu mufă. Căminul de apometru se va executa din beton, cu capac din fontă, carosabil.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țevă de oțel neagră, iar golurile etanșate.

Conducta de bransament va fi dimensionata corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusa.

In interiorul limitei de proprietate se va realiza o rețea de distributie cu montaj ingropat in pamant, sub limita de inghet pana in dreptul fiecărei coloane/punct de consum.

Îmbunătățire și/sau extinderi ale rețelei de canalizare pt. preluarea apelor uzate

Pentru evacuarea apelor uzate menajere și a apelor pluviale va fi realizat un sistem de canalizare pentru toată zona construita. Deversarea apelor uzate menajere se face in rețeaua de canalizare a localitatii Timisoara. Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate prin intermediul caminelor de racord, la rețeaua de canalizare. Apele pluviale provenite de pe acoperisurile cladirilor și de pe suprafetele betonate sunt colectate in separatorul de hidrocarburi și deversate prin intermediul caminelor de racord, la rețeaua de canalizare. Sistemul de canalizare cuprinde:

- λ racordul de canalizare a instalatiilor de canalizare interioara la canalizarea exterioara;
- λ rețele de canalizare menajera exterioara;
- λ rețele de canalizare pluvială exterioara;
- λ guri de deversare a apelor meteorice.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

CANALIZAREA MENAJERĂ: Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005. Apele uzate menajera vor fi deversate la rețeaua stradala de canalizare menajera, prin intermediul unei conducte de racord conectate la rețeaua stradala existenta de canalizare menajera aflata pe Str. Linistei, avand dimensiunea Ø480mm, conform Aviz tehnic de S.C. PROBIECTIV DESIGN S.R.L. ARAD - ROMANIA CUI 35105263 - J2/1102/2015 TEL: 0724284801 / 0729181837 e-mail: probiectivdesign@gmail.com amplasament emis de SC AQUATIM SA, Nr. 63922/19.12.2023, prin intermediul unui camin de racord propus. Conducta de racord propusa va fi dimensionata atat pentru evacuarea debitului de apa uzata menajera cat și pentru descarcarea controlata a bazinului de retentie apa pluviala. Racordul la rețeaua stradala se va realiza prin intermediul unui cămin de racord, amplasat pe domeniul public. Căminul de racord se va executa din beton, cu capac din fontă, carosabil. Colectarea și evacuarea apei uzate de la obiectele sanitare din imobil se va face la interior prin tuburi din polietilenă pentru scurgere cu mufă și garnitură de cauciuc, dirijate spre căminele menajere propuse a se realiza la exterior. Conductele de canalizare menajeră de la

exterior vor fi din tuburi din PVC SN 4 pentru scurgere, cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare, montate îngropat în pământ sub adâncimea de îngheț, pe un strat de nisip de 10 cm grosime, după care se vor acoperi cu un strat de nisip de 10 cm grosime. Pământul de acoperire se va compacta cu maiul de mână în straturi succesive. În limita de proprietate se vor monta cămine pentru inspecție și curățire, din polietilenă sau PVC, cu capace și ramă din fontă necarosabile și/sau carosabile, în funcție de zona de amplasare. Panta cu care se vor monta conductele de la exterior va fi în funcție de dimensiunile acestora.

CANALIZAREA PLUVIALA:

Având în vedere faptul că în zona parcelei studiate nu există sistem separat de preluare a apelor pluviale, se propune realizarea unui sistem de colectare, epurare și înmagazinare a apelor pluviale adunate de pe parcela studiată și descarcarea acestora controlat în rețeaua stradală de canalizare menajeră.

Apele pluviale conventional curate de pe acoperișul imobilelor vor fi preluate printr-un sistem separat de canalizare pluvială.

Apele pluviale cu hidrocarburi vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere amplasate în zona carosabilă și vor fi dirijate către un separator de hidrocarburi, printr-un sistem separat de canalizare pluvială. Pentru preluarea apelor pluviale de pe platformă se propune montarea unor guri de scurgere cu următoarele caracteristici: -dimensiune: 500x300mm -clasa de sarcini: D400 Sistem complet format din corp inferior cu stut D.160 + corp intermediar ajustabil + corp superior ajustabil + cos de aluviuni.

Apa preluată de gurile de scurgere de pe platformă va fi purificată prin intermediul unui separator de hidrocarburi cu următoarele caracteristici:

- debit nominal: 15 l/s
- capacitate trapă namol: 1500 litri
- capacitate depozitare lichide ușoare: 464 litri
- capacitate totală: 1530 litri
- dimensiuni: Ø1740; H=2530mm

Separatorul de hidrocarburi propus va respecta atât Normele Europene EN858-1 cât și alte prevederi și standarde europene în vigoare, iar parametrii rezultati vor respecta prevederile normativului NTPA 002 și Anexele publicate în Monitorul Oficial nr. 187 din 20 martie 2002.

Apa pluvială curată preluată de pe învelitoarele imobilelor cât și apa pluvială tratată prin separatorul de hidrocarburi va fi colectată într-un rezervor subteran pentru stocarea apei pluviale, cu următoarele caracteristici:

- volum: 15mc
- prelungire guri de vizitare până la cota terenului
- capace carosabile din fontă

Apele pluviale deversate în bazinele de retenție se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002 actualizate. Apa pluvială stocată în bazinul de retenție va fi evacuată controlat după oprirea ploilor în canalul de

racord propus si astfel in reseaua de canalizare menajera, prin intermediul unei pompe submersibile montate in rezervor.

INSTALATII DE STINGERE INCENDIU CU HIDRANTI EXTERIORI

Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), retelele de distributie a apei din centre populate trebuie sa fie echipate cu hidranti exteriori, care sa asigure conditiile de debit si presiune necesare stingerii incendiilor. În cazurile în care, conform avizului regiei/societii furnizoare de apa, retelele nu asigura satisfacerea conditiilor de debit si presiune, vor fi prevazute rezervoare de apa pentru incendiu, dimensionate conform art. 13.31.

Astfel, pentru obiectivul studiat se propune montarea unui hidrant exterior suprateran, Dn 80, asigurand debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118). Interventia pentru stingerea incendiilor se va realiza cu autompompe si astfel raza de actiune a unui hidrant este de 200m (lungimea furtunului).

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ:

Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate, se va face printr-un racord la linia electrică aeriana existenta in zona de pe strada Linistei cu o linie electrica subterana pana la firida de bransament sau blocul de masura si protectie (BMP) propus.

Toate lucrarile se vor realiza conform avizelor de racordare emise de Enel Distributie SA, de catre entitati atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calitatii.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5 m fata de LES, dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora si 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant, etc. Distanța de siguranța măsurată în plan orizontal, la apropieri, între LES 0,4kv și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi min. 0,6 m, conform NTE 007/08/00; Distanța de siguranța măsurată în plan orizontal, (apropiere) între conducta subterana de apa, canalizare propusa și LES 0,4kv va fi min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), conform NTE 007/08/00;

Distanța de siguranța măsurată în plan vertical, (intersecție) între conducta subterana de apa, canalizare propusa și LES 0,4kv va fi minim 0,25m conform NTE 007/08/00;

La traversare conducta de gaz va supratraversa LES 0,4kv in caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersecției.

Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, conform i6. unghiul minim de traversare este de 60°. Distanța de siguranța în plan vertical va fi min. 0,25m, conform NTE 007/08/00;

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile codului tehnic al rețelelor electrice de distribuție aprobat cu decizie anre nr.

101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către autoritatea națională de reglementare a energiei electrice București.

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciaza astfel:

Zona de locuinte colective si functiuni complementare in regim de inaltime

P+1E+2Er:

P instal. = 100 kW

Ks = 0,50 P abs. = 50 kW

Ic = 79 A

Măsura energiei electrice

Măsura energiei electrice consumate se va realiza la Blocul de Masura si Protectie realizata langa firida de bransament, iar facturarea energiei electrice se va realiza de catre furnizorul de electricitate.

Rețele de telecomunicații

Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin racordarea la rețelele existente. Avand in vedere ca in zona exista cabluri de fibra optica, se va solicita un aviz de principiu de la furnizorul de telecomunicatii. Branșamentul de telecomunicații se vor poza subteran până la punctul de racord al clădirilor. Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonie.

Eliminarea deșeurilor

In etapa de constructie vor rezulta deseuri de materiale de constructie – nisip, piatra sparta, pietris, pamânt - cod 17 01 07 (conform HG 856/2002), în cantitati variabile . Acestea vor fi utilizate ca materiale de umplutura;

Deseurile menajere rezultate pe perioada etapei de constructie si apoi de exploatare – cod 20 03 01 se colecteaza în tomberoane si vor fi transportate de catre societati autorizate.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la subsolul cladirii respectand distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; conform OMS 119/2014

Protectia aerului - sursele de poluanti pentru aer, poluanti rezultati

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitatile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, in principal, cele legate de traficul rutier. Sursele de impurificare a atmosferei specifice functionarii obiectivelor (cladiri cu destinatie de locuinta colectiva) sunt:

- Surse stationare dirijate – emisiile de poluanti antrenati de gazele de ardere de la centrala termica. Principalii poluanti specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) si oxizii de azot(NOx).

- Surse mobile – autoturismele si autoutilitarele. Aceste autovehicule genereaza poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO2 , hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanti sunt intermitente si au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule in incinta amplasamentului, inclusiv in parcari.

Din datele prezentate se evidentiaza ca emisiile atmosferice inregistrate pentru zona studiata sunt in principal gaze de ardere de la instalatii de mica putere care utilizeaza pentru ardere gaz metan. Ordinul 462/1993, abrogat partial de HG 128/2002, referitor la limitarea preventiva a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art.17), stipuleaza ca "Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limiteaza cu caracter preventiv prin conditiile tehnice prevazute la omologarea pentru circulatie a autovehiculelor rutiere – operatiune ce se efectueaza la inmatricularea pentru prima data in tara a autovehiculelor de productie indigena sau importate, cat si prin conditiile tehnice prevazute la inspectiile tehnice ce se efectueaza periodic pe toata durata utilizarii tuturor autovehiculelor rutiere inmatriculate in tara". Avand in vedere ca principala sursa de poluare a zonei o reprezinta traficul din zona amplasamentului studiat, in vederea diminuarii presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect a fost prevazuta realizarea de zone verzi.

Se vor respecta astfel si prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC.

3.7. Protectia Mediului

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului:

Probleme de mediu

• *RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT*

Terenul studiat are în prezent categoria de folosință curți construcții. Pe teren se afla o construcție 418391-C1- construcții pentru locuințe in suprafata de 127 mp . În vecinătatea terenului există fond construit pe calcan pe limita nord-vestica, 16,99 m fata de limita nord-estica, 7,76 m fata de limita sud-estica si peste 200 m fata de limita sud-vestica .

• *EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE*

Nu e cazul.

• *MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ*

Nu e cazul.

• *EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE*

Nu e cazul.

• *EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC*

Nu e cazul.

1. Caracteristicile planurilor si programelor:

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 functionare, fie in privinta alocarii resurselor

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este determinata de intentia de a functionaliza un amplasament in acord cu cerintele si tendinta de dezvoltare locala. Pe amplasamentul studiat se intrevește dezvoltarea unei zone pentru locuinte colective si functiuni complementare, care nu desfasoara activitati cu impact asupra mediului, impactul fiind nesemnificativ. Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decat cele uzuale legate de utilitatile publice locale.

b) gradul in care planul sau programul influentiaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele.

Investitia se incadreaza in prevederile strategiilor de dezvoltare urbanistica ale Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara, respecta reglementarile obligatorii stabilite prin Certificatul de Urbanism nr. 2114 din 20.07.2022 si genereaza la randul ei directii de dezvoltare urbana si densificare. Prin aprobarea Planului Urbanistic Zonal actual se poate efectua schimbarea functiunii actuale in locuire colectiva, avand ca functiuni incluse : locuinte colective si functiuni complementare, corelat cu documentatii de urbanism avizate si aprobate in zona, demersurile necesare edificarii si amenajarii teritoriului, de dezvoltare a echiparii tehnico-edilitare a zonei si de stabilire a relationarilor ce se impun cu vecinatatile.

c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice accentuand caracterul de globalitate a problematii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului in care exploatarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creaza discomfort se va face doar prin aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservarea mediului, valorificand astfel potentialul natural si cel construit.

Actualmente terenul este needificat si neamenajat. Prin interventiile propuse prin Planul Urbanistic Zonal privind ocuparea terenului studiat cu functiuni de servicii, activitati comerciale, birouri si locuinte colective, cai de acces si comunicatii, retele tehnico-edilitare zona se va transforma intr-un mediu antropocentric bine dezvoltat, cu toate caracteristicile aferente. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii verzi si plantatii, utilizarea eficienta si durabila a spatiului existent, asigurarea facilitatilor de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program

Apa: prin solutiile adoptate (de alimentare cu apa, de canalizare menajera si pluviala, gestiune a deseurilor) – se elimina posibilitatea de infiltratii in sol a substantelor lichide si contaminare a panzei freatice.

Aerul: nu exista surse de poluare a atmosferei – din punct de vedere al impactului asupra atmosferei.

Surse stationare dirijate: emisiile de poluanti antrenati de la gazele de ardere de la centralele termice.

Surse mobile: autoturisme si autoutilitare care genereaza poluanti precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nense – intermitente.

Solul: surse de poluare specifice perioadei de executie nu exista, decat accidental de la pierderea de carburanti la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzatoare a deseurilor. Se va realiza o platforma adecvata pentru colectarea selectiva a deseurilor, se vor intretine spatiile verzi.

Zgomot si vibratii: dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental.

Sursa actual de zgomot si vibratii nu exista.

Obiectivele propuse vor respecta limitele impuse de STAS 10009/98 privind valorile nivelului de zgomot exterior, de sub 60 dB, masurat la limita incintei.

Pentru limitarea vibratiilor se iau masuri la dimensionarea corecta a fundatiilor, platformei pentru parcaje si accesului rutier, sa nu apara vibratii detectabile cu aparatura de specialitate.

Radiatii: lucrarile propuse nu produc si nu folosesc radiatii.

Ca principale acte normative privind protectia mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate urmatoarele:

- se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

- deseurile rezultate vor fi ridicate de catre o unitate de salubritate autorizata; cele reciclabile – hartie, carton, sticla etc. – vor fi colectate separat, pe tipuri si vor fi predate unitatilor specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deseurilor reciclabile, precum si cele al O.U. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- se vor respecta prevederile Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- nivelul de zgomot exterior se va mentine in limitele STAS 10009/98 si STAS 6156/1986;
- emisiile de poluanti in aer nu vor depasi valorile impuse de Ordinul 462/93 si 1103/03;
- apele uzate vor respecta conditiile de colectare din NTPA 002/2002;
- se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;
- se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritatile publice locale.

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

Prin canalizare si alimentare cu apa in sistem centralizat, solutia propusa este conforma cu normelor europene actuale.

Deseurilor menajere vor fi colectate in recipiente speciale si vor fi preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit imprastierea lor.

Gospodarierea substantelor periculoase si toxice: nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu se necesita masuri speciale.

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate:

a) Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

Se creaza spatii destinate industriei si functiunilor complementare, la un nivel inalt de calitate. Probabilitatea de a afecta mediul este nula – ca durata sau frecventa – ca atare nu se pune problema reversibilitatii efectelor (elementele componente raman nenocive si deseurile se aduna si se elimina).

b) Natura cumulativa a efectelor – nu este cazul.

c) Natura transfrontiera a efectelor – nu este cazul.

d) Riscul pentru sanatatea umana sau mediu – nu este cazul.

e) Marimea si spatialitatea efectelor – nu este cazul.

f) Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, data de:

(i) Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (national, regional sau local) in zona.

Nu exista caracteristici naturale speciale.

(ii) Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu este cazul.

(iii) Folosirea terenului in mod intensiv – nu este cazul.

Conform indicilor urbanistici de utilizare a terenului, POT max 35% si CUT max 1,25, rezulta ca terenul a fost folosit neintensiv.

Terenul in suprafata totala de 929.00 mp, are prevazuta o suprafata de spatiu verde de 278.70 mp, ceea ce reprezinta un procent minim de 30% din suprafata terenului alocat investitiei. Astfel se respecta reglementarile in vigoare in ceea ce priveste procentul de ocupare a terenului, coeficientului de utilizare a terenului si a procentelor de spatii verzi minime.

g) Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international – nu e cazul.

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu, cunoscand in detaliu caracterul investitiei, luand in considerare situatiile cu investitii similare, se apreciaza ca investitia este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului si se realizeaza pe o suprafata mica.

3.8. Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publica sunt: retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz metan si energie electrica), care vor deveni publice dupa realizare.

4. Modul de integrare a investitiei propuse in zona

Prin interventiile propuse prin acest PUZ privind ocuparea terenului studiat cu funcțiuni de locuire colectiva si funcțiuni complementare locuirii (cai de acces si comunicații, rețele tehnico-edilitare, alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, rețele de telefonie) zona se va transforma în sensul creșterii calității locuirii și utilizarea optimă a terenului, cu oferirea posibilității de dezvoltare economică.

Constructia propusa se va amplasa in interiorul parcelei cu respectarea intimitatii si a insoririi parcelelor învecinate, după cum urmează:

- se va prelua retragerea fata de aliniamentul stradal conform P+6+Er, generând o retragere a noii constructii de minim 11,00 m față de aliniament;
- se va respecta o distanță de minim 3,00 m față de limitele laterale ale parcelei, respectiv $L \geq H/2$; **înălțimea cornișei sau aticelor clădirii proiectate nu va depăși dublul distanței dintre clădirea proiectată și limita comună cu proprietatea din stânga și dreapta.**
- se va prelua retragerea fata de aliniamentul stradal conform P+6+Er si P+4+M pe strada Aleea Lirei, generând o retragere a noii constructii de 10,00 m față de aliniament;

5. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul U.T.R.

Prin diversitatea funcțiunilor propuse se asigura dezvoltarea economica atat a zonei studiate, cat si a zonelor adiacente. Propunerea facuta genereaza completarea peisajului urban, prin asigurarea de spatii publice, spatii verzi, funcțiuni economice sau sociale.

6. Categoriile de costuri

6.1. Costuri suportate de investitorii privati

Costuri suportate in interiorul PUZ

Toate costurile privind realizarea brânșamentelor necesare, vor fi suportate de către beneficiar.

Toate costurile privind realizarea acceselor si a cailor de circulație pe parcela studiată, vor fi suportate de către beneficiar.

Toate costurile care decurg din studiile de teren, studii topografice pe parcela studiată, vor fi suportate de către beneficiar.

Costuri suportate in exteriorul PUZ

Nu este cazul.

6.2. Costuri suportate de autoritatile publice locale

Costuri suportate in interiorul PUZ

Nu este cazul.

Costuri suportate in exteriorul PUZ

Nu este cazul.

7. Concluzii. Masuri in continuare

Din analiza globala a situatiei urbanistice existente si a propunerilor de dezvoltare a zonei se desprind urmatoarele concluzii:

- functiunile propuse (locuire colectiva si functiuni complemetare) au aparut ca urmare a dezvoltarii zonei si a cererii existente pe piata;
- situatia actuala sustine ipoteza dezvoltarii zonei cu activitati comerciale, servicii si locuire colectiva

La baza criteriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zonele adiacente;
- se incadreaza in Planurile Urbanistice Zonale din vecinatate, respecta reglementarile obligatorii stabilite prin Certificatul de Urbanism nr. 2114 din 20.07.2022 si genereaza la randul ei directii de dezvoltare urbana si densificare;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor pentru obiectivele solicitate prin tema;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si de mediu;
- incadrarea in Planul Urbanistic General al al Municipiului Timisoara;

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Intocmit,
arh. Eugen Adrian FILIP