

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 04/2019

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLVATRE ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E
Nr. proiect	04/2019
Beneficiar	MURGU Gabriela Ecaterina Maria MURGU Gabriel Sebastian
Proiectant	S.C. ARHITECTIM S.R.L.
Data elaborarii	octombrie 2019
Faza de proiectare	P.U.Z.

1.2 OBIECTUL STUDIULUI

• Solicitari ale temei program

Zona aflata in studiul de fata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de N pe strada Marginii si reprezinta terenul identificat prin C.F 448778, C.F. 448782, C.F. 448783 si C.F. 448696.

Terenul se afla în proprietatea lui Murgu Gabriela Ecaterina Maris si Murgu Gabriel Sebastian.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona unitati industriale/ zona de depozitare si prestari servicii, conform P.U.G. Timisoara si se afla in UTR 22
- se constituie teren in intravilanul localitatii Timisoara, pe strada Marginii, C.F 448778, C.F. 448782, C.F. 448783 si C.F. 448696 ;
- este adiacent zonei de servicii si depozitare si zonei de locuinte colective cu functiuni complementare.
- in partea de SE a terenului este prevazut viitorul INEL IV.
- Conform P.U.G. -etapa 3 – se incadreaza in RIM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta.

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- Realizarea unei zone de servicii;
- dimensionarea constructiilor si a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si a temei de proiectare;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- reglementarea parcelei in scopul mobilariei cu constructii destinate serviciilor;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echiparea cu utilitati a parcelei.

• Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Prin contextul urbanistic zona studiata apartine conform P.U.G. Timisoara in vigoare zonei de unitati industriale/ zonei de depozitare si prestari servicii in UTR 22.

Zona studiata se afla:

- La intersectia strazilor – Calea Torontalului cu strada Marginii si strada Grigore Alexandrescu si cu viitorul inel IV – prelungirea strazii Grigore Alexandrescu;
- La 2500 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- In apropierea zonelor de servicii si depozitare si a zonei de locuinte colective cu functiuni complementare;

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 3381 din 2019 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii P.U.Z. DEZVOLVATRE ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

• Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002;
- P.U.G. TIMISOARA -Etapa 3;
- HCL 219/19.06.2007 - PUD "Ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare";
- HCL 360/29.07.2008 - PUZ "Locuinte colective si functiuni complementare";
- HCL 78/23.02.2010 - PUD "Locuinte colective si functiuni complementare";
- HCL 430/30.07.2013 - PUZ "Locuinte colective si functiuni complementare";
- HCL 67/21.02.2017 - PUZ "Ansamblu locuinte colective si functiuni complementare";

- Documentatii in lucru cu Avize de oportunitate obtinute:
 - AO 28/26.11.2015 - PUZ "Zona mixta, case înșiruite, locuinte colective si functiuni complementare;
 - AO 01/28.01.2016 - PUZ "Locuinte colective si functiuni complementare"
 - AO 19/10.11.2016 - PUZ "Locuinte colective comert si servicii"

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

Baza topografica utilizata pentru elaborarea prezentului PUZ este constituita din carourile scara 1:5000, completata cu :

- ridicarea topo realizata de catre TOPO GIS;
- date culese pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002;
- PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru);

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Investitiile pentru aceasta zona presupun realizarea unei zone de servicii, cu spatii comerciale si spatii de birouri, fapt confirmat de zonele de servicii existente in zona cat si de existenta zonelor de locuinte colective si locuinte individuale pe care le pot deservi. Prin PUG Timisoara Etapa 3 (in lucru) pentru zona RIM se propune restructurarea zonelor cu caracter industrial dezafectate care ocupa suprafete semnificative de teren in zone importante ale orasului.

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in partea de nord a Municipiului Timisoara, la E de calea Aradului, adiacent viitorului inel IV. In partea de NE adiacent terenului, pe o fosta platforma industriala s-au aprobat in prealabil alte documentatii de urbanism in vederea dezvoltarii unei zone de locuinte colective si servicii, care in prezent este in curs de construire.

Reglementarile urbanistice ale terenurilor din cadrul UTR 22 au facut posibila restructurarea partiala a unor zone ex-industriale, precum si o densificare a cadrului construit în concordanta cu infrastructura rutiera propusa prin P.U.G. în vigoare.

- **Date privind evolutia zonei**

Explozia investitiilor din ultimii ani precum si intrarea in Comunitatea Europeana, a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone de servicii si zone rezidentiale.

Zona cuprinsa între Calea Aradului si prelungirea Strazii Grigore Alexandrescu s-a dezvoltat continuu în ultimii 20 de ani, prin modernizarea principalelor cailor de circulatie si mobilarea fostelor terenuri agricole sau industriale. Se mentin functiuni precum zonele pentru institutii publice si cele de locuinte si functiuni complementare pâna la P...P+2, însa zonele ex-industriale se afla într-un continuu proces de remodelare urbana. În consecinta, în zona se instaleaza noi functiuni, cum ar fi locuirea colectiva si serviciile.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa comasarii terenurilor pentru o zona de servicii in contextul existentei unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat ca aceasta zona este o zona favorabila pentru consolidarea unei zone de servicii.

În momentul de față nu se poate discuta despre niste caracteristici semnificative ale zonei, însă prin schimbarea funcțiunii actuale a terenului în zona de servicii se clarifică funcțiunea majoră a zonei de servicii.

Prin P.U.Z. "P.U.Z. DEZVOLVATRE ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI ÎN REGIM DE ÎNALȚIME P+1E., se propune dezvoltarea unei zone de servicii.

Dat fiind faptul că în partea N și V au fost deja aprobat PUZ-uri de servicii și de locuințe colective cu funcțiuni complementare se poate sesiza tendința de dezvoltare a localității în special de-a lungul principalelor cai de comunicație – drumurile care leagă orașul cu restul teritoriului.

- **Potential de dezvoltare**

Zona studiată are un potențial de dezvoltare foarte ridicat.

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al municipiului Timișoara se poate aprecia că zona se va dezvolta și extinde și va deveni o zonă dominată de servicii.

Pe teren nu există restricții în privința rețelelor edilitare, traseul acestora nu afectează terenul unde se propune obiectivul de investiții PUZ.

În urma efectuării studiului geotehnic reiese că terenul este salabru.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se găsește în intravilanul localității Timișoara, în partea de nord într-o poziție a cărei potențial permite dezvoltarea zonei de locuințe cu funcțiuni complementare și este identificată prin:

C.F. 448778, cad. 448778, S=	4200 mp
C.F. 448782, cad. 448782, S=	1685 mp
C.F. 448696, cad. 448696, S=	73 mp
<u>C.F. 448783, cad. 448783, S=</u>	<u>567 mp</u>
TOTAL	S= 6525 mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La NV – de strada Marginii
- La SE – de viitorul inel IV – prelungirea strazii Grigore Alexandrescu
- La NE – de zona de locuințe colective și servicii – în curs de construcție;
- La SV – teren dezafectat;

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.**

Terenul se află în partea de nord a municipiului Timișoara. Zona este accesibilă prin orice formă de trafic urban deoarece are acces la strada Marginii care delimitează parcela studiată. Această legătură asigură fluidizarea circulațiilor atât în sensul încărcării zonei cât și în sensul descărcării acesteia. Terenul în imediată apropiere de intersecția strazii Marginii cu calea Aradului, aceasta fiind una din cele mai importante artere ale orașului, având 2 benzi pe sens.

În sensul cooperării în domeniul edilitar se poate constata că există toate premisele asigurării traseelor utilitare principale dar și a celor secundare. Zona nu este asigurată cu utilitățile necesare dar acestea se află în imediată vecinătate, ceea ce va duce la o dezvoltare iminentă spre această zonă.

Terenul fiind situat în extravilanul municipiului Timișoara dar adiacent intravilanului extins – unde s-au aprobat anterior PUZ-uri pentru locuințe cu funcțiuni complementare, este înconjurat de zonă de locuințe individuale și colective existente cum reiese din planurile atasate iar pe o rază de 1500 m nu există unități industriale, ferme

de animale/pasari, adaposturi de animale, platforme dejectii, platforme deseuri sau alte obiective care sa necesite zone de protectie sanitara.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Relieful in zona se caracterizeaza prin altitudine relativ scazuta ,de campie joasa cu mici denivelari si o densitate mare a rețelei hidrografice ,datorita abundentei de albiei parasite, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

Clima este temperata adica temperatura, vantul si precipitatiile se repeta pe anotimp.

Din punct de vedere al zonarii seismice a teritoriului Romaniei, amplasamentul se afla in zona de hazard seismic cu acceleratia de varf a terenului avand valoarea $a_g=0,16g$ si perioada de colt $T_c=0,7sec$.

Adancimea de inghet-dezghet a zonei este 0,8m.

Adancimea de fundare minima este $D_{min}=-0,90m$ iar presiunea conventionala de baza are valoarea $p_{conv}=200kPa$.

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pamant

In zona studiata intensitatea seismică, echivalentă pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismica a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri) datorita intensitatii seismice.

b) Inundatii

Zona studiata are capacitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore (1901-1997) este cuprinsa 100 si 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studiata este o zona afectata de inundatii datorata scurgerii de torenti conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevazute diguri de protectie pe culoarul raului Bega in zona localitatii Timisoara.

Nu sunt necesare masuri suplimentare specifice de protectie (extinderea/redimensionarea rețelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a rețelei hidroedilitare existente.

c) Alunecari de teren

Zona studiata prezinta un potential de producere a alunecarilor "scazut" si o probabilitate de alunecare "practic zero" si "foarte redusa" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiata nu este o zona afectata de alunecari de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Studiu geotehnic

Stratificatie:

- Sol vegetal argilos negru avand o grosime intre 0.40-0.50m;
- Argila cafenie cenusie, plastic consistenta cu extindere pana la 1.00m adancime;
- Argila prafoasa cafenie galbuie, plastic vartoasa cu consistenta pana la 1.60mm;
- Argila prafoasa cafenie galbuie cu orizonturi ruginii ,plastic vartoasa, mai compacta cu concretii fine si mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adancime.

Apa freatica are regimul influentat de volumul precipitatiilor din zona. Astfel la data cercetarii nivelului hidrostatic al apei freactice s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1m peste care se apreciaza crestere frecvente de pana la 0.50m in intervale mai indelungate cu precipitatii.

Tinand cont de aceste date si de structura locuintelor propuse in aceasta zona se recomanda:

- Terenul apt de fundare îl constituie stratul argilos în stare naturală cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.

Adâncimea minimă de fundare va trebui să îndeplinească următoarele condiții:

- $D1_{MIN} > 0.8M$ față de nivelul actual al terenului
- $D2_{MIN} > 1.00M$ față de nivelul terenului sistematizat
- Calculul terenului de fundare pentru construcțiile în cauză, fundate direct, se poate adopta o presiune convențională de calcul de bază $D=2.0m$, $B=1.0m$ în grupa fundamentală de încărcări $P_{conv}=220$ KPA la care se vor aplica corecțiile corespunzătoare adâncimilor și lățimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

În urma efectuării studiului geotehnic reiese că terenul este salabru.

2.4 CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Circulația rutieră în zona este definită de strada Marginii în partea de NE, precum și de strazile aflate în apropiere – calea Aradului, strada Grigore T. Popa, strada Grigore Alexandrescu și corespunde cerințelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulația este compusă din trafic de autoturisme.

- **Capacități de transport, greutatea în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulații, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la strada Marginii în partea de NV, soluția de rezolvare fiind prezentată în detaliu în capitolul Modernizarea circulației. Intervențiile se vor rezuma la lărgirea profilului transversal al strazii Marginii și la asigurarea acceselor.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Principala caracteristică a funcțiilor ce ocupă zona studiată este aceea de unitate, privind tipologia funcțiunii, adică de zone de servicii și locuințe colective. Construcțiile de pe teren lipsesc cu dezarvarsire, însă în zonele din imediată vecinătate în partea de NV – există construcții pentru servicii – benzinăria OMV și hypermarketurile Auchan, Sergros și Hornbach, în partea de NE zona de locuințe colective cu funcțiuni complementare – ansamblul North Star Residence și ansamblul Iris.

- **Relationari între funcțiuni**

Între funcțiunile existente în jurul sit-ului și funcțiunea propusă există o cooperare funcțională, deoarece prezintă același tip de funcțiune.

- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

Terenul este liber de construcții.

În zona studiată nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din vecinătate este relativ nou.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevăzut o zonă servicii conexă cu funcțiunile existente în zona.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**

Principalele disfunctionalitati sunt:

- Inexistenta unei retele de trafic auto si pietonal interioare zonei studiate;
- Lipsa initiativelor de remodelare functionala si urbanistica a terenului;
- Linia LEA de 20kW care traverseaza terenului in partea de N;

2.6 ECHIPARE EDILITARA

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)**

Zona studiata este echipata edilitar corespunzator, fiind asigurata cu energie electrica, apa potabila, canalizare, telefonizare si gaze naturale. Retelele de utilitati necesare functionarii se afla adiacent parcelei, pe strada Marginii, iar cheltuielile de extindere a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.

Alimentarea cu apa - Situatia existenta

In zona exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla pe strada Marginii.

Canalizarea - Situatia existenta

In zona exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla pe strada Marginii

Canalizarea apelor meteorice - Situatia existenta

In zona exista retele pentru colectarea apelor pluviale. Acestea se afla pe strada Marginii

Alimentarea cu energie electrica - Situatia existenta

In zona exista alimentare cu energie electrica. Acestea se afla pe strada Marginii.

Telefonie - Situatia existenta

In zona exista retele de telefonie.

Alimentarea cu gaz - Situatia existenta

In zona exista retele de alimentare cu gaz. Acestea se afla pe strada Marginii.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile si amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sportita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În urma studiului zonei s-a constatat că nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile și nici de riscuri antropice.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona.**

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare și nici căile de comunicație propuse.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu e cazul.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu e cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcția propusă a se realiza este o construcție pentru servicii.

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- reglementarea urbanistică a terenului;
- asigurarea utilităților necesare într-o variantă de echipare centralizată;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G./ MASTERPLANULUI

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

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi din totalul suprafeței terenului studiat.

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere al lucrărilor rutiere propuse, zona studiată este delimitată la N de strada Marginii, strada cu o bandă pe sens, care leagă zona de calea Aradului.

În partea de S a terenului este prevăzut traseul inelului IV – prelungirea străzii Grigore Alexandrescu – care va avea 2 benzi pe sens.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (ord. M.T. nr. 50/1998).

În prima etapă accesul se va realiza din strada Marginii, iar ulterior după realizarea inelului IV – continuarea străzii Grigore Alexandrescu – se va amenaja un acces și din această stradă.

Accesul pentru circulații interioare și acces la locurile de parcare prevăzute să deservească zona de servicii este propus cu o lățime de 7.00 m, zona de parcare și circulațiile interioare fiind executate din marcaj în cadrul parcelei studiate. Zonele prevăzute cu locuri de parcare vor fi amenajate astfel lungimea unui loc de parcare de 5.00 m și lățimea de 2.50 m.

Modul final de rezolvare a accesurilor carosabile precum și numărul și configurația locurilor de parcare se vor definitiva în urma elaborării unei documentații în faza de Autorizare de Construire.

Parcarile propuse se vor amplasa la minim 15 m fata de geamurile locuintelor invecinate. În prezent în vecinătate nu există fond construit.

Străzile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbracaminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ-REGLEMENTARI, BILANT

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- Realizarea unei zone de servicii;
- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare;
- dezvoltare prudentă în zone construite cu respectarea calității spațiului urban existent;
- reglementarea parcelei în scopul mobilității cu construcții destinate serviciilor;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- echiparea cu utilități.

Funcțiunile propuse în zona studiată sunt:

- Servicii – spații comerciale și birouri;
- Circulații auto, pietonale, locuri de parcare – care se vor calcula la faza AC conform normativelor în vigoare în concordanță cu funcțiunea propusă;
- Spații verzi reprezentând minim 20% din suprafața totală a parcelei;

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- Regim de înălțime:
 - maxim P+1E;
- Înălțime maximă:
 - H cornișă = 10 m, H coamă = 12,0 m;

REGIMUL DE ALINIEMENT AL CONSTRUCȚIILOR

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor.

Retragerea față de aliniament către strada Marginii a fost stabilită la limita zonei de protecție față de Lea de 20kW – și anume 12.00 m față de axul stalpilor.

Retragerea față de aliniament către inelul IV a fost stabilită la 10.00 m fiind preluată din PUZ-urile vecine – PUZ aprobat prin HCL 430/2013 și PUZ aprobat prin HCL 360/2008.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN CADRUL PARCELEI

Amplasarea noii constructii se va face tinand cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent si de caracteristicile generale ale parcelei.

- In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiei. Retragerea fata de limitele laterale este de minim 3.00 m sau h/2 pentru cladirile cu regim de inaltime peste P + 1E.
- **Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 11.**
- **Distantele între cladirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea cladirilor se vor respecta distantele minime de protectie sanitara conform OMS 119/2014 cap. I art. 3.**
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (constructii propuse) conform **NORMATIVULUI P 118-2/2013.**
- Solutia propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.
- Se propun plantatii de arbori în zona aferenta caselor propuse.
- **Amplasarea platdormelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014**

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canale.

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
ZONA SERVICII	0.00	0.00	6525.00	100.00
BILANT IN CADRUL PARCELEI DE SERVICII				
Constructii servicii –comert si birouri	0.00	0.00	3262.00	50.00
Drumuri, alei si parcaje	0.00	0.00	1958.00	30.00
Spatiu verde	0.00	0.00	1305.00	20.00
Suprafata teren totala	6525.00	100.00	6525.00	100.00

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 50%

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 1.00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In zona studiata sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari, ca urmare a existentei retelei de apa potabila, alimentarea cu apa a zonei studiate se va face prin bransamente la reseaua localitatii Timisoara, retea publica de apa potabila administrata de catre S.C. R.A. AQUATIM SA.

Suprafata totala a zonei studiate este de 9779 m²; zona propusa spre studiu va avea din punct de vedere al zonificarii functionale, destinatia de locuinte, fiind amplasata in intravilanul municipiului Timisoara.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi reseaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timisoara, retea administrata de s.c. AQUATIM s.a. si existenta pe str. Marginii.

Reteaua de alimentare cu apă amplasată în fața imobilului are diametrul de 125 mm. De la aceasta se propune realizarea unui bransament de apă și la cca. 1 m față de limita de proprietate, se amplasează un camin de apometru.

Debitele totale de apă sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 0,56\ mc/zi = 0,006\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 0,73\ mc/zi = 0,008\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 0,06\ mc/h = 0,017\ l/s$$

Canalizarea apelor uzate menajere

Situatia propusa:

Sistemul de canalizare din zona de locuinte situată pe strada Marginii este de tip unitar, preluând atât apele uzate provenite de la grupurile sanitare, cât și apele pluviale.

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara. (aflat în administrarea s.c. AQUATIM s.a. și existent pe str. Marginii).

Pentru racordarea incintei la canalizarea existenta pe str. Marginii se propune realizarea unui racord de canalizare, iar la cca. 1 m de limita de proprietate se va prevedea un camin de racord.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 0,56\ mc/zi = 0,006\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 0,73\ mc/zi = 0,008\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 0,06\ mc/h = 0,017\ l/s$$

Canalizarea apelor pluviale

Situatia propusa:

Apele de ploaie din zona studiată (acoperisuri și drumuri) sunt colectate de rețeaua de canalizare din incinta, urmând ca apoi să fie descarcate la rețeaua de canalizare stradala prin intermediul caminului de racord.

Apele de ploaie cazute în zona verde se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitul de calcul al ploii: $Q_{PL} = 16,35\ l/s$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 589\ mc/an$

Alimentare cu energie electrica - Situatie propusa

Realizarea alimentării cu energie electrică se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. ELECTRICA BANAT S.A. de o firmă atestată ANRE pentru acest gen de lucrări.

Telecomunicatii - Situatie propusa

Realizarea alimentării cu energie electrică se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. ELECTRICA BANAT S.A. de o firmă atestată ANRE pentru acest gen de lucrări.

Alimentare cu caldura - Situatie propusa

Sistemele de încălzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Alimentare cu gaze naturale - Gospodarie comunala.

Evacuarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

criterii pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004

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

a) Gradul în care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie în ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie în privinta alocarii resurselor

În cadrul acestui program, pentru zona studiata în cadrul P.U.Z. - ului, propunerile de urbanism au prevazut :

- Complectarea si dezvoltarea cailor rutiere, - Extinderea retelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat.
- Zonificarea functionala a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului.
- Asigurarea unor relatii avantajoase în cadrul zonei studiate;
- Asigurarea echiparii tehnico – edilitare corespunzatoare functiunii pentru a parcela;
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

b) gradul în care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele în care se integreaza sau care deriva din ele;

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002;
- P.U.G. - ETAPA 3;
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate;
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

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

Pana in acest moment zona luata in studiu este compusa din urmatoarea parcela idetintificata prin C.F 448778, C.F. 448782, C.F. 448783 si C.F. 448696.

Suprafata totala luata in studiu suprafata proprietate beneficiar 6525 mp.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarii terenurilor, pentru aceasta zona se prevede realizarea unei zone rezidentiale si functiuni complementare. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea de functiuni, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa, activitati sau functiuni poluante.

Se recomanda cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrarilor de echipare a terenului (alimentarea cu apa, canalizarea si epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrica, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea retelelor pe culoarele stabilite pentru utilitati.

Suprafata totala a zonei cuprinsa în PUZ este de 6525.00 mp.

Descrierea lucrarii:

Pe acest teren exista retele de alimentare cu apa potabila ,canalizare si alimentare cu gaze naturale .

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria 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 localitatii Timisoara si in zona din imediata vecinatate a acesteia.

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.

Planurile si programele pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- Racordul la utilitatile existente in zona;
- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;
- Realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate;

Protectia calitatii apelor :

Surse de poluanti pentru apa freatica:

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusa pentru aceasta zona.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in retea de canalizare

Protectia aerului:

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nense in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

- a) priza directa de aer
- b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

Pozitia cosului : la 90° (scos pe acoperis) fata de orizontala

Gospodaria deseurilor

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre o firma specializata, pe baza unui contract de servicii.

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

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecventa a acestora.

b) natura cumulativa a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. 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 de vest a localitatii Timisoara.

c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

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

Avand in vedere ca planul de fata prevede dezvoltarea zonei de servicii, functiune definita prin planurile de urbaniste elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

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

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 6525 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, in partea de nord-vest.

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Suprafetele terestre apartinand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinte din Timisoara.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este in curs de edificare in partea de N, S si E fiind deja construite o serie de cladiri insa in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

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

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevazuta.

- Necesitatea pastrarii în zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

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

Nu este cazul intru-cât suprafetele terestre apartinand domeniului privat , luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

• **Lista obiectivelor de utilitate publica**

- retea de alimentare cu apa
- retea de gaze naturale
- retea de alimentare cu energie electrica
- canalizare menajera
- retea de telecomunicatii
- asigurarea circulatiei in incinta

- **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este în proprietatea a Murgu Gabriela Ecaterina Maris și Murgu Gabriel Sebastian și are o suprafață totală de 6525.00 mp.

- **Circulația terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne releva faptul că acesta este situat în intravilanul Municipiului Timișoara pe strada Marginii, jud. Timiș și reprezintă parcela identificată prin C.F. 448778, C.F. 448782, C.F. 448783 și C.F. 448696. Ea este în proprietatea lui Murgu Gabriela Ecaterina Maris și Murgu Gabriel Sebastian.

CONCLUZII

- **Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.**

Prezentul studiu modifică zonificarea PUG-ului avizat și aprobat, se încadrează în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor și proiectelor elaborate anterior, și va răspunde nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare.

- **Categoriile principale de intervenții, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Pentru evitarea aglomerării cu construcții în zona studiată se propune ca POT maxim să fie 50% și CUT de 1.00

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei trebuie asigurată infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă. Aprecierile propunerilor sunt în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Timișoara.

Întocmit,
arhitect Simina Zbucea

Verificat,
specialist RUR
arh. Falnita Carmen