

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I - DATE GENERALE SI DE RECUNOASTERE A LUCRARI

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI

Denumirea proiectului:	Locuinte individuale si colective cu functiuni complementare
Amplasament:	jud. TIMIS, Timisoara, intravilan, 404505, 4044405, 12.704mp
Beneficiari	SC ITALIAN HOUSE SRL
Proiectant general:	SC STEREOTOMIC STUDIO SRL
Numar proiect:	12 / 2019
Faza de proiectare:	Studiu de oportunitate
Data:	IANUARIE 2020

METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTATIEI Documentatia este intocmita conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ord. 176/2000 al MLPAT, L 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, OG 233/2016 privind normele metodologice de aplicare a L 350/2001, L 453/2001 pentru modificarea si completarea L 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, RGU aprobat prin HG 525/1996, Ghid pt RLU GM-007-2000 aprobat prin ordinul MPLAT nr 21/N/2000, Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei, L 18/1991 a fondului funciar republicata, L 69/1991 a administratiei publice locale republicata, L 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, L 7/1996 a cadastrului imobiliar, L 10/1995 privin calitatea in constructii, L 137/1995 privind protectia mediului, L 82/1998 pt aprobarea OG nr 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, L 107/1996 a apelor, L 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, L 219/1998 privind regimul concesiunii, L 5/2000 privind zonele protejate, HGR nr 525/1996 modificat pentru aprobarea RGU, HCJ Timis 87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementarilor urbanistice si indicatorilor teritorial obligatorii privind dezvoltarile urbane din extravilanele oraselor si comunelor din judetul Timis, HCJ Timis 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis, PATJ Timis actualizat, Codul Civil, certificatul de urbanism nr. 120 din 27.01.2020 emis de Primaria Municipiului Timisoara.

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Prezenta documentatie are ca obiect studierea unei zone situate in partea de vest a Municipiului Timisoara, teren aflat in intravilan, liber de constructii, aflat in proprietate privata. Lucrarea prezenta se executa la comanda beneficiarului, in baza temei inaintate de beneficiar prin care se cere elaborarea unui PUZ in zona. Prin acest PUZ se doreste sa se solutioneze modul in care va putea fi folosit terenul in vederea construirii de locuinte individuale, locuinte colective mici si servicii; stabilire de aliniamente, indici de ocupare a terenului, circulatii carosabile, instalatii edilitare in vederea corelarii intereselor publice si private intr-o solutie viabila din punct de vedere estetic si functional spre beneficiul comunitatii.

CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL:

REGIMUL JURIDIC

Teren situat in intravilan, in proprietate privata.

REGIMUL ECONOMIC

Zona C, Folosinta actuala: teren intravilan, categoria de folosinta: teren arabil, S= 12.704mp, destinatie conform PUG: teren cu caracter nedefinit

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este in dezvoltare, cu functiuni rezidentiale, mixte si servicii.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Zona studiata este amplasata in partea de est a Municipiului Timisoara, in intravilan

Limite:

- N: intravilanul Municipiului Timisoara, zona rezidentiala,
- S: extravilanul Municipiului Timisoara, arabil
- E: intravilanul Municipiului Timisoara, str. Comoarei, zona circulatii feroviare si constructii aferente
- N: DE 894 - 4m si extravilanul Municipiului Timisoara, arabil

Acces:

- Pe latura de E - str. Comoarei

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Terenul in discutie este liber de constructii.

Caracteristicile reliefului sunt acelea de o suprafata relativ plana cu mici denivelari, lucru ce permite realizarea unei dezvoltari urbane coerente.

2.3.1. CLIMA

Zona Timisoara se incadreaza in caracteristicile climaterice generale specifice tarii noastre – temperat continental moderata. Anotimpurile sunt bine conturate si caracterizate astfel:

- primaverile sunt timpurii si adesea capricioase, verile uscate si lungi, toamne lungi, cu temperaturi constante, ierni blande si scurte.

2.3.2. CARACTERIZAREA CLIMATERICA A ZONEI

- temperatura medie multianuala a aerului 8,8°C;
- data medie a primului inghet – 11 octombrie;
- numarul mediu al zilelor tropicale ($T_{max} > 30^{\circ}C$) – 8 zile pe an;
- cantitatea medie multianuala a precipitatiilor – 660 mm / an;
- durata medie de stralucire a soarelui - 1924 ore / an;
- numarul mediu al zilelor cu ninsoare – 28 zile / an;
- numarul mediu al zilelor cu bruma – 25 zile / an.

In anotimpul rece si in perioadele de calm poate sa apara fenomenul de inversiune atmosferica.

Corespunzator latitudinii la care se situeaza zona studiata, se inregistreaza o radiatie solara directa medie de 736 cal/mp la 21.06 si 118 cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparenta a norilor de 0.342.

2.4. CIRCULATIA

Accesul in zona se va face de pe str. Comoarei, iar pentru **deservirea rutiera** a viitoarelor locuinte, se va realiza un drum de acces prin cedarea a **jumatate** din drumul propus cu profil de 12m, urmand ca cealalta jumatate sa fie cedata in etape de dezvoltare ulterioara.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

In prezent terenul este liber de constructii sau amenajari. Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este in prezent cea de teren arabil.

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este in prezent cea de teren arabil.

- **RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI**

Se prevede exdinderea organica a zonei rezidentiale existente

- **GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

Zona detaliata in P.U.Z. are o suprafata de 12.704mp, teren liber de constructii.

- **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

Nu exista fond construit.

- **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**

Ținând cont că zona studiată se afla în zona limitrofa a intravilanului Timisoara, dezvoltarea propusă are asigurate dotările sociale și nu necesită altele noi.

- **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

- **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE**

Nu este cazul.

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație:

- necesitatea realizării unui drum colector paralel cu DN 6 ce va deservi zona propusă;

b) funcționale

- absența utilităților în interiorul zonei studiate

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Există posibilități de racord la următoarele utilități: energie electrică, apă, canal și gaz prin extinderea rețelilor Municipiului Timisoara. Soluțiile adoptate vor fi detaliate prin documentații elaborate pentru fiecare specialitate în parte.

- **Alimentarea cu apă și canalizare**

Este necesară extinderea și modernizarea rețelilor în așa fel încât ele să poată deservi noile obiective conform cerințelor normelor Uniunii Europene. Se propune soluționarea în sistem centralizat al rețelilor de apă și canalizare prin bransarea la rețelele existente care deservește Municipiul Timisoara

- **Alimentarea cu gaze naturale**

În vecinătate, există rețea de gaze naturale. Pentru poziționarea exactă a acestora s-a cerut un aviz de principiu de la Transgaz Mediaș.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, există rețea de alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețelele existente în zonă. De la PT se vor realiza extinderi și racorduri de joasă tensiune la fiecare obiectiv.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În acest moment nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, în zona neexistând surse de poluare.

Investiția respectă cerințele și normativele din medicina muncii, iluminat, protecție fonică și echipare sanitară. Funcțiunile propuse nu presupun măsuri deosebite de salubritate. Asigurarea curățeniei și evacuarea deșeurilor menajere cade în sarcina beneficiarilor. Deșeurile menajere se vor colecta în europubele iar evacuarea lor se va face pe baza unui contract încheiat de beneficiari cu serviciul de salubritate. Nu vor exista platforme de depozitare la nivelul terenului, în zone publice.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcției de locuire și funcțiilor complementare adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios,
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1. RIDICARE TOPOGRAFICA

In vederea realizarii proiectului a fost realizata o ridicare topografica de catre S.C. Multilies S.R.L., ce a avut ca scop determinarea delimitarii exacte a amplasamentului, pozitia drumurilor de exploatare existente cat si a terenurilor vecine

3.1.2. REFERAT GEOTEHNIC

Conform studiului de specialitate anexat.

3.1.3. STUDIU ASUPRA PROBLEMELOR DE MEDIU

Protectia calitatii apelor

Zona va fi bransata la sistemul centralizat de alimentarea cu apa al Municipiului Timisoara.

Protectia calitatii aerului

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru parcelele nou propuse, va fi asigurata de centrale termice proprii fiecarei constructii.

Centralele termice vor functiona cu gaz metan sau cu nergie electrica si panouri fotovoltaice si vor fi amplasate in incaperi special destinate, cu suprafete vitrate si cos de fum corespunzatoare. Singura sursa potentiala de poluare a aerului in zona studiata, este emisa de gazele de ardere de la aceste centrale termice.

Functionarea centralelor va asigura un nivel al admisiilor mult sub limitele din Ord. 462/93 al MAPPM si STAS 1257/87, pentru conditiile de calitate a aerului din zonele protejate.

Protectia solului si subsolului

Functionarea propusa nu va implica operatii care pot periclita calitatile solului sau ale subsolului.

Gospodarirea deseurilor

Executia lucrarilor se va face de catre antreprenori specializati si autorizati pentru acest gen de lucrari.

Materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce in santier numai pe masura punerii in opera. In timpul lucrarilor de realizare a constructiilor, muncitorii vor fi instruiti sa vegeze asupra factorilor de mediu.

Deseurile ramase din timpul constructiilor vor fi evacuate inainte de predarea lucrarilor, la groapa de gunoi a localitatii.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Nu este cazul.

3.2. PREVEDERI PUG

Conform P.U.G. AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA aprobat prin HCL nr.157/2002, prelungit prin HCL 107/2014 și HCL 131/2017, în vigoare, terenul studiat se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan, în UTR 7 avand ca functiune: zona pentru locuinte si functiuni complementare.

3.3. VALOAREA CADRULUI NATURAL

Teritoriul studiat apartine cimpiei joase Timis-Bega caracterizata in mod defavorabil scurgerii naturale a apelor din precipitatii. Structura geologica superficiala este specifica luncii riului Timis care in zona se prezinta ca un adevarat ses aluvionar, in care formatiunile argiloase se intrepatrund cu cele nisipoase si pietrisuri cu extindere pina la adincimi de cca 100 m. Fundamentul cristalin –granitic se afla la circa 1400-1700m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii.

Din punct de vedere seismic, normativul P100-92 incadreaza amplasamentul studiat intr-o zona de calcul de tip "E" pentru care coeficientului seismic $K_S = 0,12$ iar perioada de colt $T_c = 0,7s$.

Adancimea de inghet, in conformitate cu STAS 6054-77 este egala cu 0,70 m.

Apele pluviale din zona vor fi dirijate, prin intermediul rigolelor stradale proiectate si a retelei de canalizare pluviala, spre canalizarea existenta.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI RUTIERE

Accesul in zona se va face de pe str. Comoarei, iar pentru deservirea rutieră a viitoarelor locuințe, se va realiza un drum de acces prin cedarea a jumătate din drumul propus cu profil de 12m, urmand ca cealalta jumătate sa fie cedata in etape de dezvoltare ulterioara.

Structura rutieră pentru străzile de deservire se vor executa dintr-o fundație de balast și piatră spartă cu o îmbrăcăminte din beton asfaltic.

Apele meteorice vor fi colectate de guri de scurgere proiectate ce se vor racordate la rețeaua de scurgere a apelor pluviale proiectată în zonă.

Panta transversala a drumurilor va fi de 2,5% spre stanga si spre dreapta drumului si de 4% pe acostamente.

3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI PROPUNERI DE AMPLASAMENT, ORGANIZARE URBANISTIC ARITECTURALA

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

- generarea unei zone de locuire și funcțiuni complementare, ce va fi functionala în intravilanul Municipiului Timisoara

- asigurarea accesului în zona studiată corelat cu celelalte documentații de urbanism din zonă;

- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi ;

- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. și corelat cu celelalte intervenții din zonă.

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de baza privind ocuparea terenului, reguli cuprinse în acte normative care studiaza utilizarea și ocuparea terenului din intravilan. Materialele de constructie folosite trebuie sa asigure stabilitatea cladirii, un coeficient de izolare termica bun si o buna izolare fata de de apele de infiltrare din sol, sau ape meteorice.

Se propun urmatoarele functiuni:

Locuinte colective mici si servicii cu max 6 uniteti locative, in regim de inaltime S+P+2E+M/Er

POT_{max} = 30% CUT_{max} = 1 Hcornisa = 12m Hcoama = 16m

Zona verde 25%

Locuinte individuale/ duplexuri/ insiruite in regim de inaltime S+P+2E+M

POT_{max} = 30% CUT_{max} = 1 Hcornisa = 12m Hcoama = 16m

Zona verde 25%

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona reglementata	12.704	100	12.704	100
Zona locuinte individuale / duplexuri / insiruite	-	-	6.825	53,72
Zona locuinte colective mici max 6 unitati locative cu functiuni complemetare	-	-	2.252	17,72
Carosabil, trotuare, parcare	-	-	2.989	23,56
Zona verde	12.704	100	638	5

Intocmit
Arh. Radu Puica
Arh. Alideia Suciu