

PARTE

TEHNICA



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	: PLAN URBANISTIC ZONAL „ LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”
Nr. proiect	: 403/2015
Inițiatori (Beneficiari)	: MINITEHNICUS S.R.L.
Elaborator (Proiectant)	: TECTONICS ART S.R.L.
Data elaborării	: IULIE 2015
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în intravilanul localității Timisoara, pe parcela 30721/1/1; 30722; 30723 în vecinătatea străzii Iancu Flondor respectiv strada Ion Incuțet, a unor locuințe colective în regim de înălțime P+2E+Er respectiv D+P+4E, cu funcțiuni complementare la parter.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

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

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și analizarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General Timisoara și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentația este întocmită în conformitate cu :

- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri realizarea locuințelor cu modificările ulterioare .
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
- Această documentație stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de investitor –beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z.
- La elaborarea proiectului s-au avut în vedere prevederile P.U.G. – Municipiul Timisoara și de asemenea corelarea cu prevederile studiilor întocmite pentru actualizarea PUG Timisoara
- Suportul topografic întocmit este în sistem STEREO 70 iar planul de situație are viza OCPI
- Recomandările Avizului prealabil de oportunitate nr.13/04.06.2015

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Vecinatatea cu zona de servicii si de locuire, determina o dezvoltare a zonei, pe terenuri aflate in intravilanul municipiului Timisoara.

In cadrul propunerilor de organizare urbanistica din **Studiu de Oportunitate nr.13/04.06.2015** s-a stabilit potentialul de dezvoltare al zonei pentru locuinte colective cu functiuni complementare .

Prin urmare, in acest teritoriu se preconizeaza dezvoltarea unor zone destinate in principal locuirii si functiuni complementare la nivelele parter si etaj ale constructiilor viitoare. Acest tip de functiuni sunt preferate datorita pozitionarii intr-o zona de dezvoltare a locuirii si in vecinatatea unei zone de agrement, cu posibilitatea accederii facile la reseaua de transport majora.

Conform prevederilor propunerilor preliminare ce vor fi supuse avizarii –Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013, documentatia se incadreaza in unitatea teritoriala de referinta RrLc “Zona de locuinte colective restructurabila”

2.2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

Zona pentru care se întocmește Planul Urbanistic Zonal este situată între Iancu Flondor și proprietati private.

Din concluziile generale ale Planului Urbanistic General menționăm:

- poziția terenului îi conferă o poziție importanta cu acces facil la o artera importanta de circulatie, Bulevardul Cetatii.

- pentru realizarea investitiei se are în vedere situarea in intravilanul localității TIMISOARA

- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor nu afecteaza domeniul public , folosindu-se accesele existent pe proprietate

- echiparea edilitara se propune a se realiza la parametri necesari noilor constructii .

Zona studiată în cadrul Planului Urbanistic Zonal, cu o suprafață de 1543 mp, are următoarele caracteristici dominante:

- situarea terenului într-o zonă destinată prin reglementările documentațiilor de urbanism anterioare, ca fiind o **zonă destinată locuirii colective** ;

- situarea terenului la interferenta dintre zona de locuinte individuale parter, parter si patru niveluri

Terenul studiat, de 1543 mp, este din format dintr-o singura parcela:

Nr. crt.	Proprietar	Nr. CF	Nr. top	Suprafata totala din CF
1.	Societatea MINITEHNICUS S.R.L. CUI 11959820	404259	30721/1/1; 30722; 30723	1543mp

Zona studiată în cadrul Planului Urbanistic Zonal, cu o suprafața de 1543 mp, are următoarele caracteristici dominante:

- situarea terenului într-o zonă destinata prin reglementările documentațiilor de urbanism, ca fiind o zona destinata spatiilor pentru locuire

Vecinatatile sunt la :

- la Sud: strada Iancu Flondor

- la Nord: teren proprietatea Statului Roman top.30724 respectiv strada Ion Inculet si locuinte P+4E

- la Est: teren proprietate privata cu locuinta P+1E si garaje parter, str. Iancu Flondor nr.6

- la Vest: teren proprietate privata cu spatii de servicii « Beauty Center » str. Iancu Flondor nr.12-14

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de 1543mp, teren intravilan.

Terenul este impregmuit și liber de alte constructii .

Tipul de proprietate asupra terenului ce include zona studiată este cel de proprietate privata a persoanelor juridice.

Proprietara terenului este: **Societatea MINITEHNICUS S.R.L. cu sediul in Faget str.Drumul Gladnei jud. Timis.**

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de fata se afla in TIMISOARA, str. Iancu Flondor, nr. 8-10, jud. Timis identificat prin planul de situatie anexat.

Terenul are o suprafața relativ plana, astfel amplasamentul nu prezinta potential de alunecare.

Platforma mentionata face parte din punct de vedere geomorfologic din campia joasa denumita Campia Banatului. Astfel zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare, care au dus la transportarea si depunerea de particule fine provenite din dezagregarea a diverse roci.

Suprafata relativ neteda a campiei a imprimat apelor curgatoare si a celor in retragere, cursuri raticitoare cu numeroase brate si zone mlastinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni si fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri si nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi in genere separate in functie de marimea fragmentelor de baza.

În asemenea situații, stratificatia poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri și nisipuri, cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la circa 1400 - 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi), dintre care prezintă interes cea cunoscută sub numele de "Falia Timisoara Vest".

Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiate în localitatea Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7 \text{ sec}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $b_0 = 3,00$; a spectrului normalizat de răspuns elastic pentru zona BANAT fig. 3.4 (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

Temperatura aerului :

- media lunară maximă : (+21-22) °C în iulie, august
- media lunară minimă : - (1-2) °C în ianuarie
- maximă absolută: +40 °C în 16.08.1952
- minimă absolută : - 29,2 °C în 13.02.1935

b) Precipitații :

- media lunară maximă : 70 - 80 mm
- media anuală : 600 - 700 mm
- cantitatea maximă în 24 h ; 100 mm în 01.06.1915

c) Vântul :

- direcții predominante : nord - sud 16% și est - vest 13%

CATEVA PRECIZARI ASUPRA CONSTRUCTIEI

Sistemul de fundare va fi format din fundații directe, urmând ca definitivarea cotelor de fundare, dimensiunile fundațiilor să fie definitive în urma și a celor ce se prezintă în studiul geotehnic de față.

STABILIREA CATEGORIEI GEOTEHNICE

Pe baza datelor informative și a investigațiilor geotehnice (terenul de fundare) este apreciat pentru zona de fundare (între cotele -2,00 ÷ -7,00m) ca fiind un teren mediu format

din argila prăfoasă spre baza argila, în condițiile unei stratificații conf. H.G. uniforme (tabela A2 din normativul NP074/2007, respectiv construcția clasificată conf. H.G. 766/1997 anexa 2, ca fiind deosebită, s-a făcut stabilirea categoriei geotehnice astfel (se dau punctele) folosind tabelul A3

- terenuri medii	punctaj 3
- cu epuizamente normale (dacă va fi cazul)	punctaj 2
- clasificarea construcției după categoria de importanță deosebită	punctaj 5
- vecinatăți fără risc	punctaj 1
- zona seismică " $T_c=0,7 \text{ sec}$; $a_g=0,16g$; $b_0 = 3$; spectru normalizat de răspuns elastic pentru zona Banat fig. 3.4 (conf. codului menționat P100-1/2006)	punctaj 1

TOTAL

punctaj 12

Rezultă astfel numărul de 12 puncte, deci un risc moderat, adică categoria geotehnică 2 la limita superioară. Aceasta impune obținerea de date calitative și efectuarea de calcule geotehnice pentru satisfacerea cerințelor fundamentale.

INVESTIGAȚII GEOTEHNICE ȘI STRATIFICATIA GASITA

Luându-se în considerare scopul pentru care se elaborează studiul geotehnic, s-a considerat util și s-a apreciat ca necesare de către proiectant realizarea a două sondaje geotehnice pe adâncimea de -8,00m (S1-S2) conform planului de situație (anexa 1) și două sondaje de penetrare (P1-P2) pe adâncime de -9,00m.

Sondajele s-au realizat, folosindu-se trusa mecanică de 4", pe adâncimea de -8,00 m prelevându-se probe de teren (practic la fiecare 50 cm). Probele de teren prelevate au fost analizate în laborator pe baza cărora s-a stabilit stratificatia, precum și caracteristicile geotehnice necesare cunoașterii pământului existent ca teren de fundare. Rezultatele investigațiilor au fost folosite pentru determinarea și stabilirea granulozității și caracteristicilor geotehnice prezentate în planșele 2-3 anexate (profile geotehnice ale sondajelor).

Pentru aprecierea capacității portante a stratificației menționate s-a realizat penetrarea dinamică cu con, folosindu-se penetrometru dinamic ușor PDU cu greutatea la berbec de 10kg, suprafața conului de bază de 10cm². Rezultatele încercărilor de penetrare sunt prezentate în fișele de penetrări făcute (anexele 4-5). Diagramele realizate pun în evidență numărul de lovituri a berbecului pentru patrunderea cu 10cm a conului (N10), ceea ce permite să se aprecieze variația rezistenței la penetrare pe adâncime (grosimea straturilor de teren), precum și alți indici geotehnici vezi anexele 4-5 a penetrărilor prelucrate.

După analiza rezultatelor încercărilor de la fața locului și laborator specifice pământurilor găsite s-au stabilit indicii geotehnici caracteristici acestora și s-au prezentat în fișele de stratificație precizate în planșele anexate 2-3.

Cu ocazia realizării sondajelor de adâncime s-a constatat că nivelul apelor subterane a fost interceptat la cota de -3,50 m față de cota terenului natural.

Conform buletinului de analiză al apei rezulta că apa este intens agresivă față de beton și conține 668,7mg/dm³ sulfati și 87,5mg/dm³ cloruri.

STRATIFICATIE CAPACITATE PORTANTA, CONCLUZII si RECOMANDARI

Pentru stabilirea stratificatiei terenului de fundare s-au interpretat rezultatele obtinute prin analiza probelor de teren, insistandu-se indeosebi pe aprecierea granulozitatii inclusiv cantitatea procentuala pentru fragmentele cu dimensiuni grupate dupa prescriptii (argile, prafuri, nisipuri etc.) rezultand stratificatia generala dupa cum urmeaza:

Sondajul S1 :

- 0,00 - 1,50m – umplutura pamant prafos cu resturi de betoane, caramizi
- 1,50 - 2,00m – praf argilos vanat maroniu plastic consistent, indicele de consistenta $IC = 0,68$ si modulul de deformatie $M = 75 \text{ daN/cm}^2$
- 2,00 - 4,00m – argila prafoasa galben vanata plastic consistenta cu oxizi, indice de consistenta $IC = 0,72-0,69$ si modulul de deformatie $M = 78-76 \text{ daN/cm}^2$
- 4,00 - 5,50m – argila galbena plastic consistenta cu oxizi, indicele de consistenta $IC = 0,68-0,73$ si modulul de deformatie $M = 75-79 \text{ daN/cm}^2$
- 5,50 - 7,00m – argila vanata cu oxizi plastic vartoasa spre baza plastic consistenta, indice de consistenta $IC = 0,76-0,69$ si modulul de deformatie $M = 81-76 \text{ daN/cm}^2$
- 7,00 - 8,00m – argila prafoasa nisipoasa vanata, plastic vartoasa spre baza consistenta cu oxizi, indice de consistenta $IC = 0,68-0,76$ si modulul de deformatie $M = 75-81 \text{ daN/cm}^2$

Sondajul S2 :

- 0,00 - 2,00m – umplutura pamant prafos cu resturi de betoane, caramizi, piatra
- 2,00 - 3,00m – argila prafoasa galben maronie plastic consistenta cu rar calcar dizolvat, indice de consistenta $IC = 0,65-0,71$ si modulul de deformatie $M = 73-78 \text{ daN/cm}^2$
- 3,00- 4,50m – argila prafoasa galben vanata plastic consistenta spre baza plastic vartoasa cu oxizi, indicele de consistenta $IC = 0,72-0,76$ si modulul de deformatie $M = 78-81 \text{ daN/cm}^2$
- 4,50 - 5,50m – argila galbena cu oxizi plastic consistenta, indice de consistenta $IC = 0,73-0,72$ si modulul de deformatie $M = 79 \text{ daN/cm}^2$
- 5,50 - 7,00m – argila vanata cu oxizi, plastic vartoasa, indice de consistenta $IC = 0,77-0,74$ si modulul de deformatie $M = 80-82 \text{ daN/cm}^2$
- 7,00 - 8,00m – argila prafoasa nisipoasa vanata plastic consistenta cu rar calcar dizolvat, indice de consistenta $IC = 0,73-0,71$ si modulul de deformatie $M = 79-78 \text{ daN/cm}^2$

Avand in vedere cele de mai sus rezulta ca stabilitatea terenului este asigurata.

Luand in considerare tipul constructiei si stratificatia prezentata mai sus se apreciaza ca se pot realiza fundatii directe; folosindu-se rezultatele prezentate in anexele 2-5 si prescriptiile in vigoare rezulta capacitatea portanta a terenului dupa cum urmeaza (cotele sunt raportate la cota 0,00 a terenului natural).

Analizandu-se stratificatia mentionata anterior respectiv valorile indicilor geotehnici determinati prin incercari de laborator si teren, prezentate in anexele 2-5, precum si analiza

unor solutii de realizare a infrastructurii, stabilita din considerente functionale etc. se considera necesar a se face referiri directe numai la stratul pe care urmeaza sa fie asezate fundatiile, respectiv la cota de fundare a acestora.

Terenul de fundare il constituie stratele alcatuite din argila prafoasa galben vanata plastic consistenta cu oxizi, aflat intre cotele de -2,00m si -4,00m. De aceea fundarea pe teren natural se poate face la cota minima $D_{min} = -2,00\text{m}$ fata de cota terenului natural.

Pe baza caracteristicilor fizico-mecanice medii respectiv folosindu-se relatiile din STAS 3300/2-85, s-a realizat un calcul al presiunilor ($p_{conv. calc.}$, p_{cr} si p_{pl}), pentru o fundatie

cu latimea la talpa $B = 1,20\text{m}$ respectiv adancimea $D_f = -2,00\text{m}$, rezultand urmatoarele valori : presiunea conventionala de baza $= 218,00 \text{ kPa}$; presiunea conventionala de calcul $p_{conv. calc} = 220,18 \text{ kPa}$; presiunea critica $p_{cr} = 349,00 \text{ kPa}$, respectiv presiunea de plasticizare $p_{pl} = 248,80 \text{ kPa}$ (anexa 6).

Pentru alte dimensiuni ale talpii fundatiilor, precum si in cazul unor incarcari aplicate excentric, se va reface calculul valorilor presiuni conventionale de calcul a terenului de

fundare conform paragrafului 3.3.1 si 4.2.1 din STAS 3300/2-85, folosind coeficientii de corectie functie de natura terenului (pentru pamanturi coezive $k_1 = 0,05$ si $k_2 = 2,00$).

Rezultatele incercarilor de teren si laborator facute si prezentate in anexele studiului de fata, pun la indemana proiectantului elemente geotehnice folosibile si la alte interpretari, cum ar fi calculul terenului de fundare la starea limita de deformatii etc.

Pentru a se putea calcula fundatiile elastice pe mediul elastic (retea de grinzi sau radier general) se apreciaza pentru stratificatia mentionata (la 6.1), un coeficient de deformatie estimat pe baza literaturii de specialitate functie de natura terenului de fundare $k_z = 4,20 \text{ daN/cm}^3$. Solutia propusa este recomandata, in functie de structura constructiei putandu-se folosi si alte solutii, aspect ce-l va rezolva proiectantul de rezistenta in colaborare cu proiectantul general.

De asemenea pentru calcul se va lua in considerare si normativul GP 014/97 cu privire la calculul terenului de fundare la seism.

2.4.CIRCULATIA

Parcela care face obiectul studiului, in situatia actuala, are accesul asigurat dinspre str. Iancu Flondor pe drum asfaltat . Accesul la parcela nr.2 va fi realizat dinspre strada Ion Ianculet.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul totalizeaza o suprafata de 1543 mp.

Folosinta actuala a parcelei studiate –**teren intravilan**.

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati semnalate sunt urmatoarele:

-dotarile edilitare: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica , gaze naturale necesita extinderi de retele

-terenul studiat necesita amenajarea acceselor si de spatii verzi de incinta

2.6. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

Proprietatea are 1543 mp si actualmente are destinatia de teren intravilan. Terenul proprietate este amplasat in intravilanul Municipiului Timisoara.

Căi de comunicație

Circulatia auto principala in zona se desfasoara pe str. Iancu Flondor, drum cu 2(doua) benzi de circulatie, cu latimea carosabila de 7 m si imbracaminte din asfalt, cu sens unic spre strada Cetatii si strada Matei Basarab cu sens unic dinspre strada Cetatii.

Transportul public in zona este facil si este asigurat dinspre Bd. Cetatii , cu tramvai linia 4 .

Alimentare cu apa și canalizare – situatia existenta

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

Racordul de apa este din teava de polietilena de inalta densitate Dn 125mm.

Exista retea pentru preluarea apelor uzate pe str. Iancu Flondor .

Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista retea de gaze naturale conform aviz amplasament.

Alimentarea cu energie electrica

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

Telefonizare

Conform aviz tehnic favorabil cu condiții, eliberat de ROMTELECOM SA, exista retele de telefonie în apropiere. La execuție se vor respecta condițiile solicitate prin aviz.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadrul natural – cadrul construit

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul fiind o vreme indelungata nefolosit.

In acest moment si in viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru dezvoltare in acord cu functiunile urbane, este in continua crestere. Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

In prezent terenul studiat nu este dotat cu retea de canalizare centralizata, respectiv retea de distributie a apei potabile.

Evidentiarea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau in vecinatati.

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

Nu este cazul.

Evidentiarea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

Evidentiarea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Zona a fost luata in studiu la comanda proprietarului societatea MINITEHNICUS S.R.L. Timisoara ce doreste dezvoltarea unei zone de locuinte colective cu functiuni completetare.

Prin **CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 2490/26.06.2015** , – eliberat de Primaria Municipiului Timisoara se recomanda elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Terenul din zona studiata este proprietate privata, iar proprietarii de teren din zona fac solicitari de amplasare pentru diverse investitii, in principal destinate locuirii colective cu functiuni complementare.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbatare publica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor P.U.Z. este prevazuta dezvoltarea de zone destinate locuirii .

In urma solicitarilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **construirea de locuinte colective cu functiuni complementare**, in corelare cu reglementarile existente pentru teritoriul in care este amplasata, respectiv cu alte dezvoltari propuse in vecinatate.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. Timisoara

Solutia urbanistica in cadrul studiului se coreleaza cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Timisoara elaborat anterior cat si cu P.U.G. in curs de elaborare, integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica.

Propunerile Planului General s-au concentrat asupra :

- CIRCULATIEI MAJORE DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA
- ECHIPAREA EDILITARA

Propunerile de urbanism pentru parcela studiata se incadreaza in prevederile PUZ.

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu functiunea propusa fiind:

-zona de locuire colectiva cu functiuni complementare.

Conform prevederilor propunerilor preliminare ce vor fi supuse avizarii –Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013, documentatia se incadreaza in unitatea teritoriala de referinta **RrLc "Zona de locuinte colective restructurabila"**

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata în cadrul unui teren situat în intravilanul Municipiului Timisoara.

Se vor asigura **suprafete verzi amenajate de minimum 20% suprafata parcelei.**

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la obiectiv, se va face prin str. Iancu Flondor respectiv str. Ion Inculet.

In configurarea retelei de drumuri s-a tinut cont de acordul de principiu al Comisiei de Circulatie a Primariei Timisoara.

In incinta se vor prevedea alei carosabile, platforme si parcaje.

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

Zonele de protectie ale drumurilor:

Zonele de protectie ale drumurilor sunt stabilite in functie de categoria si amplasarea acestora pentru accese si circulatia din incinta.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea (din punct de vedere functional) a unei zone locuire colectiva cu functiuni complementare
- asigurarea accesului în zona studiata
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentarii cu energie electrica, gaz metan , apa si a canalizarii pentru viitoarea dezvoltare.

Stabilirea acestor propuneri s-a facut în concordanta cu prevederile P.U.G. Timisoara si corelat cu celelalte interventii din zona.

Confortul ridicat de functionare impune:

- realizarea si modernizarea acceselor rutiere majore la zona studiata
- realizarea drumurilor interioare
- echiparea edilitara completa

Constructiile cuprinse in aceasta zona vor fi prevazute cu accese carosabile, parcaje, spatii verzi conform destinatiei si capacitati acestora avand in vedere H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului – general de urbanism-anexele 1-6, precum si Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal avizat.

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatorii indici urbanistici:

Pentru Parcela 1

Teren pentru constructii locuinte colective si functiuni complementare

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

Procentul maxim de ocupare propus este de **40%**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim 1,5

Zonă verde amenajata in incinta în procent de 20%

Pentru parcela 2

Teren pentru constructii locuinte colective si functiuni complementare

Regim de inaltime: **D+P+4E**

Procentul maxim de ocupare propus este de **35%**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim 1,75

Zonă verde amenajata in incinta în procent de 20%

BILANT TERTORIAL			
Suprafata totala a zonei studiate	Existent	Propus	
	1543	-	100.00
Zona locuinte P+2E... D+P+4E conform PUG	1543	-	100.00
Zona locuire colectiva P+2E+Er si functiuni complementare locuirii Din care: Zona construibila: 40% Spatii verzi: 20% Circulatii: 40%	-	524	33.95
Zona locuire colectiva D+P+4E si functiuni complementare locuirii Din care: Zona construibila: 35% Spatii verzi: 20% Circulatii: 45%	-	1019	66.05

Reglementari – configurare spatiala

Configuratia spatiala a zonei prevede dezvoltarea pe sit a unei zone destinate locuirii colective cu functiuni complementare.

Se vor asigura locuri de parcare pentru locatari, angajati, vizitatori si pentru aprovizionare, proportional cu dimensiunile si capacitatea constructiilor ce se vor realiza, distribuite pentru fiecare cladire in parte.

Accesele auto propuse vor fi dinspre str. Iancu Flondor si dinspre str Ion Inculet conform planșelor anexate.

Amplasarea constructiilor pe parcela

Avand in vedere configuratia zonei:

Amplasarea constructiilor fata de limitele frontale ale parcelei se va face cu respectarea alinierii din zona.

Distantele recomandate ale cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei sunt cele impuse de codul civil .

Distantele intre cladirile de pe parcele invecinate vor fi conform **normelor de insorire** in vigoare.

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in **Ordinul nr. 119/2014** la Ministerului Sanatatii.

Din punct de vedere al normelor de securitate la incendii, se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri conform Normativului P118/1998.

Solutia propusa a avut in 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.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Lucrări edilitare existente

În apropierea zonei există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare, figurate pe planul de lucrari edilitare, conform avizului unic de la SC AQUATIM SA exista:

-retea de apă: -str. Iancu Flondor; str.Ion Inculet

-retea de canalizare: - str. Iancu Flondor ; str.Ion Inculet

Alimentarea cu energie electrica

In zona propusa vor aparea noi consumatori de energie electrica, dupa cum urmeaza: locuinte colective , comert, servicii, utilitati comune pt. zona, iluminat exterior de incinta.

Distributia energiei electrice de la postul de transformare la consumatori se propune sa fie facuta in cablu (linii electrice subterane – LES JT) la tablourile generale ale consumatorilor industriali si tablourile aferente utilitatilor comune.Toti consumatorii aferenti utilitatilor comune vor fi contorizati individual.

Iluminatul stradal al zonei este realizat cu corpuri de iluminat stradal echipate cu lampi cu vapori de sodiu 250 W, montate pe stalpi metalici (Hutil = 9 m). Alimentarea corpurilor de iluminat se va realiza în cablu subteran tip CYAbY.

Toate lucrarile se vor realiza de catre SC ELECTRICA SA, conform proiectelor realizate de aceasta, sau de catre firme specializate, agreate de catre SC ELECTRICA SA.

Rețelele electrice se vor realiza respectand distantele fata de celelalte instalatii, impuse de normativele aflate în vigoare.

Reteaua de telefonie

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

Reteaua de TV prin cablu

Se va realiza prin extinderea rețelilor existente ale prestatorilor de servicii de TV în cablu. Se vor realiza rețelele de distributie TV cablu aeriene, pe stalpi de iluminat stradal, de la care se vor realiza bransamentele de TV în cablu pentru scarile de bloc și spatiile comerciale.

La proiectare și executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislatia în vigoare.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin extinderea rețelei de distributie gaze naturale din zona. Solutia de alimentare cu gaze naturale va fi stabilita de catre E-on Gaz care va elibera și cota de gaz aferenta obiectivului.

Gospodarie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcela, controlat, în containere speciale, urmând a fi efectuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, în baza unui contract și transportate la deponul municipiului Timisoara.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie și conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea și creeaza disconfort și va permite valorificarea potentialului natural și a sitului construit.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de min.20% din suprafata studiata ocupata de spatii verzi
- Odata cu realizarea urbanizarii zonei propuse este necesara și asigurarea utilitatilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apa și canalizarea.

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

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

a. Gradul în care planul creaza un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, marimea și condițiile de functionare, fie în privinta alocării resurselor

Pe terenul studiat vor fi amplasate imobile destinate locuirii colective și functiuni complementare, ceea ce determina realizarea unor proiecte tehnice în ceea ce privește:

- adaptarea terenului la noua functiune
- adaptarea la condițiile fizice ale terenului, cu resuesele existente

Proprietatea are 1543 mp. Terenul proprietate este amplasat în intravilanul Municipiului Timisoara având următoarele vecinatati:

- la Sud: strada Iancu Flondor
- la Nord: teren proprietatea Statului Roman top.30724 respectiv blocuri de locuinte P+4E
- la Est: teren proprietate privata cu locuinta P+1E și garaje parter, str. Iancu Flondor nr.6
- la Vest: teren proprietate privata cu spatii de servicii « Beauty Center » str. Iancu Flondor nr.12-14

• TEMA PROGRAM PRINCIPALA SE CONSTITUIE DIN NECESITATILE DE DEZVOLTARE A UNEI ZONE DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Pe terenul studiat se dorește amplasarea unor spatii destinate locuirii colective cu functiuni complementare.

Zona va cuprinde următoarele spatii:

- spatii destinate locuirii colective
- spatii destinate functiunilor complementare locuirii la parterul imobilelor de locuit
- alee de incinta
- amenajari exterioare de utilitate publica
- racordarea la utilitatile existente în zona
- rezolvări/amenajari în ceea ce privește utilitatile

Pentru toate aceste dotari necesare se vor realiza proiecte specifice.

b. Gradul in care planul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele

Propunerile **P.U.Z. " LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"** sunt in concordanta cu prevederile PUG Timisoara. Din punct de vedere al Protectiei Mediului se respecta urmatoarele:

- depozitarea controlata a deseurilor menajere
- captarea si tratarea apelor uzate
- diminuarea, pana la eliminare a surselor de poluare majora
- utilizarea rationala a resurselor solului si subsolului
- viabilizarea terenurilor din zona

c. Relevanta planului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspective promovarii dezvoltarii durabile

Dezvoltarea durabila inseamna, in linii mari, integrarea obiectivului in raport cu situatia existenta a zonei, cu utilizarea rationala a elementelor naturale apa-aer-sol-asezari umane, deci si cu respectarea specificului zonei.

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

- Realizarea a doua accese acces de intrare/iesire din incinta. Drumul de acces este prevazut si cu posibilitatea de continuare in vederea unei dezvoltari urbanistice viitoare
- **Asigurarea de spatii verzi 20% min**
- Asigurarea de parcuri pentru locatari, angajati si vizitatori
- Asigurarea de perdele de protectie formata din arbori in special pe perimetru
- Asigurarea unei gestionari si sistematizari functionale si verticale proprii necesare investitorilor

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

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

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

- se propune alimentarea cu apa din reseaua orasului; apele uzate rezultate urmand a fi evacuate in reseaua orasului
- realizarea retelei de circulatie propuse in zona, cu respectarea normelor de protectia mediului
- prevederea de spatii verzi amenjate

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

• **GESTIUNEA DESEURILOR**

Deseurile de ambalaje din carton si hirtie neimpurificate se colecteaza si se vor trimite periodic, pentru valorificare, la SC MULLER-GUTTENBRUNN RECYCLING SRL.

Gunoiul menajer se pastreaza in europubele si va fi ridicat saptamanal de catre R.A. RETIM-SERVICE S.A.

• **PROTECTIA CALITATII APELOR**

Pentru a evita deversarea necontrolata la viitoarea canalizarea a localitatii Timisoara a apei, in interiorul imobilelor nu exista sifoane de pardoseala sau chiuvete care sa comunice cu canalizarea.

• **PROTECTIA AERULUI**

Astfel cum a fost prezentat mai sus, prin natura proceselor nu au loc degajari de noxe gazoase sau pulberi in atmosfera.

• **PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR**

Nu sint necesare masuri suplimentare, dar in cadrul proiectului se prevede realizarea unei zone plantate ce va asigura local reducerea nivelului de zgomot sub limitelor prevazute de normativele in vigoare.

• **PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI**

Nu este cazul.

• **PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR**

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

• **PROTECTIA FONDULUI FORESTIER**

Prin amplasarea lor geografica imobilele proiectate, nu afecteaza in nici un mod fondul forestier, datorita lipsei acestuia in imprejurimile obiectivului.

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

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

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

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

• **GESTIUNEA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE**

Nu este cazul.

• **GESTIUNEA AMBALAJELOR**

Ambalaje din carton si hirtie neimpurificate se colecteaza si se vor trimite periodic, pentru valorificare, la SC MULLER-GUTTENBRUNN RECYCLING SRL.

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

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

Propunerile din documentatia de urbanism prezenta produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosinta din teren intravilan neconstruit in teren construit.

Interventile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odata cu efectuarea lucrarilor de constructii, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetatie se vor remedia prin luarea unor masuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbusti si arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate dupa reguli peisagistice cu denivelari, plantatii diverse, oglinzi de apa.

Schimbarea destinatiei terenului atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 20% din suprafata terenului ca spatii verzi si de a planta minim 10 de arbori .

2.b. Natura cumulativa a efectelor - Nu este cazul.

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

2.d. Riscul pentru sanatatea umana

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

Lucrarile proiectate nu influenteaza negativ mediul in ansamblul sau. Nu exista in imediata vecinatate zone locuite.

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

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

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

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

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

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

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

Folosirea terenului in mod intensiv

Terenul in suprafata de 1543 mp are prevazute ca minim 20 % din totalul parcelei sa fie amenajat ca spatii verzi.

Regimul de inaltime maxim propus pentru zona de locuire colectiva cu functiuni complementare este D+P+4E.

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Tipurile de proprietate identificate sunt :

- terenuri proprietate privata a persoanelor juridice
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice
- terenuri apartinand domeniului public.

Functie de necesitate de amplasare a obiectivelor de utilitate publica a fost determinat modul de circulatie a terenurilor intre detinatori.

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului .

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

- a) Planul Urbanistic General – Timisoara.
- b) Asigurarea amplasamentelor si amenajarile necesare pentru obiectivele prevazute prin tema;
- c) Valorificarea terenurilor libere aflate in proprietate publica, in interesul comunitati locale;
- d) Integrarea si armonizarea noilor constructii de locuinte intr-un ansamblu coerent.
- e) Amenajare de zone verzi acolo unde este posibil
- f) Asigurarea utilitatilor necesare prin lucrări tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate
- g) Crearea de noi locuri de munca
- h) Asigurarea circulatiei auto si pietonala in zona

Întocmit,
Arh. Carmen NICORICI-CALANCE