

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 153/2011

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
„Construire complex locuinte, birouri si servicii in regim
de inaltime 2S+P+8E”

Nr. proiect : **153/2011**

Beneficiar : **S.C. SERVCON S.A.**

Proiectant : **S.C. "Arhi 3d" S.R.L.**
S.C. PROMETER M&G S.R.L.

Data elaborării : **august 2015**

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- **Solicitari ale temei program**

Zona aflata in studiul de fata se afla in jud. Timis, Municipiul Timisoara, si reprezintă terenul identificat prin C.F. 405205, top. 2234/1/1/1/1; C.F. 425206, top. 2234/2/1/2; C.F. 425163, top. 2234/2-5/2/2/3-2236/2/3 aflat în proprietatea S.C. Servcon S.A.

Pe acest teren la cererea beneficiarului se dorește realizarea unor construcții care să adaposteașcă o serie de funcțiuni: locuine, birouri respectiv servicii.

Prin proiect s-au urmărit în principiu următoarele :

- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare,
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale,
- echiparea cu utilități.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.**

Prin P.U.G. - ul vechi pentru zona studiată se prevedea ca aceasta să fie destinată industriei, parțial propusă pentru plantatii de protecție iar prin P.U.G.-ul nou se prevede ca zona să aparțină RiM - respectiv o restructurare a zonelor cu caracter industrial - zona mixtă, iar conform L 350/2001 republicată și actualizată aceasta este documentația necesară în vederea obținerii avizului prealabil de oportunitate. În zona există o suprafață de teren destinată locuirii și au mai fost aprobate o serie de alte planuri urbanistice cu aceeași destinație.

Certificatul de Urbanism Nr. 2461 din 25.06.2015 eliberat de Primăria Municipiului Timisoara confirmă intențiile de dezvoltare a unei zone de această factură.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

-P.U.Z. „Ansamblu locuințe sociale” – aprobat prin HCL Nr. 472 /28.10.2008

-P.U.Z. „Ansamblu locuințe colective și servicii” – aprobat prin HCLMT Nr. 304 /31.07.2007

-P.U.Z. „Complex de locuințe cu funcțiuni complementare” – aprobat prin HCLMT Nr. 301 /13.05.2008

-P.U.Z. „Zona de locuințe colective, servicii și funcțiuni complementare” – aprobat prin HCLMT Nr. 545 /16.12.2008

-P.U.D. „Construire Supermarket Lidl” – plan supus informării și consultării publicului

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

Baza topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ este constituită din carourile scara 1:5 000, completată cu :

-ridicarea topo realizată de către S.C. PROMETER M&G S.R.L.

-date culese pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

- **Date statistice**

Nu este cazul.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Investitiile pentru aceasta zona presupun construirea de zone rezidentiale sociale, individuale sau colective si definitivarea caracterului zonei, dat fiind faptul ca deja exista o serie de proiecte aprobate si peste drum (Str. Ion Ionescu de la Brad) sunt o serie de blocuri.

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată este situată în partea centrală a județului Timiș, în zona de nord est a municipiului Timișoara, terenul fiind amplasat pe Strada Ion Ionescu de la Brad Nr.27/A.

- **Date privind evolutia zonei**

Din punct de vedere al dezvoltării zonei, aceasta este situată între o serie de cartiere de locuințe dezvoltate de-a lungul timpului pe de-o parte și Padurea Verde, zona Uzinei Mecanice Timișoara și terenuri aparținând Comunei Dumbrăvița pe de altă parte. Explozia investițiilor din ultimii ani precum și intrarea în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone rezidentiale – un alt motiv fiind imediată vecinătate a lizierei Padurii Verzi și potențialul pe care îl detine acest amplasament.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității**

Prin schimbarea funcțiunii actuale a terenului (teren destinat unor zone industriale) în zona rezidențială (locuințe, birouri și servicii) se poate clarifica întreaga funcțiune a zonei – dat fiind faptul că deja în zona sunt în curs de construcție două incinte rezidențiale deja aprobate.

- **Potențial de dezvoltare**

Ținând cont de amplasarea terenului pe o arteră de circulație destul de importantă, respectiv Str. Ion Ionescu de la Brad și în imediată vecinătate a Străzii Constructorilor și a Padurii Verzi, se remarcă potențialul acestuia. În timp, zona va fi ocupată aproape în totalitate, existența unor investitori concreți urmând să permită susținerea financiară a extinderii soluțiilor de echipare centralizată a zonei.

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat este situat în teritoriul intravilan al Municipiului Timișoara și este delimitat astfel:

- la nord: parcelele aflate în proprietate privată Nr. top. 2234/2-5/2/1/2, 2236/2/2/1; 2234/2-5/2/1/2, 2236/2/2/2;
- la sud: parcelele aflate în proprietate privată Nr. Top. 2234/1/1/2; 2234/2/1/1; 2234/2/2/4; 2234/3/2/3; 2234/4/2/3; 2234/5/2/4; 2236/2/4; 2236/1/1.
- la vest: parcelă proprietate privată Nr. Top. 2234/1/1/1/2; 2209/2-2221/2/1/2; 2222/2/2; 2223; 2224; 2225/2; 2226/1/2; 2227/2; 2230/2; 2231/2; 2232/2; 2234/1/1/1/2;
- la est: parcelă proprietate privată Nr. top. 2236/2/5; 2239/3/4/2/3/2; 2236/2/1/1/1/1

- **Relaționarea zonei cu localitatea**

Terenul se află în partea centrală a județului Timiș, în intravilanul Municipiului Timisoara, avand acces la Str. Ion Ionescu de la Brad si la o strada ce este prevazuta prin PUG sa lege Bd. Constructorilor de Str Ion Ionescu de la Brad; astfel relationarea cu restul orasului se poate face foarte facil prin intermediul acestor retele de circulatie.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful reteeaua 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 retelei hidrografice ,datorita abundentei de alpii parasite, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

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 5.00madancime

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

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

- Terenul apt de fundare il constituie stratul argilos in stare naturala cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.
- Adancimea minima de fundare va trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 1. $D1_{MIN} > 0.8M$ fata de nivelul actual al terenului
 2. $D2_{MIN} > 1.00M$ fata de nivelul terenului sistematizat
- Calculul terenului de fundare pentru constructiile in cauza ,fundate direct ,se poate adopta o presiune conventionala de calcul de baza $D=2.0m$, $B=1.0m$ in grupa fundamentala de incarcari $P_{conv}=220$ KPA la care se vor aplica corectiile corespunzatoare adancimilor si latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

2.4 CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene –**

Principala artera de acces o constituie Strada Ion Ionescu de la Brad care delimiteaza o portiune din terenul in discutie in partea sudica a acestuia.

O altă cale de acces o reprezinta strada prevazuta prin PUG sa faca legatura intre Str. Ion Ionescu de la Brad si bd. Constructorilor; strada care trece printre doua dintra parcelele aflate in proprietatea beneficiarului - dintre care una face obiectul acestei documentatii, asigurandu-se astfel pe viitor accesul.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comul, intersectii cu probleme, prioritati**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la Str. Ion Ionescu de la Brad în partea sudică și la viitoarea strada ce va lega Ion Ionescu de la Brad si Bd. Constructorilor. Soluția de rezolvare a intersectiei celor doua artere si a acceselor pe teren este prezentată în detaliu la punctul **Modernizarea circulației**.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Zona este situată într-o fosta zona industrială care în urma aprobării diverselor proiecte rezidențiale începe să fie reconvertită și edificată cu clădiri de locuințe. Regimul de înălțime în zona inițial era destul de redus iar ocuparea terenurilor era haotică fiind generată de nevoile industriale, însă cu timpul în zona au fost propuse și aprobate ansambluri rezidențiale cu regimuri de înălțime destul de ridicate (ex. P+12 E și respectiv 2S+P+12E+E.R) – ambele exemple fiind cu un regim de înălțime mai ridicat față de cel propus prin PUZ-ul de față datorită faptului că sunt adiacente Bulevardului Constructorilor iar acesta este prevăzut să facă parte din inelul 4 de centură a Municipiului Timișoara.

- **Relationari între functiuni**

Principalele funcțiuni care sunt în zona sunt cea de locuire și cea industrială, dar având în vedere faptul că zona trece printr-o etapă de reconversie funcțională în care industria este înlocuită de clădiri rezidențiale se poate preconiza faptul că în viitor vor funcționa doar clădiri de locuințe cu funcțiunile complementare de birouri și servicii, astfel funcțiunile vor fi compatibile nefiind nevoie o zonă verde tampon de relaționare între ele.

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

Momentan gradul de ocupare al terenului pe parcelele în cauză este unul relativ scăzut în timp ce pe terenurile învecinate ocuparea terenurilor este medie – această diferență fiind resimțită din faptul că terenurile învecinate au o serie de hale cu amprenta la sol mai mare; astfel POT actual = 21.72 % în timp ce CUT actual = 0.217

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

Deocamdată în zona aflată în discuție nu sunt asigurate servicii din cauza faptului că zona este una industrială pe de-o parte și din cauza gradului redus de edificare, de cealaltă parte.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual nu există zone de spațiu verde amenajat, iar singura zonă verde amenajată din vecinătate este reprezentată de Padurea Verde. Se va asigura un minim de 20% spații verzi pe parcelă – așa cum se prevede și în Regulamentul General de Urbanism pentru parcele care sunt RiM respectiv Reconversia zonelor industriale - zone mixte.

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

Nu exista.

- **Principalele disfunctionalitati**

Disfunctionalitatile sesizate in momentul de fata vizeaza coexistenta proiectelor de locuinte aprobate si in curs de desfasurare cu ceea ce a mai ramas din zona industriala.

De asemenea se mai remarca lipsa legaturilor carosabile intre cele doua artere mari de circulatie din zona, respectiv Str. Ion Ionescu de la Brad si Bd. Constructorilor, legaturi care sunt prevazute prin PUG a fi realizate.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

- **Alimentarea cu apă. Situația existentă**

Municipiul Timisoara, județul Timiș, dispune de un sistem de alimentare cu apă asigurat de S.C. Aquatim S.A. Obiectivul are in momentul de fata un racord la rețeaua publica de alimentare cu apa.

- **Canalizarea. Situația existentă**

In zonă există rețele de colectare a apelor uzate menajere iar obiectivul este in prezent racordat la ele.

- **Canalizarea apelor meteorice. Situația existentă**

In zonă există rețele pentru colectarea apelor pluviale.

- **Alimentarea cu energie electrică. Situația existentă**

In zonă există alimentare cu energie electrică.

- **Telefonie. Situația existentă**

In zonă există rețele de telefonie.

- **Alimentarea cu gaz. Situația existentă**

In zonă nu există rețele de alimentare cu gaz.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Terenul studiat are, în prezent, categoria de folosință de teren intravilan, existand o serie de constructii: cinci magazii, o magazie utilaje, un atelier de reparatii un sediu administrativ i un atelier auto.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu este cazul.

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

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zona.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu e cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu e cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

- extinderea functiunii rezidentiale, de birouri si servicii adaptată la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi și drumurilor de circulație pe teren;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o varianta de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. SI P.U.Z. EXISTENTE

Cu toate ca P.U.G.-ul din 1998 prevedea continuitatea in aceasta zona in a unei zone industriale, prin P.U.G.-ul aflat in lucru in momentul de fata se prevede reconversia acestor zone cu caracter industrial in zone rezidentiale si pentru servicii, astfel ca in zona pentru o serie de terenuri a fost modificata destinatia prin P.U.Z. si astfel au fost aprobate realizarea unor serii de constructii rezidentiale. Cladirile prevazute prin PUZ-urile aprobate au un regim de inaltime mai ridicat decat regimul propus pe terenul in cauza deoarece sunt amplasate pe Bd. Constructorilor – o artera mai mare decat Str. Ion Ionescu de la Brad.

Accesul principal va fi de pe Strada Ion Ionescu de la Brad (atat cel carosabil cat si cel pietonal).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone rezidentiale (locuinte) cu funcțiuni complementare (de birouri si servicii), cu obligativitatea propunerii unui minim de 20% din suprafață spații verzi.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Din punct de vedere al lucrărilor rutiere propuse, zona studiată este mărginită la sud de Str. Ion Ionescu de la Brad și la est de strada propusa a se realiza ca legatura între Bd. Constructorilor și Str. Ion Ionescu de la Brad.

Pentru accesul rutier pe incinta se propune valorificarea celor doua artere de circulatie și crearea de accese care să deservească parcela, continuitatea strazilor deja existente și a celor propuse prin documentatiile deja aprobate. Pentru deservirea rutieră din incinta terenului se propune un drum cu doua sensuri de circulatie, respectiv un profil stradal de 12 m ce va asigura accesul din Str. Ion Ionescu de la Brad - perpendicular cu acesta (și paralel cu Str. Ion Ionescu de la Brad) se prevede o alta artera cu profil stradal tot de 12.00 m latime. In partea de est a terenului prin PUG se prevede o artera cu un profil de 22.00 m latime - artera ce a fost preluata și in cadrul prezentei documentatii.

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

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație de balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT

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

- generarea unei zone rezidențiale (locuinte) și funcțiuni complementare (birouri și servicii), ce va întări caracterul zonei
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare.

Funcțiunile propuse în zona studiată sunt:

- locuinte, birouri și servicii;
- zonă rezervată pentru depozitare;
- circulații auto, pietonale;
- spații verzi și plantații de spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor și spații de relevanță publică.

• Regimul de înălțime

Regimul de înălțime al construcțiilor este prevăzut la P+2E, 2S+P+8E atât în zona de locuinte cât și la birouri și servicii. Alegerea acestui regim de înălțime mai coborât decât cel al celorlalte PUZ-uri aprobate este justificată prin alinierea lor la Bd. Constructorilor și coborârea regimului spre cel de P+4E al blocurilor aflate de cealaltă parte a Str. Ion Ionescu de la Brad.

• Regimul de aliniere al construcțiilor

In cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor astfel:

In ceea ce privește parcela pentru funcțiunea rezidențială, birouri și servicii - respectiv parcela cu nr. 1 în suprafața de 10782.30 mp se prevede un aliniament de 6.00 m pentru clădirile în regim de înălțime 2S+P+4E, acesta crescând progresiv până când se ajunge până la o retragere de 12.00 m pentru regimul de înălțime 2S+P+8E (28 m maxim).

In ceea ce privește a doua parcela - cea cu funcțiunile de birouri și servicii - aliniamentul propus este de 4.00 m.

- **Sistematizarea pe verticală**

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

Parcela 1 (locuinte, servicii si birouri) - S = 10782.30 mp

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. existent = 21.72%, P.O.T. propus = 40 %

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. existent = 0.217, C.U.T. propus = 2.80

H maxim pentru 2S+P+8E - 28 m

Parcela 2 - S = 583.30 mp

Parcela spatii verzi

Parcela 3 - S = 1053.60 mp

Parcela cu functiune mixta birouri si servicii

POT max propus = 40 % CUT max propus = 1.20

H maxim pentru P+2E - 10 m

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPU SA			
		S mp	% din T	S mp	% din T		
Parcela 1 - Zona locuinte, birouri si servicii		0.00	0.00	10782.30	62.95		
Parcela 2 - Spatiu verde		0.00	0.00	583.30	3.40		
Circulatii	Carosabil	0.00	0.00	4712.80	27.50	2354.30	13.74
	Pietonale	0.00	0.00			1135.75	6.63
	Pista biciclete	0.00	0.00			92.50	0.54
	Parcari	0.00	0.00			246.15	1.43
	Saptiu verde de aliniament	0.00	0.00			884.10	5.16
Parcela 3 - Birouri si servicii		0.00	0.00	1053.60	6.15		
S. teren totala.		17132.00	100.00	17132.00	100.00		

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

Caracteristicile planurilor si programelor cu privire ,in special la:

- Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

În cadrul acestui program, pentru zona analizata în cadrul planului urbanistic zonal, propunerile de urbanism au prevăzut :

- Complectarea și dezvoltarea căilor rutiere,
- Extinderea rețelei de echipare tehnico - edilitară a zonei.

Planul urbanistic zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

P.U.Z.-ul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat.
- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe.
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

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

Planul Urbanistic Zonal, în cazul în care va fi aprobat va fi inclus în următoarele planuri existente

- P.U.G. (plan urbanistic GENERAL) al Municipiului Timisoara ,jud. Timis.
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate.

Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Până în acest moment zona luată în studiu este compusă din parcelele proprietate cu funcțiunea de teren pentru zona industrială . Terenul se află în partea centrală a județului Timis.

Suprafața totală luată în studiu suprafața proprietate beneficiar 17132.00 mp.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare de servicii și birouri. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa, activități sau funcțiuni poluante.

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 17132.00 mp.

Descrierea lucrării:

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

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

În zona nu se pun probleme speciale de protecție a mediului

Planurile și programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora în continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor ține seama de prevederile prezentului program urbanistic de zonă.

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilitățile existente în zonă
- depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate.
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeurile menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate.
- Protecția calității apelor :

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusă pentru această zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare

- Protecția aerului

Clădirile sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale căror capacități de evacuare a gazelor nearse în atmosferă este redusă, sub nivelul de 0,02 Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensionează de furnizor în funcție de tipul centralei termice:

- a) priza directă de aer
- b) priza directă centrată pe cosul de evacuare .

Centrala termică proprie cu caracteristici corespunzătoare funcțiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

Poziția cosului : la 90° (scos pe acoperiș) față de orizontală

- Gospodărirea deșeurilor

Deseurile manajere 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 și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor -Nu este cazul.

b) natura cumulativă a efectelor -Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor -Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor) -Nu este cazul.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate) -Nu este cazul.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Suprafețele terestre aparținând domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural -Nu este cazul.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului -

Nu este cazul.

(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 in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

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

Nu este cazul intru-cat suprafețele terestre aparținând domeniului privat , luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru toate lucrările rutiere propuse, se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, în zonele unde profilul stradal nu este asigurat.

- **Lista obiectivelor de utilitate publică**

- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de gaze naturale;
- rețea de alimentare cu energie electrică;
- canalizare menajeră;
- rețea de telecomunicații;
- asigurarea circulației în incinta parcelei.

- **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este considerat în proprietatea S.C. Servcon S.A..

- **Circulația terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne relevă faptul că terenul este în intravilanul Municipiului Timisoara și este în proprietatea S.C. Servcon S.A..

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. De asemenea mai trebuie menționat că prezentul P.U.Z. vine în completarea P.U.Z.-urilor anterior aprobate.

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

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.

Întocmit,
arhitect Dan Belea



Timisoara 300769
str. Ludwig von Ybl nr. 24
tel. 0256-480821
mobil. 0724-228088
Nr.inreg. J35/834/03.06.2002

FOAIE DE GARDA

Proiect nr. 153/2011

**DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL
 „Construire complex locuinte, birouri si servicii in regim
 de inaltime 2S+P+8E”**

AMPLASAMENT: jud. Timis, Municipiul Timisoara Str. Ion Ionescu de la Brad

BENEFICIAR : S.C. SERVCON S.A.

**PROIECTANT: S.C. "Arhi 3d" S.R.L.
 S.C. PROMETER M&G S.R.L.**

NR. PROIECT: 153/2011

FAZA: P.U.Z.

BORDEOU PIESE SCRISE SI DESENATE

Proiect nr. 153/2011

A. PIESE SCRISE

- 1.Foaie de garda
- 2.Borderou
- 3.Foaie de responsabilitati
- 4.Certificat de Urbanism
- 6.Extras de Carte Funciara
- 7.Memoriu justificativ
8. Cadrul legal
9. Avize
10. Studiu geotehnic

B. PIESE DESENATE

Plan de incadrare in zona	sc.1:25000	A01
Situatia existenta.....	sc.1:1000	A02
Reglementari urbanistice- zonificare.....	sc.1:1000	A03
Reglementari-echipare edilitara.....	sc.1:1000	A04
Proprietatea asupra terenurilor.....	sc.1:1000	A05

CADRUL LEGAL

S-au respectat urmatoarele legi pentru intocmirea acestei documentatii:

- Legea nr.50/1991/1997 - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea Nr. 10/1995 - privind calitatea in constructii;
- Legea Nr. 18/ 1991 - a fondului funciar;
- Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea Nr. 54/1998 - privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea Nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru o cauza de utilitate publica;
- Legea Nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- Legea Nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar si a publicitatii imobiliare;
- Legea Nr. 69/1991/1997 - privind administratia publica locala;
 - Legea Nr. 137/1995 - privind protectia mediului (modificata prin Legea Nr. 159/1999);
- lor
 - Legea Nr. 87/1998 - pentru aprobarea UG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al rile drumurilor;
 - Legea Nr. 107/1996 - a apelor;
- cu
 - Legea Nr. 41/1995 - privind protectia patrimoniului national;
- Legea Nr. 96/1995 - pentru aprobarea Ordonantei Guvernului Nr. 12/1993/1995 privind achizitiile publice;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de amenajare a teritoriului national;
- HGR Nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR Nr. 63/1994 HGR Nr. 163/1997-, [HGR. Nr. 56R/1998](#) - Regulamentul privind organizarea licitatiilor pentru achiziti publice de bunuri si servicii;
- Codul civil;

- Ordinul ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului Nr. 21 / N / 10. 04. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism,
- Ordinul ministrului Sanatatii Nr. 539/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarior privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun Nr. 2 14! RT / 1 6 / NN / martie 1999 al ministrului Apelor. Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Puhlice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului.