

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Amurgului nr. 5
TERBANCEA CARMINA

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII

STR. AMURGULUI NR. 5, TIMIȘOARA

Beneficiar:

TERBANCEA CARMINA ZENUȚA

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș
Str. Amurgului nr. 5

Proiectant:

S.C. PILOT TEAM s.r.l.

Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara
www.pilotteam.ro

Proiectant de specialitate :

Arh. Glad Tudora

Arh. Laura Mărculescu

Faza de proiectare :

Plan Urbanistic Zonal

Timișoara, Decembrie 2017

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Amurgului nr. 5
TERBANCEA CARMINA

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII

BENEFICIAR: TERBANCEA CARMINA

AMPLASAMENT : TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ, Str. Amurgului nr. 5

NUMĂR PROIECT : 13.06/166/2017

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA ELABORĂRII : Decembrie 2017

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. / Aviz prealabil de oportunitate își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone pentru **locuințe colective, comerț și servicii** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Amurgului nr. 5

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 107/2014.

- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- Ridicare topografică pentru zona studiată

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;

- ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de nord a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 23, conform Planului Urbanistic General.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă cu funcțiune de locuire parțial P+P+2E și P+4E (locuire colectivă). Pe strada Amurgului este o zonă mixtă, parțial reconvertită, iar pe Calea Aradului Zonă de locuire colectivă cu funcțiuni complementare.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Amurgului nr. 5
TERBANCEA CARMINA

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de nord a municipiului Timișoara, pe al treilea inel de circulație – strada Amurgului, colț cu str. Răsăritului.

Date C.F.

Terenul studiat (liber de construcții) are suprafața totală de 1989 mp., având nr. cadastral 444455, înscris în C.F. nr. 444455 Timișoara, proprietatea lui Terbancea Carmina

Amplasamentul studiat este delimitat astfel (distanțele sunt măsurate până la limita terenului):

- la nord: bloc locuințe colective S+P+4E – 8,94 m și 2,97 m
baterie garaje – 2,60 m.
- la sud: Cimitirul Eroilor – 17,15 m.
- la est: bloc locuințe colective S+P+4E – 16,73 m
- la vest: teren privat neconstruit, nr. top., 28892/1/1/1; 28895/1

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe teren sunt plantații constând în arbori și arbuști fructiferi.

2.4. Circulația

În prezent, accesul pe teren se face din strada Răsăritului și din strada Amurgului.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată are funcțiune de locuire P-P+2E, conform P.U.G.. Pe teren nu există construcții.

Fondul construit existent în zonă:

- locuire colectivă și funcțiuni complementare spre nord și est, în zona străzii Răsăritului și Calea Aradului
- zona mixtă: locuire colectivă, instituții și servicii, depozitare – strada Amurgului.

2.6. Echiparea edilitară

Alimentare cu apă și canalizare menajeră

Zona studiată dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare de tip unitar. Pe strada Răsăritului există o conductă de apă și o conductă de canalizare menajeră.

Gaze naturale

Conform avizului favorabil eliberat de S.C. E.ON Gaz România S.A., există rețea de alimentare cu gaze naturale pe strada Răsăritului.

Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Conform avizului de amplasament favorabil emise de S.C. Enel Distribuție Banat S.A., pe str. Răsăritului și pe str. Amurgului există rețele de energie electrică.

Conform aviz tehnic favorabil emis de S.C. Telekom Romania Communications S.A pe amplasament nu există rețele de telecomunicații.

Conform aviz de amplasament emis de R.A.T.T pe amplasament nu există rețele de telecomunicații sau electrice aparținând acestora.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.Z. va fi stabilit în urma realizării Proiectului Tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Amurgului nr. 5
TERBANCEA CARMINA

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul studiat a avut parțial folosință de locuire. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate de canalizarea orașului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu e cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar proprietarul solicită amplasarea unui imobil cu funcțiune mixtă.

Primăria Municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma solicitării beneficiarului se propune realizarea unei **zone mixte**, pentru **locuințe colective, comerț și servicii**, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este delimitat la nord de zona de locuințe P+4E, la sud de strada Amurgului (4 benzi de circulație), la est de teren privat neconstruit, la vest de strada Răsăritului.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (HCL 157/2002, prelungit).

În prezent funcțiune zonei este de locuire P-P+2E, fiind amplasată limitrof unei zone cu locuințe colective P+4E.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantații înalte masive, care să pună problema menținerii acestora. Există pâlcuri de arbori și arbuști, care vor fi păstrați dacă este posibil sau înlocuiți, în raport cu situația propusă. Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Amurgului nr. 5
TERBANCEA CARMINA

3.4. Modernizarea circulației

Accesul rutier la obiectivele propuse, se va asigura de pe strada Răsăritului, cu 2 benzi de circulație. Un acces rutier secundar se poate realiza și pe latura de nord a terenului, din aleea carosabilă existentă care deservește blocurile din zonă.

Accesul pietonal se va asigura de pe strada Răsăritului și de pe strada Amurgului.

În incinte se prevăd alei carosabile, alei pietonale și parcaje. Se vor asigura parcuri la nivelul terenului – pentru zonele de servicii și vizitatori, și parcaje colective la subsolul clădirilor pentru locatari și zonele cu servicii.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118**.

3.5. Zonificare funcțională. Reglementări

Pe o suprafață de 1989 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de **locuințe colective, comerț, servicii, birouri**.

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei **zone mixte** care include: locuințe colective, comerț și servicii (la parter și etajele inferioare), cu posibilitatea amplasării și a funcțiunilor complementare acestora, cu regim de înălțime maxim 2S+P+6E+Et.

Indicatorii urbanistici:

Pentru zona mixtă: **locuințe colective, comerț, servicii, birouri și funcțiuni complementare** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POT max = 40 %

CUT max = 2,6

Regimul maxim de înălțime propus pentru zona este **2S+P+6E+Et**

Zone verzi: minim 25%

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății. Distanțele între clădirile de pe parcelă și distanțele față de clădirile învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118**.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

Prin mobilarea propusă pe teren se va completa cvartalul existent și se va defini frontul construit.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Utilitățile vor fi asigurate prin realizarea branșamentelor la rețelele amplasate pe str. Răsăritului.

a. Alimentare cu apă

Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest PUZ este format dintr-un branșament nou propus la sistemul centralizat de apă al municipiului Timișoara de pe strada Răsăritului, unde există o rețea de apă. Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și asigurarea apei pentru incendiu.

b. Canalizare

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Amurgului nr. 5
TERBANCEA CARMINA

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza un racord nou la rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara existentă pe str. Răsăritului. Racordul de canalizare se va realiza cu conducte din PVC, având diametrul de 200 mm..

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe parcelă vor fi colectate prin intermediul rigolelor și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 35 m3. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute.

C. Gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețeaua existentă în zonă, prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

D. Instalații termice

Se prevede independența energetică privind furnizarea caldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice individuale (de apartament), care vor funcționa cu gaze naturale furnizate de rețeaua de distribuție a orașului. Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%), rezultând astfel emisii reduse de noxe.

E. Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Obiectivele se vor racorda la rețeaua electrică din zonă, amplasată pe str. Răsăritului. Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

Depozitarea deșeurilor

Depozitarea deșeurilor menajere se face pe o platformă betonată special amenajată, amplasată în zona intrării pe teren, la distanță mai mare de 10m. față de ferestrele locuințelor.

3.7. Protecția mediului

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 / 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, **criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului** sunt:

3.7.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal 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.

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în acord cu tendințele de dezvoltare locală. Mobilarea de tip urban propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor

Amplasamentul în suprafața de 1989 mp este situat într-o zonă de tip urban. Funcțiunea principală va fi cea de **locuințe colective / comerț / servicii**. Resursele alocate vor fi aferente sistemului de apă – canal, curent electric, gaz metan.

b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de prevederile altor documentații aprobate din zonă, precum și de cadrul construit și funcțiunile existente, urmărindu-se concordarea acestora cu proiectul propus. Prezentul PUZ integrează următoarele propuneri:

- amplasare unui imobil cu funcțiune mixtă: **locuințe colective, comerț și servicii** cu

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Amurgului nr. 5
TERBANCEA CARMINA

regim de înălțime maxim S+P+6E+Et;
- parcaje, platforme și alei în incintă;
- spații verzi compacte pe parcelă.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program: Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activitatea cu impact nesemnificativ asupra mediului.

3.7.3. Caracteristicile efectelor zonei posibil a fi afectate cu privire în special la :

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul.
- b) natura cumulative a efectelor – nu este cazul.
- c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.
- d) riscul pentru sănătatea umană: lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane. În zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.
- e) mărimea și spațialitatea efectelor - nu este cazul
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de: Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG 236/2000.

Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului - nu se depășesc valorile limita.

Folosirea terenului în mod intensiv – nu e cazul.

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

3.8. Obiective de utilitate publică

a) Realizarea rețelelor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare extinderi ale rețelelor de utilități. Toate costurile privind extinderi de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații: Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Intocmit,
Arh. Laura MĂRCULESCU