

FOAIE DE CAPAT

Denumire lucrare: **P.U.Z. - LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII**

Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE

Amplasament: Timisoara, str. Aurel Pop FN, CF 414262

Beneficiar: HOTEL VESTEM TRANSILVANIA S.R.L.

Proiectant general: s.c. **studio arca** s.r.l.

Nr. pr. : 428 / 2017

BORDEROU PIESE SCRISE

01.	FOAIE DE CAPAT
02.	BORDEROU GENERAL
03.	MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV
04.	ANEXE - Certificat de urbanism nr. 3194 din 05.09.2019 - Extrase C.F.

BORDEROU PIESE DESENATE

pl. nr. 01A	INCADRARE IN TERITORIU INCADRARE IN PUG	1:10000
pl. nr. 02A	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	1:3000
pl. nr. 02.1A	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE. CIRCULATII	
pl. nr. 02.2A	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE. STUDIU CVARTAL	
pl. nr. 03A	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:1000
pl. nr. 04A	POSIBILITATI DE MOBILARE	1:1000
pl. nr. 04.1A	STUDIU VOLUMETRIE. PERSPECTIVA 1	
pl. nr. 04.2A	STUDIU VOLUMETRIE. PERSPECTIVA 2	
pl. nr. 04.3A	STUDIU VOLUMETRIE. PERSPECTIVA 3	
pl. nr. 04.4A	STUDIU VOLUMETRIE. PERSPECTIVA 4	
pl. nr. 04.5A	STUDIU VOLUMETRIE. PERSPECTIVA 5	
pl. nr. 04.6A	STUDIU VOLUMETRIE. PERSPECTIVA 6	
pl. nr. 04.7A	POSIBILITATI DE MOBILARE. STUDIU ACESE	
pl. nr. 05A	CIRCULATIA TERENURILOR	1:1000

Întocmit,
arh. Mihaela Rusulet

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire lucrare: - P.U.Z. – Locuinte colective, comert, servicii
2. Amplasament: - str. Aurel Pop FN, Timișoara
3. Beneficiar: - HOTEL VESTEM TRANSILVANIA s.r.l.
4. Proiectant general: - **studio arca** s.r.l., Timișoara,
str. Tosca nr. 14
5. Faza de proiectare: - studiu de oportunitate
6. Data elaborării: - mai 2019

1.2. Obiectul lucrării

Solicitari ale temei program

Prin tema de proiectare beneficiarul a solicitat proiectantului, amplasarea unor cladiri cu functiunea de locuinte colective, comert, servicii, pe terenul studiat. Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea nordica a orasului, in cadrul UTR 18, avand acces de pe str. Aurel Pop.

Investitia are ca obiectiv inclusiv racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului (retea de electricitate, retea apa-canal, gaz).

Prezenta documentatie, Plan Urbanistic Zonal, stabileste conditiile tehnice privind modul de utilizare functionala, modul de ocupare a terenului, regimul de inaltime si accesele pe parcela.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 3194 din 05.09.2019, emis de Primaria Municipiului Timișoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, înainte procedurii de obținere a Autorizației de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

1.3 Surse de documentare

Pentru fundamentarea documentației de urbanism au fost studiate planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare urbană în zonă:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan) Timișoara;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Polului de Creștere Timișoara;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, în curs de elaborare, Rev 3;

- Documentația topografică întocmită pentru zona studiată;
- Planurile urbanistice zonale sau de detaliu aprobate cu hotarare de consiliu local (conform cu datele primite de la Primaria Municipiului Timisoara, actualizate pana in anul 2015)
 - „PUZ - Calea Torontalului/ Strada Arthur Rubinstein” aprobat prin HCL 30_2003;
 - „PUD - Calea Torontalului/ Strada Arthur Rubinstein II” aprobat prin HCL 86_2004;
 - „PUD pentru parcelare, dezmembrare si vanzare” aprobat prin HCL 85_2004;
 - „PUD - Locuinte colective, comert si servicii” aprobat prin HCL 85_2004;
 - „PUZ – Zona mixta: birouri, servicii, comert si locuinte colective” aprobat prin HCL 302_2008;
 - „PUZ – Zona locuinte colective, comert, servicii si functiuni complementare” aprobat prin HCL 418_2008;
 - „PUD – Casa familiala P+E, garaj dublu, piscina cu anexa si imprejmuire” aprobat prin HCL 137_2009;
 - „PUD – Motel si statie de distributie produse petroliere.

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicat;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Spre deosebire de alte zone ale orasului, aflate la apoximativ aceeasi distanta fata de zona centrala, cvartalul studiat este in cea mai mare parte a sa neconstruit.

Fondul construit dezvoltat in ultimii 20 de ani in interiorul zonei studiate (in principal cladiri de locuit P-P+2) nu a reusit sa genereze transformari majore in morfologia tesutului urban existent.

Prin planurile urbanistice zonale aprobate in cadrul UTR 18 se propune in principal un proces de densificare urbana prin cresterea regimului de inaltime si a indicilor urbanistici POT, CUT.

La nivel edilitar, zona este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații.

2.2. Incadrarea in localitate, limite, vecinatati

Zona studiată – **cvartalul** - din care face parte terenul propus pentru locuințe colective, comerț, servicii, este amplasată în partea nordică a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara și este tangenta la două artere de circulație majore: Calea Torontalului și strada Grigore Alexandrescu (Inelul IV).

Cvartalul studiat este delimitat astfel:

- spre Nord - Strada Grigore Alexandrescu (Inelul IV),
- spre Est - Strada Calea Torontalului,
- spre Sud - Strada Bucovina,
- spre Vest - Strada Aleea Viilor.

Delimitarea și încadrarea terenului reglementat este conform planșelor anexate în partea desenată și coincide cu limita de proprietate.

Parcela pentru care se propune "PUZ – Locuințe colective, servicii, comerț" este delimitată astfel:

- spre Nord - teren proprietate privată pe care se construiește în momentul de față Clădire de birouri cu funcțiuni conexe conform AC nr. 257/ 21.03.2016 și AC nr. 101/ 23.01.2018;
- spre Est - teren proprietate privată pe care se află în funcțiune Hotel Torontal;
- spre Sud - teren proprietate privată liber de construcții;
- spre Vest - Strada Aurel Pop.

Terenul are acces auto de pe strada Aurel Pop și prin drept de servitute înscris în CF de pe strada Calea Torontalului prin drum ce traversează parcelele 414260, 414261.

Parcela înscrisă în C.F. nr. 414262 nr. cad 414262, se află în proprietatea privată a s.c. Hotel Vestem Transilvania s.r.l., initiatorul acestui proiect (S teren = 4754 mp).

Terenul este liber de construcții.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrată sau protejată și nici canale de desecare.

Terenul este plan (cu diferențe de nivel nesemnificative), având stabilitatea generală asigurată.

Date generale

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din Campia Banatului. Zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare care au dus la transportarea și depunerea de particule fine provenite din dezagregarea rocilor de bază.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare reprezentate printr-un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrisuri cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitice se află la 1400-1700 m adâncime și este strabatut de o rețea densă de microfalii.

Din punct de vedere al seismicității conform codului de proiectare seismică P100-1/2006 condițiile locale de teren studiat în municipiul Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec., a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $b_0 = 2,5$, a spectrului normalizat de răspuns elastic pentru zona Banat și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g.

Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

temperatura aerului:

- media lunara minima: - 1°C in ianuarie;
- media lunara maxima: + 20 ... 21 °C in iulie - august;
- temperatura minima absoluta: - 35,3 °C;
- temperatura maxima absoluta: + 40,0 °C;
- temperatura medie anuala: + 10,9 °C;

precipitatii:

- media anuala: 631 mm;

vantul:

predominant din sectorul vestic - 15%.

2.4. Circulatia

Strada Aurel Pop este o strada nou configurata in cadrul cvartalului. In planurile parcelare initiale ea apare ca drum de exploatare cu prospect de 4m. In urma dezvoltarii zonei si a reglementarilor din planurile urbanistice zonale aprobate, strada Aurel Pop se defineste ca o strada cu prospect de 12 m, cu zona carosabila de 7 m. In momentul de fata acest prospect de 12 m este realizat partial pe traseul strazii, doar pe anumite segmente de drum.

Strada Aurel Pop se intersecteaza in Nord cu strada Grigore Alexandrescu si traverseaza paralel cu Calea Torontalului cvartalul, urmand un traseu clar definit spre strada Bucovina. Legatura cu strada Bucovina nu este momentan realizata.

Terenul reglementat are un al doilea acces, dinspre Calea Torontalului, prin drept de servitute (inscris in CF nr. 414262 asupra drumului ce traverseaza parcelele cu CF nr. 414260 si CF nr.414261).

Transport public

Accesul la reseaua de transport public urban este facil. La intersectia strazilor Calea Torontalului si Bucovina/ Liege se afla statie pentru linia de autobuze Expres 1, Expres 6, M44 si pentru linia de troleibuze nr.18.

Linia Expres 1 leaga zona studiata de Gara de Nord si de zona de sud a orasului.

Linia Expres 6 asigura legatura cu Piata Consiliul Europei (zona comerciala Iulius Mall).

Linia de troleibuze 18 asigura legatura cu zona centrala a orasului si cu Gara de Nord.

Linia M44 face legatura cu comuna Becicherecu Mic, parte a zonei metropolitane a municipiului Timisoara.

2.5. Ocuparea terenurilor

Parcelarul cuprins in interiorul cvartalului este divers.

Spre strazile Aleea Viilor si Bucovina se gasesc parcele de dimensiuni reduse, ocupate in mod preponderent de constructii cu regim mic de inaltime (P-P+2), cu functiunea de locuinte, servicii si comert.

Spre Calea Torontalului parcelele au dimensiuni mai mari permitand dezvoltarea de ansambluri de dimensiuni mai mari, cu regim de inaltime mai ridicat, cu functiune mixta (birouri, servicii, comert, locuire).

In interiorul cvartalului exista doua tendinte de reglementare a parcelelor de dimensiuni mari:

- parcelare pentru locuinte cu regim de inaltime P- P+2E;
- dezvoltare de ansambluri construite mai mari cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare.

Parcelele de dimensiuni mari, reglementate prin planuri urbanistice zonale, au capacitatea de a genera atât morfologii noi la nivel de țesut urban reglementat, dar și de a influența dezvoltarea ulterioară a întregului cvartal (permeabilizarea cvartalului prin rețeaua de drumuri noi propuse).

Functiuni

Cvartalul are funcțiuni diverse, dar funcțiunea dominantă este cea **rezidențială**. Complementare locuirii sunt prezente și alte funcțiuni cu caracter **public**: birouri, comerț, servicii, cult, mică producție.

La intersecția străzilor Aleea Viilor și Grigore Alexandrescu există o zonă de gospodărie comună, cimitire.

Prin PUZ-urile aprobate funcțiunea dominantă nu se schimbă, dar se configurează o zonă cu funcțiune mixtă (birouri, servicii, comerț, locuire) de-a lungul străzii Calea Torontalului.

2.6. Echiparea edilitară

În zona studiată se regăsesc următoarele rețele în exploatare:

- rețea de apă;
- rețea de canalizare;
- rețea de telecomunicații;
- rețea de energie electrică;
- rețea de gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

Intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu clădiri cu funcțiunea de locuințe, comerț, servicii (cai de acces și comunicații, rețele tehnico-edilitare - *alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie*) – vor transforma zona din mediu natural (parțial) în mediu antropoc, cu toate caracteristicile aferente.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus reglementării prin prezentul plan urbanistic zonal se află în proprietatea privată a Hotel Vestem Transilvania Srl, iar întreaga investiție se va realiza de către investitori privați. Autoritățile publice locale nu vor avea nici o responsabilitate de natură financiară în cadrul acestui proiect.

Prin dezvoltarea unei zone cu caracter mixt (locuințe, comerț, servicii) se continuă procesul de densificare urbană încurajat de politicile de dezvoltare ale Municipiului Timișoara.

În conformitate cu prevederile legale, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Direcția Generală de Urbanism și Dezvoltare Urbană a municipiului Timișoara.

2.9. Disfuncționalități

În ciuda dimensiunii sale impresionante și a proximității față de centrul orașului cvartalul din care face parte amplasamentul supus reglementării prin planul urbanistic zonal curent este în cea mai mare parte să nu se construiască.

Din acest motiv cvartalul prezintă următoarele deficiențe din punct de vedere urbanistic:

- rețeaua de străzi interne, menite să permeabilizeze cvartalul nu este suficient dezvoltată; prin Puz-urile aprobate se propune construirea de drumuri noi, dar până în momentul edificării pe terenurile reglementate drumurile rămân doar o posibilitate și nu o realitate;
- nu există unități de învățământ în interiorul cvartalului;
- nu există un mix de funcțiuni care să asigure măcar în parte autonomie cvartalului.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin planurile urbanistice zonale și de detaliu întocmite anterior elaborării prezentului PUZ se propun două tendințe de reglementare a parcelelor de dimensiuni mari:

- parcelare pentru locuințe cu regim de înălțime P- P+2E;
- dezvoltare de ansambluri construite mai mari cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare.

În același timp PUZ-urile care reglementează parcelele tangente la Calea Torontalului propun dezvoltarea unei zone cu funcțiune mixtă (birouri, comerț, servicii, locuire colectivă) cu regim de înălțime mai ridicat.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 Timisoara, terenul are ca destinație funcțiunea de locuințe și dotări complementare, cu regim de înălțime P – P+2E și face parte din unitatea teritorială UTR 18.

Conform P.U.G. etapa 4 în lucru, parcela studiată și parcelele cu care se învecinează în Est, spre Calea Torontalului sunt încadrate în zona Em// Zona de activități economice - Zona de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros, iar terenurile cu care se învecinează la Nord și la Sud sunt încadrate în zona UM3// Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.

Parcela cu care se învecinează în partea de Vest este reglementată prin PUZ aprobat cu HCL Nr.418/ 30.09.2008 ca „Zona locuințe colective, servicii, comerț și funcțiuni complementare”.

Terenul reglementat face parte din parcelele reglementate prin „PUD – Motel și stație de distribuție produse petroliere”.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe terenul reglementat nu există spații verzi amenajate ci doar vegetație joasă aparută în mod spontan (iarbă, arbuști etc.).

Prin planul urbanistic zonal se propune amenajarea a cel puțin 20% din suprafața terenului cu zone verzi destinate folosinței locatarilor.

Prin conformarea clădirilor propuse se creează un spațiu urban semipublic, o curte interioară amenajată cu zone destinate recreerii în aer liber, zone pentru odihnă și relaxare, spații de joacă pentru copii etc..

Amenajarea spațiilor verzi va asigura o biodiversitate a speciilor propuse conducând la crearea unui mediu natural sustenabil.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul reglementat are accesul auto asigurat din doua directii:

- de pe strada Aurel Pop, o strada cu prospect de 12 m si circulatie auto in ambele sensuri, care traverseaza UTR 18 pe directia Nord-Sud si care va face legatura intre strada Grigore Alexandrescu si strada Bucovina (legatura cu strada Bucovina nu este inca realizata); prin intermediul strazii Aurel Pop terenul este conectat si cu strada Calea Torontalului prin intermediul drumului realizat in urma investitiei "Construire cladire de birouri si functiuni conexe realizata conform autorizatiilor de construire nr. 257/2016 si nr.101/2018" si in urma cedarii catre Primaria Municipiului Timisoara a parcelei prin care se realizeaza legatura dintre strada Aurel Pop si acest drum, in urma elaborarii "PUZ – Construire cladire pentru parcaje";
- de pe strada Calea Torontalului prin intermediul drumului de servitute ce strabate parcelele cu nr. cad. 414260 si 414261; servitutea este instituita pe o suprafata de 541 mp cu circuit de intrare si iesire in cadrul parcelei 414261 si pe o suprafata ce cuprinde doua bretele de acces cu latimea de 4m fiecare (una pentru intrare si alta pentru iesire) in cadrul parcelei 414260; astfel se realizeaza legatura auto cu Calea Torontalului, in ambele sensuri de circulatie.

Organizarea circulației interioare in cadrul parcelei reglementate - amplasarea locurilor de parcare si a drumurilor de acces la platformele supraterane sau subterane destinate parcarii autovehiculelor - se va face in functie de conformarea si pozitionarea finala a imobilelor propuse in fazele urmatoare ale proiectului (faza DTAC, PT).

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistic

Funcțiunea propusa este:

- locuinte colective, servicii, comert.

Funcțiuni permise:

- alimentație publică, cultură, învățămînt, sănătate, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, zone de recreere si odihna, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.

Modul de utilizare a terenului

- *Regimul de inaltime propus* este de maxim S+P+6E si local, maxim S+P+11E (maxim 20% din suprafata terenului).
- *Procentul de spatii verzi amenajate* este de minim 20%.

Indici urbanistici

- *Procentul maxim de ocupare* propus este de 40%.
- *Coeficientul maxim de utilizare a terenului* este maxim 2,4.

Bilantul teritorial

Pentru parcela inregistrata in C.F. nr. 414262, nr. cad. 414262, aflata in proprietatea societatii Hotel Vestem Transilvania s.r.l., initiatorul acestui proiect (S teren = 4754 mp), se propune urmatorul bilant teritorial:

Bilant teritorial	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata amplasament	4754	100%	4754	100%
Zona ocupata de cladiri pentru locuinte, comert, servicii	-	-	1901.6	40%
Zona parcarilor/ cai de circulatie, auto si pietonale – in interiorul parcelei	-	-	1901.6	40%
Zona spatii verzi – in interiorul parcelei	-	-	950.8	20%

Posibilitati de mobilare

Prin prezenta documentatie se propune amplasarea pe terenul studiat a unui complex de cladiri cu functiunea de locuinte colective, servicii, comert.

In incinta se vor amenaja:

- Spatii verzi amenajate, locuri de joaca pentru copii, locuri de odihna si recreere;
- Accesuri auto si pietonale;
- Alei auto si pietonale si parcarilor pentru utilizatorii cladirii.

Numarul de parcarilor amplasate in incinta se va stabili in corelare cu functiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectura, respectand legislatia specifica. Daca este necesar, se vor amplasa locuri de parcare si in subsolul cladirilor.

In elaborarea solutiei s-a tinut cont de:

- conformatia terenului si ocuparea acestuia cat mai eficienta;
- amplasarea terenului fata de vecinatati;
- respectarea conditiilor de insorire si orientarea amplasamentului;
- morfologia tesutului urban adiacent.

Amplasarea constructiilor pe parcela

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului denumit *limita de implantare a constructiilor*, care defineste *zona de implantare al constructiilor*, conform plansei "03A - Reglementari urbanistice".

Limita de implantare a constructiilor este data de retragerile fata de vecinatati:

- 9 m fata de latura Nordica a parcelei;
- 9 m fata de latura Estica a parcelei;
- 5 m fata de aliniamentul spre strada Aurel Pop;
- 10 m fata de latura sudica a parcelei.

Propunerea de mobilare a parcelei se face tinand cont de morfologia tesutului urban adiacent si in acelasi timp de modificarile aduse acestui tesut urban existent de catre reglementarile propuse prin planurile urbanistice zonale aprobate pentru parcelele limitrofe terenului studiat.

Prin configuratia volumetrica se propune amplasarea suprapusa a doua registre:

- registru 1 (P+2) – in legatura directa cu spatiile amenajate la nivelul parterului;
- registru 2 (etajele superioare) – un volum plin in care sunt decupate goluri pe unul, doua sau chiar trei niveluri in asa fel incat unitatile de locuit amplasate in acest registru beneficiaza de terase ample, suprapuse, care comunica vizual intre ele.

Prin dispunerea volumelor in forma de „C” se contureaza o curte interioara deschisa pe latura sudica. Registrul 1 (P+2) se deschide spre spatiul public amenajat in curtea interioara si relationeaza in mod direct cu aceasta. Curtea interioara va fi amenajata cu locuri de joaca pentru copii, zone de odihna si recreere, alei etc. pentru folosinta locatarilor.

Pentru a incuraja interactiunea sociala intre locatarii unitatilor de locuit de la ultimele nivele, terasele sunt amplasate decalat in asa fel incat exista comunicare vizuala intre acestea.

Cornisa intermediara (P+2) coboara scara ansamblului construit, aducand un plus de calitate spatiilor exterioare amenajate.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia: bransamente la reseaua de apa, electricitate, gaz, telefonie etc.

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute în sensul incadrarii in limitele admise de Inspectia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 si conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi din PVC-KG, se elimina posibilitatea infiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

3.7. Protectia mediului

CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului, conform Anexei nr. 1 a HG 1076/2004

3.7.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, in special, la:

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

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune, pe terenul reglementat, amplasarea unor cladiri cu functiunea de locuinte, comert, servicii, integrate in tesutul urban limitrof, atat prin modul de ocupare a cvartalului cat si prin respectarea tendintelor de crestere urbana a zonei, tendinte exprimate prin planurile urbanistice zonale aprobate sau in curs de aprobare.

In urma aprobarii prevederilor din planul urbanistic, in vederea avizarii, autorizarii si executarii lucrarilor se vor realiza documentatii specifice si proiecte tehnice.

Problemele legate de mediu se refera la aspecte uzuale de realizare a bransamentelor de alimentare cu apa, racord la reseaua de canalizare, alimentare cu energie electrica, gaz, telefonie si asigurarea preluarii deseurilor menajere de catre o firma specializata.

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

Prezentul P.U.Z. se va integra in P.U.G. Timisoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odata cu aprobarea sa.

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

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a functiunii de locuinte, comert, servicii, dezvoltata in zona.

c.1) Protectia calitatii apelor

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute în sensul incadrarii in limitele admise de Inspectia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 si conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi din PVC-KG, se elimina posibilitatea infiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

c.2) Protectia aerului

Lucrarile de alimentare cu apa si canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul invecinat. Din procesul tehnologic nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti.

c.3) Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia realizarii sistemului de alimentare cu apa si canalizare pentru amplasamentul studiat este conceput in sensul incadrarii in limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele care se vor folosi sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat.

Lucrarea in ansamblu s-a conceput in ideea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus.

Pentru aceasta s-au prevazut materiale si elemente de constructii cu indici de izolare acustica la zgomot aerian corespunzatori, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silentiozitate, asigurand un nivel al zgomotului de sub 60 dB, masurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

c.4) Protectia impotriva radiatiilor

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luarea de masuri impotriva radiatiilor.

c.5) Protectia solului si subsolului

Tehnologia desfasurata pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza in conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculata în special prin instalatiile de canalizare.

Racordul la reseaua de canalizare va functiona gravitational, iar la limita de proprietate se va monta un camin de racord.

Apele pluviale se vor colecta doar de pe suprafata drumului de acces si zona parcarilor prin intermediul gurilor de scurgere, urmand a fi evacuate direct in reseaua de canalizare stradală propusă.

Apele pluviale de pe zona verde se vor infiltra liber in terenul sistematizat.

Conductele se pozeaza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip.

c.6) Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Functionarea lucrarilor propuse a se executa, nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre. Ecosisteme acvatice - nu e cazul.

c.7) Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare.

Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrarile propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara", cap. I, art. 5, asigurandu-se zona de protectie sanitara in jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Timisoara. Nu se prevad alte foraje, pentru alimentarea individuala a acestei zone rezidentiale, care ar putea influenta debitul de captare a forajelor din frontul de captare. Lucrarile proiectate nu influenteaza asezarile umane. De asemenea, în zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

c.8) Gospodarirea deseurilor

Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu o firma specializata pentru transport de deseuri.

De la reseaua de canalizare apa uzata este colectata si transportata la canalul colector. Prin canalul colector apa menajera va fi transportata la canalizarea centralizata a orasului Timisoara si apoi la statia de epurare.

Deseurile solide vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi a orasului.

c.9) Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

In prezentul PUZ este prevazuta zona de locuinte, comert, servicii, prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

Prin respectarea conditiilor de mediu prezentate mai sus (c1-c9), referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere si pluviale, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. se creeaza premisele pentru protectia mediului.

Intr-o perspectiva de dezvoltare durabila a mediului construit, in proiectarea si realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta conditiile referitoare la eficienta energetica a cladirilor.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Pentru a asigura un climat cat mai propice locuirii se propune amenajarea de spatii verzi in interiorul parcelei intr-o proportie semnificativa. Se vor amenaja spatii verzi in procent de minim 20% din suprafata parcelei.

Se vor urmari problemele descrise mai sus (c1-c9)

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor)

In implementarea planului se va respecta legislatia in vigoare iar aspecte legate de managementul deseurilor, protectia calitatii apelor, protectia calitatii aerului si protectia calitatii solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8)

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Prin amenajarea spațiilor verzi (plantări de arbori, arbuști și vegetație joasă), calitatea mediului natural va fi evident îmbogățită.

b) natura cumulativă a efectelor

Nu e cazul

c) natura transfrontieră a efectelor

Nu e cazul

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

În timpul realizării construcțiilor dar și în timpul exploatării clădirii se vor lua toate măsurile de siguranță prevăzute de legislația specifică (norme de mediu, PSI, norme de protecție a muncii, norme sanitare, siguranță în exploatare) pentru a nu afecta sănătatea umană.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

nu e cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Nici pe amplasamentul studiat și nici în vecinătate nu sunt prezente elemente naturale speciale sau care fac parte din patrimoniul cultural.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

nu e cazul

(iii) folosirea terenului în mod intensiv

Chiar dacă prin plan se propune o operațiune de densificare a țesutului urban, bilanțul teritorial propus respectă regulamentele de urbanism (regulamentul general de urbanism, regulamentul local de urbanism aferent PUG Timisoara) și legislația specifică de urbanism.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului este 2,4.

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

Nu e cazul.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin prezentul P.U.Z. se reglementeaza modul de utilizare al terenului (indicii de constructibilitate), regimul maxim de inaltime, functiunea, amplasarea si conformarea constructiilor in zona reglementata.

La elaborarea acestuia s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea *Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.* aprobat prin O176/N/2000.

Intocmit,
arh. Mihaela RUSULET