



MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 22/2019

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+3E+M/Er
Nr. proiect	22/2019
Beneficiar	S.C.HIDROTIM S.A.
Proiectant	S.C. DV ARHITECT PLUS S.R.L.
Data elaborarii	august 2019
Faza de proiectare	P.U.Z.



1.2 OBIECTUL STUDIULUI

• **Solicitari ale temei program**

Zona aflata in studiul de fata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de V pe strada Closca, nr. 83 si reprezinta terenul identificat prin C.F 406060. Terenul se afla în proprietatea a S.C. HIDROTIM S.A.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona locuinte cu functiuni complementare cu locuinte pentru maxim 2 familii conform P.U.G. TIMISOARA in vigoare - aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- conform P.U.G. Timisoara – Etapa 3, este definit ca zona M3 – zona mixta cu regim de construire deschis adiacenta arterelor principale de trafic;
- se afla in cvartalul definit de strazile Closca, Grigore Alexandrescu si strada Crisan in zona Mehala;
- functiunea dominanta este cea de locuinte cu functiuni coplementare, servicii si locuinte colective iar regimul de inaltime predominant este curpins intre P si P+M/1E, P+2E si P+3E;
- accesul se realizeaza din strada Closca – DN 59A, una dintre cele mai imporatante artere ale orasului, intrucat leaga zona centrala de iesirea inspre Jimbolia,

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- dimensionarea constructiilor si a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si a temei de proiectare;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- asigurarea unei structuri teritoriale si functionale coerente, cu desemnarea suprafetelor pentru constructie, pentru circulatii rutiere si pietonale si pentru spatiilor verzi;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale din cadrul parcelei;
- stabilirea regimului de inaltime;
- echiparea cu utilitati.

• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.**

Prin contextul urbanistic zona studiata apartine zonei de locuinte cu functiuni complementare cu maxim 2 apartamente conform P.U.G. TIMISOARA in vigoare - aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 si de zona M3 conform P.U.G. Timisoara – Etapa 3 (in lucru).

Zona studiata se afla:

- Adiacenta la strada Closca – Dn 59A
- La 2500 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- La 100 de strada Grigore Alexandrescu (viitorul inel IV)
- La 150 m de piata de gros din Mehala

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 2349 din 08.07.2019 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+3E+M/Er.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

• **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 in lucru;
- P.U.D. strada Closca – aprobat prin HCL 229/09.06.2007.



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

Baza topografica utilizata pentru elaborarea prezentului PUZ este constituita din carourile scara 1:5000, completata cu :

- ridicarea topo realizata de catre PILOT CAD
- date culese pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 in lucru;
- P.U.D. strada Closca – aprobat prin HCL 229/09.06.2007.

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Investitiile pentru aceasta zona presupun construirea unei cladiri de locuinte colective, fapt confirmat cladirile de locuinte colective P+3E existente in apropierea amplasamentului pe strada Closca. Prin PUG Timisoara Etapa 3 (in lucru) pentru zona M3 se propune o structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in partea de vest a Municipiului Timisoara, pe strada Closca, la 100 de m de intersectia strazii Closca cu Nicolae Grigorescu si Lt. Ovidiu Balea. Zona este dezvoltata in momentul de fata, fiind prezente diverse functiuni: locuinte individuale, locuinte colective, servicii, activitati economice, activitati de depozitare si functiuni comerciale.

- **Date privind evolutia zonei**

Explozia investitiilor din ultimii ani precum si intrarea in Comunitatea Europeana, a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone rezidentiale.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evolutia localitatii**

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa extinderii zonei de locuinte colective in contextul existentei unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat ca aceasta zona este o zona favorabila pentru consolidarea unei zone de locuinte colective.

Conform P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 in lucru terenul se afla in M3, o zona cu functiuni mixte de tip subcentrat dezvoltata in lungul unor artere de importanta majora. Zona se remarca printr-o structura functionala heterogena, caracterizata de mixajul intra activitatile de interes general, cu acces public, ce tind sa ocupe parterele si locuirea de tip colectiv, situate la nivelurile superioare ale imobilelor multifunctionale. Sunt de asemenea prezente, ocupand imobile monofunctionale, institutii publice si de interes pentru public dar si alte tipuri de activitati. Aici se propune o structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism etc cu regim de inaltime P+4E+Er – avand inaltimea maxima la cornisa 18 m si cea totala de 22 m.

Prin Plan Urbanistic Zonal si imprejmuire, se propune confirmarea caracterului terenului ca parcela pentru locuinte colective cu regim de inaltime P+3E+Er/M.



- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al municipiului Timișoara se poate aprecia că zona este o zonă dominată de locuințe individuale, de locuințe colective și de servicii.

Pe teren nu există restricții în privința rețelelor edilitare, traseul acestora se află pe strada Closca.

În urma efectuării studiului geotehnic reiese că terenul este salabru.

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se găsește în intravilanul localității Timișoara, zona Mehala în partea de vest într-o poziție a cărei potențial permite dezvoltarea zonei de locuințe colective și este identificată prin:

C.F. 406060, cad. 406060, S= 779 mp

TOTAL S= 779 mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La N – strada Closca proprietate publică distanță până la prima locuință este de 24.00 m;
 - La S – parcela locuință, teren viran în prezent – proprietate privată distanță la prima locuință este de 52 m ;
 - La V – parcela locuință –distanță la prima locuință este de 1.90 m;
 - La E – parcela locuințe - distanță până la prima locuință este de 0.00 m (calcan), distanță până la prima clădire de locuințe colective este de 37.80 m.
- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.**

Terenul se află în partea de vest a municipiului Timișoara. Zona este accesibilă prin orice formă de trafic urban deoarece are acces la str. Closca ce delimitează parcela în partea de nord. Strada Closca este una dintre cele mai importante artere ale orașului, având în prezent 2 benzi pe sens.

Această legătură asigură fluidizarea circulațiilor atât în sensul încărcării zonei cât și în sensul descărcării acesteia..

Terenul fiind situat în intravilanul municipiului Timișoara este înconjurat de zona de locuințe individuale și colective existente cum reiese din planurile atasate iar pe o rază de 1500 m nu există unități industriale, ferme de animale/păsări, adaposturi de animale, platforme dejectii, platforme deseuri sau alte obiective care să necesite zone de protecție sanitară.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.**

Relieful în zonă se caracterizează prin altitudine relativ scăzută, de câmpie joasă cu mici denivelări și o densitate mare a rețelei hidrografice, datorită abundenței de albie parastate, care favorizează excesul de umiditate al terenului.

Clima este temperată adică temperatura, vântul și precipitațiile se repetă pe anotimp.

Din punct de vedere al zonării seismice a teritoriului României, amplasamentul se află în zona de hazard seismic cu accelerația de varf a terenului având valoarea $a_g=0,20g$ și perioada de colt $T_c=0,7\text{sec}$.

Adâncimea de îngheț-dezghet a zonei este 0,8m.



Adâncimea de fundare minimă este $D_{min} = -0,90m$ iar presiunea convențională de bază are valoarea $p_{conv} = 200kPa$.

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pământ

În zona studiată intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri) datorită intensității seismice.

b) Inundații

Zona studiată are capacitatea maximă de precipitații căzută în 24 de ore (1901-1997) este cuprinsă 100 și 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studiată este o zonă afectată de inundații datorată scurgerii de torenți conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevăzute diguri de protecție pe culoarul râului Bega în zona localității Timișoara.

Nu sunt necesare măsuri suplimentare specifice de protecție (extinderea/redimensionarea rețelei hidroedilitare, îndiguiri, regularizări cursuri de apă).

Se vor efectua măsuri de întreținere a rețelei hidroedilitare existente.

c) Alunecări de teren

Zona studiată prezintă un potențial de producere a alunecărilor "scăzut" și o probabilitate de alunecare "practic zero" și "foarte redusă" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiată nu este o zonă afectată de alunecări de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Studiu geotehnic

Stratificatie:

- Sol vegetal argilos negru având o grosime între 0.40-0.50m;
- Argila cafenie cenușie, plastic consistentă cu extindere până la 1.00m adâncime;
- Argila prafoasă cafenie galbuie, plastic vartoasă cu consistentă până la 1.60mm;
- Argila prafoasă cafenie galbuie cu orizonturi ruginii, plastic vartoasă, mai compactă cu concrete fine și mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adâncime.

Apă freatică are regimul influențat de volumul precipitațiilor din zonă. Astfel la data cercetării nivelului hidrostatic al apei freatice s-a stabilizat în foraj la adâncimea de 1m peste care se apreciază creșteri frecvente de până la 0.50m în intervale mai îndelungate cu precipitații.

Ținând cont de aceste date și de structura locuințelor propuse în această zonă se recomandă:

- Terenul apt de fundare îl constituie stratul argilos în stare naturală cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.

Adâncimea minimă de fundare va trebui să îndeplinească următoarele condiții:

- $D1_{MIN} > 0.8M$ față de nivelul actual al terenului
- $D2_{MIN} > 1.00M$ față de nivelul terenului sistematizat
- Calculul terenului de fundare pentru construcțiile în cauză, fundate direct, se poate adopta o presiune convențională de calcul de bază $D=2.0m$, $B=1.0m$ în grupa fundamentală de încărcări $P_{conv}=220 KPa$ la care se vor aplica corecțiile corespunzătoare adâncimilor și lățimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

În urma efectuării studiului geotehnic reiese că terenul este salabru.



2.4 CIRCULATIA

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

Circulatia rutiera in zona este definita de strada Closca in partea de N, precum si strazile aflate in apropiere si corespunde cerintelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulatia este compusa din trafic de autoturisme.

- **Capacitati de transport, greutate 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 comun, intersectii cu probleme, prioritati.**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la strada Closca in partea de nord, solutia de rezolvare fiind prezentata in detaliu in capitolul Modernizarea circulatiei. Nu exista intersectii cu probleme sau dificultati in trafic.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

Principala caracteristica a functiunilor ce ocupa zona studiata este aceea de unitate, privind tipologia functiunii, adica de zone de locuinte individuale, colective si servicii. Ca tipologie a locuirii, zona este caracterizata de parcele cu front stradal relative mic si cu adancime mai mare, regimul de construire este de tip izolat sau cuplat, cu aliniament discontinuu, majoritatea cladirilor fiind aliniate la strada sau cu retrageri de maxim 6 m fata de aliniamentul stradal.

- **Relationari intre functiuni**

Intre functiunile existente in jurul sit-ului si functiunea propusa exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

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

In zona studiata exista in prezent fond construit – cladiri cu regim de inaltime cuprins intre P si P+3E cu destinatia locuinte individuale, locuinte colective si servicii.

In zona studiata nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protectie a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit la sud, est si vest de teren este definit de cladiri locuinte individuale si de locuinte colective, precum si de servicii a caror stare este medie spre buna, fiind construite in perioade diferite.

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

In zona sunt asigurate serviciile.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate, insa prin PUZ se propune un minim de 25% spatiu verde in cadrul parcelei.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**

Nu este cazul.



2.6 ECHIPARE EDILITARA

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)**

Zona studiata este echipata edilitar corespunzator, fiind asigurata cu energie electrica, apa potabila, canalizare, telefonizare si gaze naturale. Retelele de utilitati necesare functionarii se afla adiacent parcelei, pe strada Closca, iar cheltuielile de extindere a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.

Alimentarea cu apa - Situatia existenta

In zona exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla pe strada Closca.

Canalizarea - Situatia existenta

In zona exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla pe strada Closca.

Canalizarea apelor meteorice - Situatia existenta

In zona exista retele pentru colectarea apelor pluviale. Acestea se afla pe strada Closca.

Alimentarea cu energie electrica - Situatia existenta

In zona exista alimentare cu energie electrica. Acestea se afla pe strada Closca.

Telefonie - Situatia existenta

In zona exista retele de telefonie.

Alimentarea cu gaz - Situatia existenta

In zona exista retele de alimentare cu gaz. Acestea se afla pe strada Closca.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile si amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sportita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

In urma studiului zonei s-a constatat ca nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile si nici de riscuri antropice.

- **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 – nici cele edilitare si nici caile de comunicatie propuse.



- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu e cazul.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu e cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

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

- reglementarea urbanistică a terenului;
- asigurarea utilităților necesare într-o variantă de echipare centralizată;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiată se află în intravilanul localității Timișoara și sunt prevederi pentru această zonă impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL TIMISOARA în vigoare, PUG Timișoara – Etapa 3 – în lucru și prin PUD strada Cloșca aprobat prin HCL 229/2007.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvarile specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor verzi plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere al lucrărilor rutiere propuse parcela studiată este marginită de strada Cloșca în partea de nord care asigură accesul pe parcela studiată. Strada Cloșca, una dintre cele mai importante artere ale orașului, are 2 benzi pe sens.

Se propune realizarea unui acces auto și a unui acces pietonal din strada Cloșca. În incintă se propune realizarea locurilor de parcare necesare pentru funcțiunea propusă.

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

Pentru casele propuse se propune realizarea a câte 1.15 locuri de parcare/apartament în incintă, accesul se va realiza din strada Cloșca

Parcarile propuse pentru locuințe se vor amplasa la minim 15 m față de geamurile locuințelor învecinate.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTARI, BILANT

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



- generarea unei zone de locuire colective;
- asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată;
- reglementarea zonei de implantare și a accesului la clădire;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare.

Funcțiunile propuse în zona studiată prin PUZ este:

- Locuire colectivă;
- Circulații auto, pietonale;
- Spații verzi-plantatii spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor;

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- Regim de înălțime:
 - maxim $P + 3E + E.r/M$

Înălțime maximă:

- H cornișă = 15 m, H coama = 18,0 m

REGIMUL DE ALINIEMENT A CONSTRUCȚIILOR

Terenul are o formă rectangulară regulată, cu front stradal de mai mic decât adâncimea parcelei.

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniament a fost stabilită la 0.00 m conform aliniamentului stradal existent sau la maxim 6.00 m față de strada Closca.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN CADRUL PARCELEI

Amplasarea noii construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile generale ale parcelei.

- În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcției.
- Retragera față de limita laterală dreaptă este de minim 2.00 m sau $h/2$ pentru clădirile cu regim de înălțime peste $P + 1E$. Amplasarea se poate face pe limita laterală de proprietate (calcan) cu acordul notarial al proprietarului parcelei vecine.
- Retragera față de limita laterală stângă este de minim 2.00. Amplasarea se poate face pe limita laterală de proprietate (calcan) cu acordul notarial al proprietarului parcelei vecine.
- Retragera față de limita posterioară este de minim 10.00 m;
- **Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății cap. I art. 3.**
- Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea clădirilor se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară conform OMS 119/2014 cap. I art. 3.
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118-2/2013**.
- 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.
- Se propun plantatii de arbori în zona aferentă clădirii propuse
- **Amplasarea platdormelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014**

SISTEMATIZAREA PE VERTICALĂ

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



BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
ZONA LOCUINTE CU MAXIM 2 APARTAMENTE	779.00	100.00	0.00	0.00
ZONA LOCUINTE COLECTIVE	0.00	0.00	779.00	100.00
Suprafata teren totala	779.00	100.00	779.00	100.00

BILANT IN CADRUL PARCELEI DE LOCUINTE COLCTIVE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Constructii – cladire de locuinte colective	0.00	100.00	311.60	40.00
Circulatii rutiere, alei si parcaje	0.00	0.00	272.65	35.00
Spatii verzi in cadrul parcelei	0.00	0.00	194.75	25.00

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 40%

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 1.80

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa

Situatia propusa:

In zona studiata sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari, ca urmare a existentei retelei de apa potabila, alimentarea cu apa a zonei studiate se va face prin bransamente la reseaua localitatii Timisoara, retea publica de apa potabila administrata de catre S.C. AQUATIM SA

Suprafata totala a zonei studiate este de 9779 m²; zona propusa spre studiu va avea din punct de vedere al zonificarii functionale, destinatia de locuinte, fiind amplasata in intravilanul municipiului Timisoara.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi reseaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timisoara, retea administrata de s.c. AQUATIM s.a. și existenta pe str. Closca.

Reteaua de alimentare cu apa amplasata in fata imobilului are diametrul de 125 mm. De la aceasta se propune realizarea unui bransament de apa și la cca. 1m fata de limita de proprietate, se amplaseaza un camin de apometru.

Debitele totale de apa sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 0,56\ mc/zi = 0,006\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 0,73\ mc/zi = 0,008\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 0,06\ mc/h = 0,017\ l/s$$

Canalizarea apelor uzate menajere

Situatia propusa:



Sistemul de canalizare din zona de locuinte situata pe strada Closca este de tip unitar, preluand atat apele uzate provenite de la grupurile sanitare, cat si apele pluviale.

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara. (aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a. si existent pe str. Closca).

Pentru racordarea incintei la canalizarea existenta pe str. Closca se propune realizarea unui racord de canalizare, iar la cca. 1 m de limita de proprietate se va prevedea un camin de racord.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 0,56 \text{ mc/zi} = 0,006 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 0,73 \text{ mc/zi} = 0,008 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 0,06 \text{ mc/h} = 0,017 \text{ l/s}$$

Canalizarea apelor pluviale

Situatia propusa:

Apele de ploaie din zona studiata (acoperisuri si drumuri) sunt colectate de reseaua de canalizare din incinta, urmand ca apoi sa fie descarcate la reseaua de canalizare stradala prin intermediul caminului de racord.

Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitul de calcul al ploii: $Q_{PL} = 16,35 \text{ l/s}$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = 589 \text{ mc/an}$

Alimentare cu energie electrica - Situatia propusa

Realizarea alimentarii cu energie electrica se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. ELECTRICA BANAT S.A. de o firma atestata ANRE pentru acest gen de lucrari.

Telecomunicatii - Situatia propusa

Realizarea alimentarii cu energie electrica se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. ELECTRICA BANAT S.A. de o firma atestata ANRE pentru acest gen de lucrari.

Alimentare cu caldura - Situatia propusa

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Alimentare cu gaze naturale - Gospodarie comunală.

Evacuarea deseurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la:

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

În cadrul acestui program, pentru zona studiata în cadrul P.U.Z. - ului, propunerile de urbanism au prevazut :
- Complectarea si dezvoltarea cailor rutiere, - Extinderea retelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.



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

Studiul 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 deriva din ele;

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 619/2018
- P.U.G. - ETAPA 3 – în lucru;
- P.U.D. strada Closca aprobat prin HCL 229/2007
- 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 următoarea parcelă identificată prin C.F. 406060. Suprafața totală luată în studiu suprafața proprietate beneficiar 779.00 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 de locuințe colective. 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.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 779.00 mp.

Descrierea lucrării:

Pe acest teren nu există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, și alimentare cu gaze naturale.

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

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localității Timișoara și în zona din imediată vecinătate a acesteia.



Se evidenziază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

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 zonal.

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 deșeurii 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 născute 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

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere care vor fi ridicate și golite de către o firmă specializată, 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 au fost identificate efecte nocive sau poluanți astfel încât să nu putem vorbi de o durată sau de o frecvență a acestora.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natură cumulativă asupra mediului. Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiunilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se consideră că nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona de vest a localității Timișoara.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.



d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);

Avand in vedere ca planul de fata prevede dezvoltarea zonei de locuinte, functiune definita prin planurile de urbaniste elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 779 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, in partea de vest.

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Suprafetele terestre apartinand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinte colective din Timisoara.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este in curs de edificare in partea de sud si est fiind deja construite o serie de cladiri insa in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

(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 national, comunitar sau international.

Nu este cazul intru-cât suprafetele terestre apartinand domeniului privat , luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

• **Lista obiectivelor de utilitate publica**

-retea de alimentare cu apa

-retea de gaze naturale

-retea de alimentare cu energie electrica

-canalizare menajera

-retea de telecomunicatii



-asigurarea circulatiei in incinta

- **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este in proprietatea a S.C. HIDROTIM S.A. si are o suprafata totala de 779.00 mp.

- **Circulatia terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne releva faptul ca acesta este situat in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis si reprezinta parcela identificata prin C.F. 406060 cad. 406060. Terenul se afla în proprietatea S.C. HIDROTIM S.A.

CONCLUZII

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Prezentul studiu modifica zonificarea PUG-ului avizat si aprobat, se încadreaza în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor si proiectelor elaborate anterior, si va raspunde nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare.

- **Categoriile principale de interventii, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Pentru evitarea aglomerarii cu constructii in zona studiata se propune ca POT maxim sa fie 40%, CUT 1.8. De asemenea, frontul la strazile noi propuse sa respecte aliniamentul stradal existent sau cu retragere maxim 6 m.

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate amenajarea zonei.

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate ,eventuale restrictii**

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei trebuie asiguarata infrastructura necesara cat si posibilitatile de cooperare si corelare a terenurilor din zona.

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

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timisoara
- asigurarea amplasamentelor și amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Apreciem ca propunerile sunt in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Timisoara in zona si ca realizarea obiectivului de investitii „PUZ LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+3E+Er/M” este oportuna dezvoltarii zonei.

Întocmit,
arhitect Delia Vizitiu

Verificat,
specialist RUR
arh. Daniel Belea

