



MEMORIU DE PREZENTARE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:

P.U.Z. „ CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, DOTĂRI, SERVICII, INCLUSIV CAZARE,,

intravilan Timișoara, str. Simion Bărnuțiu, nr.41

C.F. 402681, nr. Topo. 27288

S teren = 989 m²

Beneficiar:

R&D CLUB S.R.L. RO 17359018, J2/512/2005

Arad, blvd. Revoluției, nr. 102

Proiectant general:

S.C. ATELIER CAAD S.R.L.

Arh. Dragoș BOCAN

Data elaborării:

martie 2019

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PUZ- **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, DOTĂRI, SERVICII INCLUSIV CAZARE, str. Simion Bărnuțiu, C.F. 402681, nr. Topo. 27288; S_{teren} 989 m².**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-est, pe strada Simion Bărnuțiu, cu acces din str. Simion Bărnuțiu, a unor locuințe colective cu dotări, servicii, inclusiv cazare pe o suprafața de **989 m²** teren ce face parte din UTR 29, conform PUG în vigoare (aprobat prin HCL nr. 157/2002 și prelungit prin HCL nr. 131/2017)

Delimitarea parcelei studiate este următoarea :

- la nord - blocuri cu locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E ;
- la est - o parcelă de locuințe individuale și servicii cu regim de înălțime P, aliniate la frontul stradal existent și calcan înspre parcela studiată ;
- la vest de o parcelă de locuințe individuale și comerț cu regim de înălțime P, aliniate la frontul stradal existent și calcan înspre parcela studiată.
- la sud de strada Simion Bărnuțiu, arteră principală de circulație, cu 4 benzi de circulație.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren în intravilanul localității Timișoara.
- se află adiacent unei străzi cu trafic intens, pe partea sudică și într-o zonă de locuințe colective / individuale și comerț / de servicii, cu regimuri de înălțime variabile (D/S+P+1...7E).
- conform PUG în vigoare, se află în UTR 29, într-o zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare.



■ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității.**

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL în curs de elaborare – ETAPA 3 – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN), zona studiată se încadrează în zona cu funcțiuni mixte de tip subcentral, dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului Timișoara.

Prin contextul urbanistic zona studiată se definește ca o zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă arterelor principale de trafic - de tip urban M1.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea construcție.
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone - locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar- bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate, cu caracter ambulatoriu, de turism.
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului.
- rezolvarea circulației și a accesului carosabil.
- amplasarea construcției respectând retragerile față de aliniamentele stradale.

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Timișoara, Certificatul de Urbanism nr. 1277 din 26.03.2018 beneficiar R&D CLUB S.R.L.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 – teren situat în intravilan – zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare; În acest sens s-a întocmit documentația necesară în vederea obținerii avizului de oportunitate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul de Amenajare a Teritoriului municipiului Timișoara;
- R.G.U. aprobat cu HG 525 / 1996;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul MLPAT 176/N/2000
- PUG Timișoara aprobat prin HCL 157/2002 și prelungit prin HCL 131/2017.
- PUG Timișoara în curs de avizare, etapa 3.

În zona imediat învecinată a amplasamentului s-au elaborat alte P.U.D. -uri și anume – PUD Construire supermarket Lidl aprobat prin HCL nr. 56/03/08.2016, în zona de vest față de amplasamentul studiat și PUD Amenajare spălătorie auto aprobat prin HCL nr. 280/22/05/2018, în zona de sud față de terenul studiat.

În urma analizării documentelor mai sus studiate, se pot trage următoarele concluzii generale:



- terenul are o poziție importantă în cadrul zonei. Terenul se află pe strada Simion Bărnuțiu, într- o zonă de locuințe colective / individuale și comerciale / de servicii, cu regimuri de înălțime variabile.
- parcela studiată va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **locuințe colective, dotări, servicii inclusiv cazare**, în concordanță cu construcții existente în zonă, în intravilanul municipiului Timișoara;
- pentru realizarea funcțiilor enumerate mai sus se propun:
 - spații de dotări și servicii la parter orientate către strada Simion Bărnuțiu;
 - apartamente la nivelurile superioare ale construcției (etajele 1, 2, 3, 4 și Er);
 - parcaje și spații tehnice, la demisolul / subsolul clădirii și la nivelul parterului;
 - circulații rezolvate ținând cont de accesurile existente/posibile în zona studiată;
- echipare edilitară pe traseele și rețelele existente pentru alimentarea cu apă, canalizare, gaze naturale, telefonie, etc.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de nord-est a municipiului Timișoara, cu acces din strada Simion Bărnuțiu.

Întreaga zonă este caracterizată de o dezvoltare neomogenă, cu un regim de înălțime variabil, partea de nord și de est fiind dominată de locuințe colective de P+4E, P+54 și P+7E.

Din punct de vedere al circulațiilor, profilul stradal de pe str. Simion Bărnuțiu este unul major, cu 4 benzi de circulație, astfel încât să relaționeze și să fluidizeze circulația, fiind o stradă cu sens dublu, cu câte două benzi pe sens. Strada face legătura între zona centrală și DN6 spre Lugoj.

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a traficului și circulațiilor majore, cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în nord-estul municipiului Timișoara. Vecinătățile sunt:

- la nord - blocuri cu locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E ;
 - la est - o parcelă de locuințe individuale și servicii cu regim de înălțime P, aliniate la frontul stradal existent și calcan înspre parcela studiată ;
 - la vest de o parcelă de locuințe individuale și comerț cu regim de înălțime P, aliniate la frontul stradal existent și calcan înspre parcela studiată.
 - la sud de strada Simion Bărnuțiu, arteră principală de circulație.
- Suprafața totală a terenului studiat este de **989 m²**.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt. Terenul este în totalitate neamenajat.



Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și ades capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8° C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. >30 ° C]: 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/ an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/m² la 21.06 și 118cal/m² la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristica și de diferite consolidări specifică câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5 m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00 m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70 m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic K_s=0,20 și perioada de colț T_c=1,0 sec.

2.4. CIRCULAȚIA

În prezent accesul pe parcelă se poate face de pe str. Simion Bărnuțiu.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan. Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este deținută de R&D CLUB S.R.L., conform **C.F. 402681 și nr. Topo. 27288.**



S teren = 989 m²

Aliniamente:

- aliniamentul stradal de pe latura nordică a străzii Simion Bărnuțiu (latură pe care se află și terenul ce face obiectul prezentului PUZ) este unul continuu și este dat de clădirile de locuințe individuale și cele de servicii / comerț așezate pe limita de proprietate, conform planșei de situație existentă.
- aliniamentul stradal de pe latura sudică a străzii Simion Bărnuțiu (latură opusă față de cea pe care se află și terenul ce face obiectul prezentului PUZ) este unul continuu, cu excepția zonei din intersecția străzii Renașterii cu strada Simion Bărnuțiu, unde frontul este discontinuu, întrucât există clădiri de locuințe individuale și de servicii / comerț / turism retrase față de limita de proprietate, conform planșei de situație existentă.

FUNCȚIUNI :

Zona este ocupată preponderent de locuințe individuale cu regim de înălțime redus – P, P+1E, P+1E+M, cu finisaje modeste și totodată de locuințe colective cu un regim de înălțime de maxim P+4E+M, P+7E, construcții edificate între anii 1970-1980.

Complementare locuirii mai sunt și alte funcțiuni cu caracter public: servicii, comerț, turism (Hotel Streliața cu un regim de înălțime de P+4E+Er) și zone comerciale de mici dimensiuni dezvoltate spre strada Simion Bărnuțiu, la parterul clădirilor de locuințe sau independent.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Căi de comunicație

Zona studiată este o zonă relativ centrală a Timișorii și este strabătută, de la est la vest de strada Simion Bărnuțiu. Delimitarea parcelei studiate este făcută la nord de blocuri cu locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E, la est de o parcelă de locuințe individuale și servicii cu regim de înălțime P, la vest de o parcelă de locuințe individuale și comerț cu regim de înălțime P și la sud de strada Simion Bărnuțiu, arteră principală de circulație.

b) Alimentarea cu apă și canalizare

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal beneficiază de racord la rețeaua locală de apă.

c) Alimentarea cu gaze naturale

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal beneficiază de racord la rețeaua de gaze.

d) Alimentarea cu energie electrică

Adiacent terenului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

e) Telefonizare

În zonă există rețele de telefonie și comunicații de date ce pot deservi terenul.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință curți construcții, cu funcțiunea dominantă de locuire, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.



În prezent în zona studiată există un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În conformitate cu P.U.G. în curs de elaborare – ETAPA 3 – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN), zona studiată se încadrează în zona cu funcțiuni mixte de tip subcentral, dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului Timișoara.

Prin contextul urbanistic zona studiată se definește ca o zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă arterelor principale de trafic - de tip urban M1.

▪ RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

A fost realizată o ridicare topografică în scopul elaborării acestei documentații. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În P.U.G.-ul în vigoare al Timișoarei zona este încadrată în intravilan, în zona de activități cu funcțiuni mixte de tip subcentral, dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului Timișoara. În concluzie terenul face parte dintr-o zonă de urbanizare – zonă mixtă cu regim de construire închis M1.

Documentația propune utilizările funcționale ale parcelei, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi parcela studiată.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenului din zona studiată prin documentația de față presupune menținerea profilelor stradale existente.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole sau gaigere, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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

- generarea unei **zone cu funcțiuni mixte de tip subcentral cu regim de construire închis adiacentă arterelor principale de trafic. (M1 – conf. P.U.G. În curs de elaborare, etapa 3);**



- numărul de parcări amplasate în incintă se va stabili în corelare cu funcțiunile ce se vor propune, respectând legislația specifică. Acestea vor fi amplasate în subsol și parțial la nivelul terenului.

regim de înălțime propus maxim (D/S+)P+4E+Er

P.O.T. maxim propus = 50%

C.U.T. Maxim propus = 2.4

H max. Cornișă/atic/parapet Er = 18 m

H max. Clădire = 22 m;

- racordarea la sistemele centralizate existente de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, alimentare cu gaz

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare

Bilanț teritorial:

Destinație teren	Situția existentă		Situția propusă	
	suprafață	procente	suprafață	procente
Teren	989,00mp	100,00%	989,00mp	100,00%
Locuire, dotări, servicii, inclusiv cazare			495,50mp	50.00%
Spații verzi			197,80mp	20.00%
Platforme exterioare, circulații interne, parcaje			296,70mp	30.00%
Total	989,00mp	100,00%	989,00mp	100,00%

Prin prezenta documentație se dă posibilitatea ca pe terenul studiat, să se amplaseze un imobil cu funcțiunea de locuințe colective, dotari, servicii inclusiv cazare. Demisolul / subsolul clădirii poate acomoda parcaje cu spații tehnice conexe. La parterul clădirii pot fi spații de dotări și servicii cu caracter public, iar la etajele 1, 2, 3, 4 și la nivelul retras spații de locuire colectivă, inclusiv cazare.

În definirea soluției s-a ținut cont de specificul rezidențial al zonei și de preponderența spațiilor comerciale, de servicii și prezența celor de turism sau cele aferente cazării, care generează un flux mai mare de circulație în zonă. Acest lucru generează oportunitatea unui parter comercial, care se deschide către strada Simion Bărnuțiu. La noul imobil, parterul spre spațiile publice va avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes public, servicii și comerț sau spații aferente cazării.

Parcela va dispune de un singur acces auto. Accesul pe parcelă și pentru parcaje se va face de pe strada Simion Bărnuțiu. Se va păstra profilul stradal existent cu circulație pe ambele sensuri.

Pe parcelă se vor rezerva zone special amenajate pentru acces public cu alei pietonale și zone verzi.

Amplasarea construcțiilor

Clădirea nou propusă se va amplasa în aliniamentul clădirilor de pe strada Simion Bărnuțiu. Zona maximă de implementare a clădirii propuse va fi următoarea :

- față de limita de proprietate de pe latura nordică – spre blocurile de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E clădirea se va retrage la minim 15 m.



- zona maximă de construibilitate (conform planșei de reglementări) va cuprinde tot frontul stradal înspre strada Simion Bărnuțiu și ambele laturi - estică și vestică până la o distanță minimă de 15 m față de limita nordică, anterior menționată.

Etajele superioare 1, 2, 3, 4 se vor amplasa pe limita de proprietate sudică întrucât majoritatea clădirilor de pe strada Simion Bărnuțiu sunt aliniate la frontul stradal. Etajul retras se va retrace cu 2m, față de limita sudică a parcelei – spre strada Simion Bărnuțiu și cu 4m față de limita laterală (vestică sau estică) aferentă.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Va fi conform memoriilor de specialitate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism, se prevăd consolidări de maluri, plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;



- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
 - Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

3.9. SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

3.9.1 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura:

- a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

3.9.2 - La zonificarea funcțională se are în vedere: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.

3.9.4 - Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

3.9.5 - Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

3.9.6 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în așa fel încât va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.



În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

3.9.7 - La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

3.9.8 - Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

3.9.9 - La parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților.

3.10. COSTURI ȘI CONSECINȚE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTIȚIEI

Prin planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentații, apar costuri (pentru obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale), după cum urmează: amenajare drumuri (parte carosabilă, trotuare) și spații verzi și rețele edilitare (apă, canal, energie electrică, gaz, etc.).

Toate acestea vor fi suportate de dezvoltatorul P.U.Z., conform planului de acțiune ce se va semna de către acesta și primarul municipiului.

TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5, tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Consecințele economice și sociale ale acestei investiții sunt pozitive, în sensul întregirii unei zone deja dezvoltate și lotizate, completându-se astfel rețele edilitare, spații verzi.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilul de locuințe propus cu dotarii, servicii inclusiv cazare se integrează bine în zonă și că investiția care se dorește a se realiza este oportună dezvoltării zonei.

Întocmit, șef proiect,
Arh. Dragoș BOCAN