

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 09/2020

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE TIP DUPLEX IN REGIM DE INALTIME MAX P+2, GARAJ
Nr. proiect	09/2020
Beneficiar	SAFTESCU SORIN PETRE SAFTESCU MARIA CORINA SAFTESCU ANDREI
Proiectant	S.C. ARHITECTIM S.R.L.
Data elaborarii	martie 2020
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 S, in cartierul Braytim in Piata Georges Clemenceau si reprezinta terenul identificat prin C.F 416728 si C.F. 448839. Terenul se afla în proprietatea lui Saftescu Sorin Petre, Saftescu Corina Maria si Saftescu Andrei.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona locuinte cu functiuni complementare conform P.U.Z. Zona Lidia Muzicescu Martirilor Urteni
- se constituie teren in intravilanul localitatii Timisoara, in Braytim, in Piata Georges Clemenceau;
- partial teren definit ca zona de locuinte cu maxim 2 apartamente in regim de inaltime P+2E conform PUG in vigoare si partial ca zona propusa a se urbaniza ca zona de locuinte;
- pe terenul definit ca zona de locuinte este edificata o constructie cu destinatia locuinta in regim de inaltime P. Ea a fost edificata ca o extindere a locuintei aflata pe parcela vecina aflata in proprietatea beneficiarilor. Pe aceasta parcela accesul se face din strada Georges Clemenceau;
- conform PUG Timisoara – Etapa 3 – in lucru, este definita partial de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR – Liu) si zona propusa de urbanizare ca zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR – Uliu);
- se afla in imediata apropiere a strazii Mures, Musicescu si Calea Martirilor.
- Zona studiata este o zona de locuinte, si se afla in cvartalul definit de Calea Martirilor la V, strada Musicescu la S, strada Mures la N si Intrarea Josef Klapka la E. In acest cvartal se gasesc doar locuinte, fiind un numar total de 36 de parcele.

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, prin implementarea sistemului de reparcelare, unei structuri teritoriale si functionale coerente
- rezolvarea accesului carosabil si pietonal;
- 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 P.U.Z. aprobat cu HCL 91/1998 preluat de PUG Timisoara – in vigoare.

Zona studiata se afla:

- La 2200 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- Se afla la 100 de Calea Martirilor, una dintre cele mai importante artere a localitatii.
- in cvartalul definit de Calea Martirilor la V, strada Musicescu la S, strada Mures la N si Intrarea Josef Klapka la E. In acest cvartal se gasesc doar locuinte, fiind un numar total de 36 de parcele.

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 78 din 23.01.2020 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE TIP DUPLEX IN REGIM DE INALTIME MAX P+2, GARAJ .

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit;
- P.U.Z. „Zona Lidia Muzicescu Martirilor Urseni” aprobat prin HCL 91/1998.

- **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 topografica;
- 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 157/28.05.2002 prelungit;
- P.U.Z. „Zona Lidia Muzicescu Martirilor Urseni” aprobat prin HCL 91/1998.
- PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru);

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

Investitiile pentru aceasta zona presupun construirea de zone rezidentiale, fapt confirmat de aprobarea P.U.Z.-ului o P.U.Z. „Zona Lidia Muzicescu Martirilor Urseni” aprobat prin HCL 91/1998.si de documentatiile de urbanism aprobate in prealabil.

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată este situată în partea de sud a Municipiului Timișoara, în cartierul Braytim, în imediată vecinătate a căii Martirilor. Zona este definită ca o zonă rezidențială, în cvartalul studiat există un număr total de 36 de parcele construite în totalitate cu clădiri având destinația locuință. Zona este dezvoltată aproape în totalitate în momentul de față.

- **Date privind evoluția zonei**

Explozia investițiilor din ultimii ani precum și intrarea în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone rezidențiale.

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

Ca urmare a dezvoltării localității, s-a creat premisa urbanizării terenului în contextul existenței unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat că această zonă este o zonă favorabilă pentru consolidarea unei zone de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente.

În momentul de față, terenul este parțial necostruit (CF 448839) și parțial construit cu o clădire cu destinația locuință(CF 416728), iar zona în care sunt situate terenurile este o zonă de locuință, prin schimbarea funcțiunii actuale a terenului neurbanizat în zona de locuințe cu maxim 2 apartamente se clarifică funcțiunea majoră a zonei și anume cea de locuire și se închide cvartalul studiat.

Prin P.U.Z. “PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE TIP DUPLEX ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAX P+2, GARAJ, se propune dezvoltarea unei zone de locuințe cu maxim 2 apartamente.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al municipiului Timisoara se poate aprecia ca zona s-a dezvoltat si s-a extins ca o zona dominata de locuinte individuale si colective cu functiuni complementare.

Pe teren nu exista restrictii in privinta retelelor edilitare, traseul acestora nu afecteaza terenul unde se propune obiectivul de investitii PUZ.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiata se gaseste in intravilanul localitatii Timisoara, in partea de sud, in cartierul Braytim intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei de locuinte cu maxim 2 apartamente si este identificata prin:

C.F. 416728, cad. 416728, S= 809 mp

C.F. 448839, cad. 448839, S= 500 mp

TOTAL S= 1309mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La E – de strada Intrarea Josef Klapka
- La V – de Piata Georges Clemenceau si de parcela identificata prin CF 416616 aflata in proprietatea lui Saftescu Sorin Petre si Saftescu Maria Corina,
- La S – parcela de locuinta, cu o constructie edificata;
- La N – partial parcela de locuinte si partial zona propusa pentru extinderea zonei de locuinte cu functiuni complementare;

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.**

Terenul se afla in partea de sud a municipiului Timisoara. Zona este usor accesibila prin orice forma de trafic urban urban deoarece are acces usor la Calea Martirilor, una din cele mai circulatate artere a orasului prin strada General Pomut si pin strada Jules Michelet, iar pe latura de est terenul este adiacent strazii Intrarea Josef Klapka. Aceste legaturi asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat și in sensul descarcarii acesteia.

In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca sunt asigurate toate traseele utilitare principale dar si a celor secundare. Zona este asigurata cu utilitatile necesare functionarii, respectiv energie electrica, retea apa si canalizare, gaz natural. Viitoarele constructii se vor bransa la retelele edilitare existente in zona.

Terenul fiind situat in intravilanul municipiului Timisoara dar adiacent zonei de locuinte – unde s-au aprobat anterior PUZ-uri pentru locuinte cu functiuni complementare, este inconjurat de zona de locuinte individuale si colective existente cum reiese din planurile atasate iar pe o raza de 1500 m nu exista unitati industriale, ferme de animale/pasari, adaposturi de animale, platforme dejectii, platforme deseuri sau alte obiective care sa necesite zone de protectie sanitara.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful reteaau hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Relieful in zona se caracterizeaza prin altitudine relativ scazuta ,de campie joasa cu mici denivelari si o densitate mare a rețelei hidrografice ,datorita abundentei de alpii parasite, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

Clima este temperata adica temperatura, vantul si precipitatiile se repeta pe anotimp.

Din punct de vedere al zonarii seismice a teritoriului Romaniei, amplasamentul se afla in zona de hazard seismic cu acceleratia de varf a terenului avand valoarea $a_g=0,16g$ si perioada de colt $T_c=0,7\text{sec}$.

Adancimea de inghet-dezghet a zonei este 0,8m.

Adancimea de fundare minima este $D_{min}=-0,90\text{m}$ iar presiunea conventionala de baza are valoarea $p_{conv}=200\text{kPa}$.

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pamant

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

Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri) datorita intensitatii seismice.

b) Inundatii

Zona studiata are capacitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore (1901-1997) este cuprinsa 100 si 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studiata este o zona afectata de inundatii datorata scurgerii de torenti conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevazute diguri de protectie pe culoarul raului Bega in zona localitatii Timisoara.

Nu sunt necesare masuri suplimentare specifice de protectie (extinderea/redimensionarea rețelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a rețelei hidroedilitare existente.

c) Alunecari de teren

Zona studiata prezinta un potential de producere a alunecarilor "scazut" si o probabilitate de alunecare "practic zero" si "foarte redusa" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiata nu este o zona afectata de alunecari de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Studiu geotehnic

Stratificatie:

- Sol vegetal argilos negru avand o grosime intre 0.40-0.50m;
- Argila cafenie cenusie, plastic consistenta cu extindere pana la 1.00m adancime;
- Argila prafoasa cafenie galbuie, plastic vartoasa cu consistenta pana la 1.60mm;
- Argila prafoasa cafenie galbuie cu orizonturi ruginii ,plastic vartoasa, mai compacta cu concretii fine si mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adancime.

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

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

- o Terenul apt de fundare il constituie stratul argilos in stare naturala cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.

Adancimea minima de fundare va trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- D1MIN>0.8M fata de nivelul actual al terenului
- D2MIN > 1.00M fata de nivelul terenului sistematizat
- Calculul terenului de fundare pentru constructiile in cauza ,fundate direct ,se poate adopta o presiune conventionala de calcul de baza $D=2.0m$, $B=1.0m$ in grupa fundamentala de incarcari $P_{conv}=220$ KPA la care se vor aplica corectiile corespunzatoare adancimilor si latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

In urma efectuarii studiului geotehnic reiese ca 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 Jules Michelet la V – care are legatura directa catre Calea Martirilor iar prin sensul giratoriu amplasat in Piata Georges Clemenceau se face legatura cu strada General Pomut care are legatura cu strada Mures la N si calea Martirilor la V. Amplasamentul se afla in imediata apropiere de Calea Martirilor, una din cele mai importante artere de acces in oras, facand legatura cu Giroc. Aceste legaturi asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat și in sensul descarcarii acesteia.

Traficul este compus in cea mai mare proportie de masinile personale ale rezidentilor cvartalului studiat. Zona nu reprezinta un traseu de ocolire sau legatura care alte zone ale orasului, asltfel incat traficul in interiorul cvartalului este extrem de redus, la ora de varf in zona traficul este compus din maxim 5 masini.

Nu exista trasee aeriene in zona.

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

Terenul ce face obiectul acestui studiu la Piata Georges Clemenceau, respectiv la Strada Jules Michelet face legatura cu Calea Martilor una dintre cele mai importante artere de circulatie a municipiului si la strada General Pomut. Solutia de rezolvare a accesului fiind prezentata in detaliu in capitolul 3.4. Modernizarea circulatiei.2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

Functiunile din zona sunt majoritar rezidentiale cu regimuri de inaltime variate cuprinse intre P+1E si P+2E+M in interiorul cvartalului studiat.

In zona studiată si in vecinatate sunt edificate constructii, atat de locuinte individuale cat si de locuinte colective cu regim redus de inaltime(pe strada Josef Klapka si strada Mures).

- **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 studiată exista in prezent fond construit in proportie mare.

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

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit la sud, est și vest de teren este definit de clădiri locuințe a căror stare este bună spre foarte bună, fiind construite relativ recent.

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

Serviciile din zonă sunt foarte bine dezvoltate. La intersecția dintre strada Mures și Calea Martirilor existând un hypermarket. În majoritatea clădirilor situate pe Calea Martirilor au la parter spații de servicii cu diverse destinații.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual pe terenul unde este edificată construcția parter, este amenajată curtea ca și grădina. Spațiul verde în zonă studiată fiind compus din zonele verzi individuale ale clădirilor iar cel public este definit parțial de Parcul Triade, aflat la intersecția străzii Mures cu Calea Martirilor, în imediată apropiere a terenului studiat și de zonele verzi de aliniament existente pe strada Muzicescu și pe Calea Martirilor.

- **Existența unor riscuri naturale în zonă studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt:

- Lipsa inițiativelor de extindere a zonei de locuințe pe terenul studiat.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)**

Zonă studiată este echipată edilitar corespunzător, fiind asigurată cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, telefonizare și gaze naturale.

Rețelele de utilități necesare funcționării se află în imediată vecinătate pe în piața George Clemencea iar cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de către beneficiar.

Alimentarea cu apă - Situația existentă

Municipiul Timișoara dispune de sistem centralizat de alimentare cu apă. Rețeaua de alimentare cu apă se află în imediată apropiere de amplasament.

Canalizarea - Situația existentă

În zonă există rețele de colectarea apelor uzate menajere. Deversarea apelor menajere se face în rețeaua de canalizare ape uzate a municipiului Timișoara administrată de către AQUATIM Timișoara, aflată în apropierea amplasamentului.

Canalizarea apelor meteorice - Situația existentă

Apele meteorice de pe construcții se colectează prin intermediul rețelei de canalizare pentru ape pluviale a localității Timișoara, separată de rețeaua de canalizare apă menajeră și se deversă în bazinul de retenție.

Alimentarea cu energie electrica - Situatia existenta

Asigurarea alimentarii cu energie electrica a investitiei se face din rețeaua de joasa tensiune aflata adiacent amplasamentului.

Telefonie - Situatia existenta

In zona exista rețele de telefonie.

Alimentarea cu gaz -Situatia existenta

In zona exista rețea de alimentare cu gaz.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

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

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

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Interventiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute în mare măsură 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 plantate de protecție. Se va asigura și un echilibru optim între suprafața ocupată construcției și suprafața rezervată spațiului verde pe parcele. Se va acorda atenție sporită nu doar la aspectul cantitativ al spațiilor verzi.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ,ce prezintă riscuri pentru zona.**

Interventiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare și nici caile de comunicație propuse.

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

Nu e cazul.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu e cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

–extinderea funcției de locuire pe terenul studiat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru elaborarea acestui P.U.Z. s-au folosit surse documentare evidențiate în capitolul 1.3 . 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 P.U.Z. „Zona Lidia Muzicescu Martirilor Urseni” aprobat prin HCL 91/1998 preluat de PUG Timișoara – în vigoare:

- Dezvoltarea racordurilor noilor construcții la rețelele edilitare publice.

În concluzie proiectul se respectă prevederile existente în P.U.G. pentru zonă și se încadrează în contextul existent și planurile aprobate anterior de municipalitate.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural pentru zonă studiată:

- **Relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apă și a spațiilor verzi amenajate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă.**

Intervențiile în zonă 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, zonă studiată este marginită la vest de Piața Georges Clemenceau, unde este amplasat un sens giratoriu de face legătura cu strada Jules Michelet prin care se poate face accesul din sau către Calea Martirilor și cu strada General Pomut care face legătura cu alte străzi situate în cvartal: strada Emmanuel de Martone – strada care reprezintă parțial fundatura și care face la rândul ei legătura (pietonala) cu Calea Martirilor și cu strada Maximilian Fremont aflată în zonă Parcului Triade care face legătura cu strada Mures și cu Calea Martirilor. Sistemul de străzi care alcatuiește circulația rutieră a zonei reprezintă străzi de categoria IV, de folosință locală și asigură accesul la locuințe. Traficul în interiorul cvartalului studiat este foarte redus.

Pentru casa cu două apartamente propusă se propune realizarea a câte 1 locuri de parcare/apartament în incintă, accesul se va realiza din strada General Pomut iar la parcela identificată edificată se păstrează accesul existent din Piața Georges Clemenceau.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTARI, BILANT

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

- reglementarea caracterului terenului studiat – pentru parcela de 500 mp;
- dimensionarea construcției și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare;
- dezvoltare prudentă în zone construite cu respectarea calității spațiului urban existent;
- asigurarea unei structuri teritoriale și funcționale coerente
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale din cadrul parcelei;
- echiparea cu utilități.

Funcțiunile propuse în zonă studiată sunt:

- Locuire în locuințe cu maxim 2 apartamente pe parcelă proprie;

Din punct de vedere al consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință se poate remarca faptul că se va închide cvartalul studiat și se va defini în totalitate ca zona de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- Regim de înălțime:
 - maxim P+2E pentru locuințe cu maxim 2 apartamente;
- Înălțime maximă:
 - H cornișă = 9,0 m, H coama = 11,0 m pentru

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniament a fost stabilită la 5.00 m.

De asemenea față de limita posterioară clădirile se vor retrage 6 m.

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 limitele laterale este de minim 3.00 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.
- **Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sănătății cap. I art. 11.**
- 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. **Se va asigura însorirea pe o durată de min 1-1/2 ore la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit din locuințele învecinate**
- 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.

SISTEMATIZAREA PE VERTICALĂ

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

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE		SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ		
		S (mp)	% din T	S (mp)	% din T	
Zona locuințe individuale cu maxim 2 apartamente		809.00	61.80	1309	100.00	
Construcții locuințe individuale		81.00	6.18	523.60	40.00	
Circulații pe parcelă	Carosabil	32.00	2.44	302.00	392	23.07
	Parcaje	0.00	0.00	90.00		6.93
Spații verzi		1196.00	91.38	392.00	30.00	

Suprafața teren totală	1309	100.00	1309	100.00

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 40%

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 1.20

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa - Situatia propusa:

Asigurarea cu apă potabilă a zonei studiate se va face din rețeaua de apă potabilă, adiacenta amplasamentului, ce asigură alimentarea cu apă a localității Timisoara, rețea publică de apă potabila administrată de către AQUATIM Timișoara.

Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se în vedere consumatorii propusi în zona studiată.

Canalizarea apelor uzate menajere - Situatia propusa:

Deversarea apelor uzate menajere din zona studiată se va face în rețeaua de canalizare ape uzate a localității Timisoara, rețea publică de canalizare ape uzate administrată de către AQUATIM Timișoara adiacenta terenului. Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se în vedere consumatorii propusi în zona studiată.

Canalizarea apelor pluviale - Situatia propusa:

Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate prin jgheaburi și burlane apoi vor fi deversate în rețeaua centralizată de canalizare a apelor pluviale.

Alimentare cu energie electrica - Situatia propusa

Realizarea alimentării cu energie electrică se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. ELECTRICA BANAT S.A. de o firmă atestată ANRE pentru acest gen de lucrări.

Alimentare cu caldura - Situatia propusa

Sistemele de încălzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Gospodarie comunala.

Evacuarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la:

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

În cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.Z. - ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

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

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

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 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
- P.U.G. - ETAPA 3;
- 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 următoarele parcele identificate prin C.F. 416728 și CF 448839 în suprafața totală de 1309 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 cu maxim 2 apartamente. 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 1309.00mp.

Descrierea lucrării:

Pe acest teren 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 gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza localitatii Timisoara si in zona din imediata vecinatate a acesteia.

Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

Planurile si programele pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- Racordul la utilitatile existente in zona;
- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;
- Realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate;

Protectia calitatii apelor :

Surse de poluanti pentru apa freatica:

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusa pentru aceasta zona.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in retea de canalizare

Protectia aerului:

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nense in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

- a) priza directa de aer
- b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

Pozitia cosului : la 90° (scos pe acoperis) fata de orizontala

Gospodaria deseurilor

Deseurile manajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre o firma specializata, pe baza unui contract de servicii.

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

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecventa a acestora.

b) natura cumulativa a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona de vest a localitatii Timisoara.

c) natura transfrontiera 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 1309 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, in partea de sud.

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 din Timisoara.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este edificata in mare parte 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

-rețea de telecomunicații
-asigurarea circulației în incintă

- **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este în proprietatea lui Saftescu Sorin Petre și soția Saftescu Maria Corina și Saftescu Andrei și are o suprafață totală de 1309.00 mp.

- **Circulația terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne relevă faptul că acesta este situat în intravilanul Municipiului Timișoara în zona Braytim, Piața Georges Clemenceau jud. Timiș și reprezintă parcela identificată prin C.F. 448839 și C.F. 416728.

Terenul se află în proprietatea lui Saftescu Sorin Petre și soția Saftescu Maria Corina și Saftescu Andrei.

CONCLUZII

- **Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.**

Prezentul studiu modifică zonificarea PUG-ului avizat și aprobat, se încadrează în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor și proiectelor elaborate anterior, și va răspunde nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare.

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

Pentru evitarea aglomerației cu construcții în zona studiată se propune ca POT maxim să fie 40% pentru zona de locuințe cu maxim 2 apartamente. De asemenea, frontul la străzile noi propuse să fie retras cu 5 metri de la limita de proprietate.

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

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei trebuie asigurată infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă. Apreciem propunerile sunt în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Timișoara.

Întocmit,
arhitect Simina Zbucea

Verificat,
specialist RUR
arh. Daniel Belea