



## MEMORIU DE PREZENTARE

---

Proiect nr. 14/2020

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER
Nr. proiect	14/2020
Beneficiar	S.C. EDA STUDIU VEST S.A. S.C. DRASORAL DAS S.R.L.
Proiectant	S.C. ARHITECTIM S.R.L.
Data elaborarii	septembrie 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 N pe strada Leandrului, nr. 2 si reprezinta terenul identificat prin C.F 442209. Terenul se afla în proprietatea a S.C. EDA STUDIO VEST S.A. si S.C. DRASORAL DAS S.R.L.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit conform P.U.G. TIMISOARA in vigoare - aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 partial ca zona locuinte cu functiuni complementare cu locuinte pentru maxim 2 familii cu regim de inaltime P – P+2E si partial ca zona de locuinte colective cu mai mult de 3 niveluri;
- se afla in cvartalul definit de strazile Leandrului, strada Linistei, bd. Sever Bocu si strada Lirei;
- functiunea dominanta este cea de locuinte colective cu regim de inaltime P + 4E + M
- accesul se realizeaza din strada Leandrului sau din zona carosabila (publica) situata intre strada Linistei si strada Lirei, respectiv in spatele cladirilor de locuinte colective.

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;
- reglementarea regimului de inaltime;
- echiparea cu utilitati.

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

Prin contextul urbanistic zona studiata apartine partial zonei de locuinte cu functiuni complementare cu locuinte pentru maxim 2 familii cu regim de inaltime P – P+2E si partial zonei de locuinte colective cu mai mult de 3 niveluri P.U.G. TIMISOARA in vigoare - aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018.

Zona studiata se afla:

- Adiacenta la strada Leandrului
- La 1500 m de zona centrala a municipiului Timisoara,;
- La 138 de strada bd. Sever Bocu

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 603 din 24.02.2020 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER.

## 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;

### • 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
- 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;

- **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+4E+M existente in apropierea amplasamentului.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI**

### **2.1 EVOLUTIA ZONEI**

Zona studiata este situata in partea de NPRD a Municipiului Timisoara, pe strada Closca, la 138 de m de Bd. Sever Bocu Zona este dezvoltata in momentul de fata, fiind prezente diverse functiuni: locuinte colective, locuinte individuale, servicii, activitati economice 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, relationate 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.

Prin Plan Urbanistic Zonal si imprejmuire, se propune confirmarea caracterului terenului ca parcela pentru locuinte colective cu spatii de servicii la parter in regim de inaltime P+4E+E.R./M.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al municipiului Timisoara se poate aprecia ca zona este o zona dominate de locuinte colective, de locuinte individuale si de servicii.

Pe teren nu exista restrictii in privinta retelelor edilitare, traseul acestora se afla pe strada Leandrului.

In urma efectuarii studiului geotehnic reiese ca terenul este salabru.

### **2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE**

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiata se gaseste in intravilanul localitatii Timisoara, zona Lipovei in partea de nord intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei de locuinte colective si este identificata prin:

C.F. 442209, cad. 442209, S= 540 mp

TOTAL S= 540 mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La N –proprietate publica zona carosabil, distanta pana la prima locuinta colectiva este de 4.35 m;
- La S – parcela locuinta, proprietate privata distanta la prima locuinta este de 32.66 m;

- La V – cladire locuinta colectiva –distanța este de 1.00 m;
- La E – parcela locuinta, proprietate privata distanta la prima locuinta este de 23.42 m;
- **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 nord a municipiului Timisoara. Zona este accesibila prin orice forma de trafic urban deoarece are acces la str. Leandruului ce delimiteaza parcela in partea de vest, in sa in prezent majoritatea circulatiei in zona studiata se realizeaza prin spatele locuintelor colective de pe strada Lirei prin accesul din strada Linistei. Aceasta zona este proprietate publica si este in prezent utilizata pentru parcaje si circulatii. Din aceasta zona se ajunge pe bd. Sever Bocu (fosta calea Lipovei) prin strada Linistei sau prin Strada Leandruului respectiv strada Lirei.

Aceasta legatura asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat si in sensul descarcarii acesteia.

**Terenul fiind situat in intravilanul municipiului Timisoara este inconjurat de zona de locuinte colective si individuale 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 rețeaua 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 albie 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  $a_g=0,20g$  si perioada de colt  $T_c=0,7sec$ .

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

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

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 restrictiune 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 protecție (extinderea/redimensionarea rețelei hidroedilitare, indiguiri, 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 "scazut" 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 concreții fine și mijloicii 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:

- D1MIN > 0.8M față de nivelul actual al terenului
- D2MIN > 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 latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

**În urma efectuării studiului geotehnic reiese că terenul este salabru.**

### 2.4 CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Circulația rutieră în zonă este definită de strada Leandrului în partea de V, zona carsoabilă din partea de E cu acces la strada Linistei precum și străzile aflate în apropiere și corespunde cerințelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulația este compusă din trafic de autoturisme.

- **Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulații, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la strada de strada Leandrului în partea de V, zona carsoabilă din partea de E cu acces la strada Linistei, soluția de rezolvare fiind prezentată în detaliu în capitolul Modernizarea circulației. Nu există intersecții cu probleme sau dificultăți în trafic.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

Principala caracteristică a funcțiunilor ce ocupa zona studiată este aceea de unitate, privind tipologia funcțiunii, adică de zone de locuințe colective, individuale și servicii. Ca tipologie a locuirii, zona este caracterizată de în preponderență de locuirea colectivă și de cea individuală.

Ansamblurile de locuințe colective existente au fost construite în perioada comunistă, cu regim de înălțime P+4E și au fost (majoritatea) mansardate recent.

Zona de locuințe individuale prezintă parcele cu suprafețe medii, cu front stradal relativ mic și adâncime peste 30 ml, iar regimul maxim de înălțime a acestor clădiri este de P+2E.

- **Relationari între funcțiuni**

Între funcțiunile existente în jurul sit-ului și funcțiunea propusă există o cooperare funcțională, deoarece prezintă același tip de funcțiune.

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

În zona studiată există în prezent fond construit – clădiri cu regim de înălțime cuprins între P și P+4E+M cu destinația locuințe individuale, locuințe colective și servicii.

În zona studiată nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit la nord și vest de teren este definit de locuințe colective în regim de înălțime P+4E+M, la est și sud de teren este definit de clădiri locuințe individuale. Starea clădirilor este medie spre bună, fiind construite în perioade diferite.

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

În zona sunt asigurate serviciile.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual pe teren nu există spații verzi amenajate, însă prin PUZ se propune un minim de 20% spațiu verde în cadrul parcelei.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

Nu este cazul.

## 2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

- **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)**

Zona studiată este echipată edilitar corespunzător, fiind asigurată cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, telefonizare și gaze naturale. Rețelele de utilități necesare funcționării se află adiacent parcelei, pe strada Leandrușului, iar cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de către beneficiar.

#### **Alimentarea cu apa - Situatia existenta**

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

#### **Canalizarea - Situatia existenta**

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

#### **Canalizarea apelor meteorice - Situatia existenta**

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

#### **Alimentarea cu energie electrica - Situatia existenta**

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

#### **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 Leandrului.

### 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.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu e cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu e cazul.

## 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- reglementarea urbanistica a terenului;
- asigurarea utilitatilor necesare intr-o varianta de echipare centralizata;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Timisoara si sunt prevederi pentru aceasta zona impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL TIMISOARA in vigoare si PUG Timisoara – Etapa 3 – in lucru.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile si amenajarile vor fi percepute 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 verzi plantate.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse parcela studiata este marginita de strada Leandrului in partea de vest care asigura accesul pe parcela studiata si in partea de N si partial partea de E de zona carosabila (publica) situata in spatele locuintelor colective de pe strada Lirei, cu acces/ iesire din strada Linistei. Din strada Linistei si strada Lirei se ajunge pe Bd. Sever Bocu, una dintre cele mai importante artere ale orasului.

Se propune realizarea unui acces auto si a unui acces pietonal din strada Leandrului si din zona carosabila publica din spatele locuintelor colective de pe strada Lirei. Astfel se propune un o zona carosabila in incinta cu latimea de 5.00 (dublu sens) care va lega cele doua accese pe teren si de-a lungul careia sunt propuse locurile de parcare. Locurile de parcare necesare sunt dispuse la parter si la subsol/demisol.

Prospectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati(ord. M.T. nr. 50/1998).

Pentru casele propuse se propune realizarea a cate 1.15 locuri de parcare/apartament in incinta, accesul se va realiza din strada.

**Parcarile propuse pentru locuinte se vor amplasa la minim 5 m fata de geamurile locuintelor invecinate.**

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuire colective cu servicii la parter;
- asigurarea accesului auto si pietonal in zona studiata;
- reglementarea zonei de implantare si a accesului la cladire;



- 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  $S/D + P + 4E + E.R./M$

Înălțime maximă:

$$- H \text{ cornisa } E.R./M = 18 \text{ m}, \quad H \text{ coama } E.R./M = 19,0 \text{ m}$$

#### **REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR**

Terenul are o formă rectangulară regulată.

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retrăgerea acestei limite față de aliniament a fost stabilită la minim 5.5 sau  $H/2$  m față de limita de proprietate din N.

#### **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.
- Retrăgerea față de limita laterală dreaptă este de minim 3.00 m față de limita de proprietate din V, respectiv față de clădirea de locuințe colective  $P + 4E + M$  – clădire care are pe fațada situată înspre terenul studiat câte o fereastră pe fiecare nivel aferentă grupurilor sanitare.
- Retrăgerea față de limita laterală minim 3.00 m față de limita de proprietate din E. Amplasarea se poate face pe limita laterală de proprietate (calcan) cu acordul notarial al proprietarului parcelei vecine.
- Retrăgerea față de limita posterioară este de minim 3.00 m – fiind aliniată cu clădirea de locuințe colective din Vest;
- **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 păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canale.

## BILANT TERITORIAL

BILANT IN CADRUL PARCELEI DE LOCUINTE COLECTIVE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Constructii – cladire de locuinte colective	0.00	100.00	216.00	40.00
Circulatii rutiere, alei si parcaje	0.00	0.00	216.00	20.00
Spatii verzi in cadrul parcelei	0.00	0.00	108.00	20.00

## INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 40%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 2.30

### 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 540 m<sup>2</sup>; zona propusa spre studiu va avea din punct de vedere al zonificarii functionale, destinatia de locuinte colective, 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. si existenta pe str. Leandrului.

Reteaua de alimentare cu apa amplasata in fata imobilului are diametrul de 125 mm. De la aceasta se propune realizarea unui bransament de apa si 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 Leandrului 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. Leandrului).

Pentru racordarea incintei la canalizarea existenta pe str. Leandrului 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 - Situatie 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 - Situatie propusa**

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

#### **Alimentare cu gaze naturale - Gospodarie comunală.**

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 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 stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat.
- Zonificarea functionala a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului.
- Asigurarea unor relatii avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completa a zonei limitrofe.
- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de incalzire, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

**b) gradul în care planul sau programul influentează 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;
- 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. 442209  
Suprafața totală luată în studiu suprafața proprietate beneficiar 540.00 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 rețelilor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 540.00 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 gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea 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 evidențiază 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 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 reseaua de canalizare

### Protectia aerului:

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse 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

### Gospodarirea 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 540 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-cat 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. EDA STUDIU VEST S.A. si S.C. DRASORAL DAS S.R.L. si are o suprafata totala de 540.00 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. 442209 cad. 442209. Terenul se afla în proprietatea a S.C. EDA STUDIU VEST S.A. si S.C. DRASORAL DAS S.R.L.

### **CONCLUZII**

• **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederili 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%, 2.3.

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 asigurata 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 CU SPATII DE SERVICII LA PARTER IN REGIM DE INALTIME P+4E+E.R./M” este oportuna dezvoltarii zonei.

Întocmit,  
arhitect Simina Zbucea

Verificat,  
specialist RUR  
arh. Delia Vizitiu