

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 200/2013

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE MICI SI
ZONA DE SERVICII SI DEPOZITARE”**

Nr. proiect : **200/2013**

Beneficiar : **KOHN Miodrag-Adrian, MIHU Dumitru si MIHU Carmen**

Proiectant : **S.C. "Arhi 3d" S.R.L.**

Data elaborării : **mai 2020**

Faza de proiectare : **P.U.Z.**

1.2 OBIECTUL STUDIULUI

- **Solicitari ale temei program**

Zona aflata in studiul de fata se afla in partial in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis pe Str. Lt. Ovidiu BALEA F.N. si reprezintă terenul identificat prin 446603, cad. 446603, CF 446604, cad. 446604, CF 446605, cad. 446605, CF 446606, cad. 446606, CF 446607, cad. 446607, CF 446608, cad. 446608. CF 446609, cad. 446609, CF 446610, cad. 446610, CF 446611, cad. 446611, CF 446612, cad. 446612, CF 446613, cad. 446613, CF 446614, cad. 446614, CF 446615, cad. 446615, CF 446616 cad 446616, CF 446617 cad. 446617 Timisoara, respectiv in extravilan parcela identificata prin C.F. 419892 cad. 419892. Terenul se afla în proprietatea dl. Kohn Miodrag Adrian, Miha Dumitru si Miha Carmen.

Pe acest teren la fost elaborat in prealabil un P.U.Z. de locuinte multifamiliale si functiuni complementare; zona comerciala aprobat cu HCL 362/2008. La cererea beneficiarului se doreste modificarea P.U.Z.-ului aprobat cu HCL 362/2008 din locuinte multifamiliale si functiuni complementare; zona comerciala in zona de locuite cu functiuni complementare.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona locuinte multifamiliale si functiuni complementare; zona comerciala conform P.U.Z. aprobat cu HCL 362/2008
- se constituie teren in partial intravilanul localitatii Timisoara respectiv parcelele identificare prin CF 446603, cad. 446603, CF 446604, cad. 446604, CF 446605, cad. 446605, CF 446606, cad. 446606, CF 446607, cad. 446607, CF 446608, cad. 446608. CF 446609, cad. 446609, CF 446610, cad. 446610, CF 446611, cad. 446611, CF 446612, cad. 446612, CF 446613, cad. 446613, CF 446614, cad. 446614, CF 446615, cad. 446615, CF 446616 cad 446616, CF 446617 cad. 446617 si partial teren in extravilanul localitatii si anume parcela identificata prin C.F. 419892 cad. 419892;
- parcela definita prin C.F. 419892 cad. 419892, aflata la limita estica a terenului, in imediata apropierea cailor ferate ce apartin de CFR, a fost adaugata ulterior, aceasta nefacand parte din P.U.Z.-ul anterior aprobat cu HCL 362/2008;

Prin proiect s-au urmărit în principiu următoarele :

- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- echiparea cu utilități.

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

Prin contextul urbanistic zona studiata apartine zonei de locuinte cu functiuni complementare condorm P.U.Z. aprobat cu HCL 362/2008.

Zona studiata se afla:

- Pe strada strada Lt. Ovidiu Balea - DN 59A o artera importanta a orasului;
- La 3500 m de zona centrala a municipiului Timisoara;

Prin Planul de Mobilitate Urbana Durabila pentru polul de crestere Timisoara sunt prevazute urmatoarele:

- Largirea la 4 benzi a DN 59A, inclusiv dublarea pasajului peste CF la iesirea din Timisoara propusa a se finaliza pana in anul 2030;
- inchiderea inelului de centura intre DN 59A (spre Belgrad) si DN 69A (spre Arad) propus a se finaliza pana in anul 2030;

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 4990 din 19.12.2018 confirmă intențiile de realizare sa PUZ-ului.

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 prin HCL 619/2018;
 - P.U.G. TIMISOARA -ETAPA 2 - CONCEPTUL GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si P.U.G. - ETAPA 3;

- P.U.Z. Locuinte cu functiuni complementare aprobat cu HCL 362/2008.

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

Baza topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ este constituită din carourile scara 1:5 000, completată cu :

- ridicarea topo realizată de către S.C. WEST CAD S.R.L.
- date culese pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 619/2019;
- P.U.G. TIMISOARA -ETAPA 2 - CONCEPTUL GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si P.U.G. - ETAPA 3;
- P.U.Z. Locuinte cu functiuni complementare aprobat cu HCL 362/2008.

- **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 de locuinte cu functiuni complementare prin HCL 362/2008 .

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in partea de vest a Municipiului Timisoara, la N de DN 59A Timisoara – Jimbolia. Corpul principal de intravilan al orasului este situat la est de teren dupa calea ferata DF 750/25 Timisoara – Arad. Zona nu este dezvoltata in momentul de fata.

- **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 comasarii terenurilor pentru o zona de locuinte.

In momentul de fata, dat fiind faptul ca terenul este inca neconstruit, respectiv neamenajat, nu se poate discuta despre niste caracteristici semnificative ale zonei, inasa prin schimbarea functiunii actuale a terenului in zona rezidentiala si functiuni complementare se clarifica functiunea majora a zonei si anume cea de locuire.

Prin P.U.Z. "Zona locuinte multifamiliale si functiuni complementare/ zona comerciala" aprobat cu HCL 362/2008 se propune dezvoltarea unei zone de locuinte colective si individuale si servicii cu regim mare de inaltime, maxim D+P+9E/Er si POT max de 60%.

Dat fiind faptul ca in partea de sud a drumului DN 59 A a fost deja aprobat un PUZ se poate sesiza tendinta de dezvoltare a localitatii in special de-a lungul principalelor cai de comunicatie – drumurile care leaga orasul cu restul teritoriului.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al municipiului Timisoara se poate aprecia ca zona se va dezvolta si extinde si va deveni o zona dominata de locuinte individuale si colective cu functiuni complementare.

Zona va fi ocupata aproape in totalitate, existenta unor investitori concreti urmand sa permita sustinerea financiara atat a solutiilor de echipare centralizata a zonei, precum si crearea unor noi strazi .

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

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

C.F. 446603, cad. 446603, S= 11557 mp
C.F. 446604, cad. 446604 S= 7341 mp
C.F. 446605, cad. 446605, S= 9078 mp
C.F. 446606, cad. 446606, S= 5751 mp
C.F. 446607, cad. 446607, S= 12978 mp
C.F. 446608, cad. 446608, S= 5450 mp
C.F. 446609, cad. 446609, S= 3395 mp
C.F. 446610, cad. 446610, S= 8718 mp
C.F. 446611, cad. 446611, S= 5381 mp
C.F. 446612, cad. 446612, S= 3810 mp
C.F. 446613, cad. 446613, S= 3995 mp
C.F. 446614, cad. 446614, S= 2627 mp
C.F. 446615, cad. 446615, S= 6071 mp
C.F. 446616, cad. 446616, S= 56217 mp
C.F. 446617, cad. 446617, S= 19253 mp
<u>C.F. 419892, cad. 419892, S= 22133 mp</u>
TOTAL S= 183755mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La nord – canalul de desecare HCN 368
- La sud – proprietate publică - drumul Dn 59 A
- La vest – parcelă privată agricolă A 827/3/10
- La est – parcelă privată nr. cad.433226

- **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.**

Terenul se află în partea de vest a municipiului Timișoara. Zona este accesibilă prin orice formă de trafic urban deoarece are acces la str. Lt. Ovidiu Balea - DN 59A. Această legătură asigură fluidizarea circulațiilor atât în sensul încărcării zonei cât și în sensul descărcării acesteia.

În sensul cooperării în domeniul edilitar se poate constata că există toate premisele asigurării traseelor utilitare principale dar și a celor secundare. Zona nu este asigurată cu utilitățile necesare dar acestea se află în imediată vecinătate, ceea ce va duce la o dezvoltare iminentă spre această zonă.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

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

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

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

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 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 retelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a retelei 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 freatice s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1m peste care se apreciaza cresteri 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:

- 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:
- $D1_{MIN} > 0.8M$ fata de nivelul actual al terenului
- $D2_{MIN} > 1.00M$ 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.

2.4 CIRCULATIA

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

Artera de acces o constituie breteaua de legatura cu DN 59A care traverseaza zonele asigurand accesul la acestea si respectiv la terenul nostru in partea de sud a acestuia. Din punct de vedere al cailor ferate, la est de terenul in cauza trece DF 750/2 Timisoara Arad.

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 comul, intersectii cu probleme, prioritati.**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la breteaua de legatura cu DN 59A in partea de sud a parcelelor, solutia de rezolvare fiind prezentata in detaliu in capitolul **Modernizarea circulatiei**. Nu exista intersectii cu probleme sau dificultati in trafic deoarece trecerea DN 59A se realizeaza peste calea ferata – printr-un pasaj peste aceasta iar dupa aceasta coborare a pasajului se realizeaza intrarea pe drumul de legatura care trece pe sub pasaj si asigura accesul la parcele.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

Principala caracteristica a functiunilor ce ocupa zona studziata este aceea de unitate, privind tipologia functiunii, adica de zone agricole. Constructiile de pe teren lipsesc cu dezarvarsire, insa in zonele din imediata vecinatate in S si E exista constructii, cu precadere constructii de locuinte.

- **Relationari intre functiuni**

Inre 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 studziata nu exista in prezent fond construit.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu este cazul.

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

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevazut o zona servicii si depozitare.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**

Nu exista echipari edilitare pe teren.

Principalele disfunctionalitati sunt:

- Inexistenta unei retele de trafic auto si pietonal interioare zonei studiate;
- Lipsa initiativelor de remodelare functionala si urbanistica a zonei;

Traseele drumurilor de exploatare din zona nu permit rezolvare coerente, fiind necesare interventii suplimentare pentru asigurarea continuitatii drumurilor in zona, respectiv asigurarea unor profile transversale

corespunzatoare, precum si initierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuinte, servicii si depozitare.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

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

Zona studiata nu este echipata edilitar corespunzator, nefiind asigurata cu energie electrica, apa potabila, canalizare, telefonizare si gaze naturale. Retelele de utilitati necesare functionarii se afla in imediata vecinatate iar cheltuielile de extindere a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.

Alimentarea cu apa.

Situatia existenta

Lucrări edilitare

În zona studiata exista rețele de alimentare cu apă și canalizare, figurate pe planul de lucrari edilitare, conform avizului de amplasament emis de s.c. AQUATIM s.a.:

- retea de apă: - str. Ovidiu Balea – De.315 mm;
- retea de canalizare: - str. Ovidiu Balea – camin de capat.

Canalizarea

Situatia existenta

In zona nu exista retele de colectarea apelor uzate menajere.

Canalizarea apelor meteorice

Situatia existenta

In zona nu exista retele pentru colectarea apelor pluviale. In vecinatatile parcelei se afla in schimb un canale de desecare (functional).

Alimentarea cu energie electrica

Situatia existenta

In zona exista alimentare cu energie electrica si o linie LEA de 110 KVA.

Telefonie

Situatia existenta

In zona exista retele de telefonie.

Alimentarea cu gaz

Situatia existenta

In zona nu exista retele de alimentare cu gaz.

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 și 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.

- **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 căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona.**

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare și nici căile 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 POPULAȚIEI

Cerințele 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 adaptată la configurația terenului și specificul zonei limitrofe
- asigurarea de terenuri rezervate funcțiilor complementare (servicii și depozitare)
- asigurarea necesarului de spații verzi
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiată se află în intravilanul localității Timisoara și nu sunt prevederi pentru această zonă impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de locuire cu funcțiuni complementare cu obligativitatea propunerii unui minim 5% din suprafața de zone verzi.

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere al lucrărilor rutiere propuse, zona studiată este marginită la sud de DN 59A din care se realizează un drum de legătură ce subtraversează drumul județean în zona pasajului de cale ferată.

Pentru deservirea rutieră din incinta viitorului cvartal de locuințe cât și a zonei limitrofe, se propune : realizarea a două străzi paralele cu DN 59A Timisoara-Jimbolia pe direcția est-vest, a unei străzi de-a lungul canalului ce marginește parcelele la N (HCN 368), o stradă pe direcția N-S paralelă cu limita de proprietate din partea de E în imediată vecinătate a zonei CFR și încă 5 străzi tot pe direcția N-S în interiorul amplamentului.

Profilele stradale prevăzute prin PUZ sunt următoarele:

- Strazile pe direcția N-S au profile de 12 m și de 16 m.
- Strada paralelă cu canalul HCN 368 în partea de N are profil de 16 m

- Strada ce traverseaza parcela pe directia E-V porneste de la 16 se desparte in 2 sensuri de circulatie cu profile de 9 m in zona centrului de cartier si se continua cu profilul de 16 in in zona de locuinte individuale.
- Strada paralela cu DN 59A are profil de 30 m.

Trama stradala a fost conceputa si ierarhizata in corelatie cu tramele stradale propuse in zona imediat invecinata in partea de V si de N.

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

Strazile vor fi executate din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

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 si functiuni complementare, ce va fi introdusa in intravilanul Municipiului Timisoara;
- asigurarea accesului in zona studiata;
- rezervarea suprafetelor de teren pentru spatii verzi si functiuni complementare;
- asigurarea intr-un sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii pentru viitoarea dezvoltare.

Funciunile propuse in zona studiata sunt:

- Locuire in locuinte individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela proprie;
- Locuinte colective cu maxim 12 unitati locative/cladire;
- Zona rezervata pentru locuinte colective cu servicii la parter – respectiv cu spatii de depozitare aferenta
- Zona rezervata pentru dotari, institutii publice si servicii;
- Zona de agreement;
- Circulatii auto, pietonale;
- Spatii verzi.

Din punct de vedere al consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta se poate remarca faptul ca prin despartirea respectivei tarlale de teren si parcelarea ei se vor crea premisele dezvoltarii unei zone rezidentiale; astfel ca din punct de vedere social se vor crea noi terenuri pentru locuinte, in timp ce din punct de vedere economic investitia asigura dezvoltarea zonei.

REGIMUL DE INALTIME

- Regim de inaltime:
 - maxim P+2E+Er/M pentru locuinte colective;
 - maxim P+1E+Er/M pentru locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;
 - maxim P+1E pentru servicii si institutii publice;
 - maxim P+2E+Er/M pentru locuinte colective cu servicii la parter.
- Inaltime maxima:

- H cornisa = 12,0 m,	H coama = 15,0 m pentru locuinte colective;
- H cornisa = 12,0 m,	H coama = 15,0 m pentru locuinte colective cu servicii la parter;
- H cornisa = 8,0 m,	H coama = 11,0 m pentru locuinte individuale;
- H cornisa = 8,0 m,	H coama = 11,0 m pentru servicii si institutii publice;

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Retragerea acestei limite fata de aliniament a fost stabilita la 5 m atat pentru cladirile in zona de locuinte individuale si din zona de servicii si institutii publice, la 5 m pentru cladirile in zona de locuinte colective si 10 m in zona de locuinte colective cu servicii la parter cu spatiile de depozitare aferente inspre zona de locuinte.

De asemenea fata de limita din spate cladirile se vor retrage 10 m in zona de locuinte individuale, colective si de servicii cu institutii publice.

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

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

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Locuinte colective	0	0.00	7993	4.35
Locuinte colective cu servicii la parter	0	0.00	34032	18.52
Locuinte individuale	0	0.00	68033	37.02
Institutii publice si servicii (scoala, gradinita)	0	0.00	3412	1.86
Drumuri, alei si parcaje	0	0.00	47700	25.96
Agrement	0	0.00	13003	7.08
Spații verzi	0	0.00	9582	5.21
Suprafața teren totală	183755	100.00	183755	100.00

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=40% - zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente P+1E+Er/M;

P.O.T.max.=35% - zona de locuinte colective P+2E+Er/M;

P.O.T.max.=35% - zona de locuinte colective cu servicii la parter P+2E+Er/M;

P.O.T.max.=50% - zona de servicii si institutii publice .

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX.=1.20 - zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente P+1E+M/Er;

C.U.T. MAX.=1.30 - zona de locuinte colective P+2E+Er/M;

C.U.T. MAX.=1.00 - zona de servicii si institutii publice;

P.O.T.max.=35% - zona de locuinte colective cu servicii la parter P+2E+Er/M;

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa

Situatia propusa:

Alimentarea cu apă potabilă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă potabilă al municipiului Timisoara, existent pe str. Ovidiu Balea și administrat de s.c. AQUATIM s.a.. Aceasta reprezintă și conducta de aducțiune la localitatea Sacalaz.

Alimentarea cu apă rece potabilă a clădirilor propuse se va face de la rețeaua existentă De.315 mm de pe str. Ovidiu Balea, prin rețeaua strădală propusă PE-HD, PE100, PN10, De.110x6.6 mm, prevăzută cu hidranți de incendiu exteriori Dn 80 mm. Lungimea rețelei de apă propusă este L = 4.050 m.

Bransamentele propuse ale parcelelor din PUZ vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor de pe fiecare parcelă. Conductele de apă se vor realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 6, De. 32 mm și se vor amplasa în zona verde sau zona de acces pe amplasament. De asemenea, la cca 1 m față de limita de proprietate se va monta câte un camin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat. Lungimea bransamentelor va fi de cca. 6,0 m fiecare. Până când strazile vor fi cedate domeniului public, se va prevedea un camin de apometru amplasat în imediată apropiere a limitei de proprietate a zonei studiate, pe conducta de

bransare la conducta de alimentare cu apa de pe str. Ovidiu Balea, asigurand contorizarea intregii zone prevazute in PUZ.

Presiunea necesara la bransament este de 1,5 atm

La intrarea pe fiecare parcela se va prevedea cate un cămin de apometru de la care pleacă o rețeaua care va alimenta consumatorii din incintă.

Rețeaua de apa stradala se va lega la rețeaua existenta de pe str. Ovidiu Balea printr-un camin de vane.

Debitele totale de apa sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 99,73\ mc/zi = 1,18\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 129,65\ mc/zi = 1,53\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 10,80\ mc/h = 3,00\ l/s$$

$$Q_{IE} = 5\ l/s$$

Canalizarea apelor uzate menajere

Situatia propusa:

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona de PUZ aflata in studiu va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la **sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara**, aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a.. Acest lucru se va face in caminul de capat situat pe str. Ovidiu Balea. Zona de PUZ aflata in studiu va avea o statie de pompare ape uzate la iesirea din PUZ, de la care pleaca o conducta de refulare pana intr-un camin de linistire dispus inainte de caminul de capat de pe str. Ovidiu Balea.

Rețeaua stradala de canalizare, se va executa din tuburi din PVC-KG cu diametrul $D=315\ mm$, lungime $3.850\ m$ si se va amplasa pe strada nou propusa.

Racordurile parcelelor la rețeaua de canalizare vor functiona gravitacional, iar la limita de proprietate se va monta cate un camin de racord. Racordurile menajere ale parcelelor se vor executa cu tuburi din PVC-KG cu diametrul $D=200\ mm$. Lungimea fiecarui racord este de cca. $6,0\ m$ si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament.

Apele uzate descărcate in final sunt descarcate la statia de epurare a municipiului Timisoara.

Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim $60\ m$. Canalizarea propusă va functiona gravitacional.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 99,73\ mc/zi = 1,18\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 129,65\ mc/zi = 1,53\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 10,80\ mc/h = 3,00\ l/s$$

Canalizarea apelor pluviale

Situatia propusa:

Apele de ploaie colectate din zona PUZ-ului vor fi colectate de o rețea de canalizare pluviala, pre-epurate intr-un separator de namol si hidrocarburi (SNH) si apoi descarcate intr-un bazin de retentie BR si intr-un canal colector cu diametrul $D=800\ mm$, cu rol de bazin de retentie. De aici, apele pluviale vor fi descarcate prin mai multe guri de descarcare in canalul de desecare HCn 368 aflat la dealungul laturii nord-vestice a amplasamentului propus.

In incinte conductele de pluvial vor fi realizate din PVC-KG, $D=315\ mm$, pozate ingropat.

Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim $60\ m$. Canalizarea propusă va functiona gravitacional.

Debitul de ape pluviale este: $Q_{PL} = 1193,76\ l/s = 1,193\ mc/s$

Volumul anual al apelor pluviale va fi:

$$V_{anual} = 1193,76 \times 17 \times 60 \times 100/1.000 = 164.739\ mc/an$$

$$\text{Volumul bazinului de retentie ape pluviale: } V_{B.R.} = 1.433\ mc (\sim 955\ mp)$$

Pentru colectarea apelor pluviale se prevede dealungul laturii nord-vestice un canal colector cu $D=800\ mm$ cu rol de bazin de retentie si un bazin de retentie amplasat in sud-vestul zonei studiate. Din acestea apele pluviale

se descarca prin intermediul mai multor guri de scurgere in canalul de desecare HCn 368.

In dreptul gurii de descărcare canalul de desecare se va pava pe o lungime de 4,0 m (2,0 m de o parte și de alta a locului de descărcare) cu un pereu din beton simplu C 25/30 de 10 cm grosime, pentru a se prevenii erodarea malului și a fundului.

La descărcare, conducta se va încastra într-un masiv din beton simplu C25/30.

Pentru prevenirea descărcării în pârau a unor ape care nu întrunesc condițiile de calitate cerute de norme, se prevede la 2 m de gura de descărcare pe conductă un cămin de vane.

Alimentare cu energie electrica

Situatia propusa

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

Telecomunicatii

Situatia propusa

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

Alimentare cu caldura

Situatia propusa

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Gospodarie comunală

Situatia propusa

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 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 unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe.

- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz.

- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă 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 107/11.03.2014;
 - P.U.G. TIMISOARA -ETAPA 2 - CONCEPTUL GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) și P.U.G. - ETAPA 3;
 - P.U.Z. Locuinte cu funcțiuni complementare aprobat cu HCL 362/2008;
 - 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 CF 446603, CF 446604, CF 446605, CF 446606, CF 446607, CF 446608, CF 446609, CF 446610, CF 446611, CF 446612, CF 446613, CF 446614, CF 446615, CF 446616, CF 446617 Timisoara, respectiv în extravilan parcela identificată prin C.F. 419892 cad. 419892.

Suprafața totală luată în studiu suprafața proprietate beneficiar 184222.00 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 rezidențiale și funcțiuni complementare. 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 184222.00mp.

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 Timisoara 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 puștele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- alizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeurile menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;

Protecția calității apelor :

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusă pentru această zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare

- Protecția aerului:

Clădirile sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe combustibil solid, ale căror capacități de evacuare a gazelor nășe în atmosferă este redusă, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensionează de furnizor în funcție de tipul centralei termice:

- priza directă de aer
- priza directă centrată pe cosul de evacuare .

Centrala termică proprie cu caracteristici corespunzătoare funcției deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

Poziția cosului : la 90° (scos pe acoperiș) față de orizontală

- Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi depozitate în puștele și containere care vor fi ridicare și golite de către o firmă specializată, pe baza unui contract de servicii.

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

a) probabilitatea, durată, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanți astfel ca nu putem vorbi de o durată sau de o frecvență a acestora.

b) natura cumulativă a efectelor;

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

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

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

Având în vedere că planul de față prevede dezvoltarea zonei de locuințe, funcțiune definită prin planurile de urbaniste elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte între funcțiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sănătatea umană sau mediu.

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

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar mărimea zonei afectate de planul propus este de 184222 mp. Terenul după cum scrie și în capitolele anterioare este situat în teritoriul intravilan al Municipiului Timișoara, în partea de nord.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Suprafețele terestre aparținând domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență 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 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) depășirea standardelor sau a valorilor limită 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 național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul intru-cat suprafețele terestre aparținând domeniului privat , luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

• **Lista obiectivelor de utilitate publică**

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de gaze naturale
- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- retea de telecomunicatii
- asigurarea circulatiei in incinta

• **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul are o suprafata totala de 183755 mp si este in proprietatea lui Kohn Miodrag Adrian, Miha Dumitru si Miha Carmen.

• **Circulația terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne releva faptul ca acesta este situat partial partial in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis pe Str. Lt. Ovidiu BALEA f.n. si reprezintă parcelele identificat prin CF 446603, CF 446604, CF 446605, CF 446606, CF 446607, CF 446608, CF 446609, CF 446610, CF 446611, CF 446612, CF 446613, CF 446614, CF 446615, CF 446616, CF 446617 Timisoara, respectiv in extravilan parcela identificata prin C.F. 419892 cad. 419892. Terenul se afla în proprietatea lui Kohn Miodrag Adrian, Miha Dumitru si Miha Carmen.

CONCLUZII

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in 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 interventii, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Pentru evitarea aglomerării cu construcții în zona studiată se propune ca POT maxim să fie 35% pentru zona de locuințe colective, 40% pentru zona de locuințe individuale și 35% pentru zona de locuințe colective cu servicii la parter și 50% pentru zona de institutii publice și servicii, iar CUT maxim să fie 1,30 pentru zona de locuințe colective și pentru zona de locuințe colective și servicii, 0,80 pentru zona de locuințe individuale și 1,00 pentru zona institutii publice și servicii. De asemenea, frontul la strazile noi propuse să fie retras cu 5 metri de la limita de proprietate.

- **Prioritati de interventie.**

Prin reglementarea situatiilor juridice a terenurilor, ca urmare a unificarilor și dezmembrarilor ce vor surveni în urma operatiunilor de sistematizare a zonei studiate, vor rezulta urmatoarele parcele:

- Parcelele 11 ÷ 153 locuințe individuale cu maxim 2 apartamente;
- Parcelele 1 și 10 – locuințe colective;
- Parcela 154 - servicii și institutii publice;
- Parcelele 155 ÷ 162- locuințe colective cu servicii la parter;
- Parcelele 164 ÷ 168- spatii verzi;
- Parcelele 163-164 - agrement;
- Parcela 169 – drumuri, alei, parcaje.

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

Tinându-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei trebuie asigurată infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zona. Aprecierile propunerilor sunt în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Timișoara.

Întocmit,
arhitect Daniel BELEA