

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT:

P.U.Z. – ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, BIROURI ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE

NR. PROIECT:

48 / 2020;

AMPLASAMENT:

Timișoara, Calea Urseni, nr. 1-3, jud. Timiș, C.F. 449370; 431389; 446857

BENEFICIAR:

IONESCU Sorin și CSANDI Zoltan

FAZA DE PROIECTARE:

P.U.Z. – ETAPĂ 2

PROIECTANT GENERAL:

URBAN CONTROL TM S.R.L.
TIMIȘOARA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

arh. LAURA MARCULESCU

DATA:

IULIE 2020

MEMORIU GENERAL

Capitolul I – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	P.U.Z. – ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, BIROURI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Beneficiar	IONESCU Sorin și CSANDI Zoltan
Amplasament	Timișoara, Calea Urseni, nr. 1-3, jud. Timiș, C.F. 449370; 431389; 446857
Număr proiect	48 / 2020
Proiectant general	URBAN CONTROL TM S.R.L.
Faza de proiectare	P.U.Z. – ETAPĂ 2
Data elaborării	IULIE 2020

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone de locuințe colective, servicii, birouri și funcțiuni complementare pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe Calea Urseni, nr. 1-3.

Astfel, se stabilesc condițiile pentru:

- Reglementarea funcțiunii terenului.
- Utilizare funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă.
- Modului de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.
- Trasarea și profilarea viitoarelor drumuri în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism.

-Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate noilor funcțiuni.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- P.U.Z. "Calea Urseni - Buziașului", Timișoara, județul Timiș, funcțiuni mixte: locuire și funcțiuni complementare, având un regim de înălțime P, P+1E, P+2E, P.O.T. 40%, aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999;
- P.U.D. "Locuințe colective", Timișoara, Calea Urseni, nr. 14, județul Timiș, funcțiuni: locuire locuire colectivă, având un regim de înălțime D+P+4E, P.O.T. 55% și C.U.T. 3, aprobat prin H.C.L. nr. 194/2007;
- P.U.D. "Locuințe colective", Timișoara, str. Venus, nr. 29, județul Timiș, funcțiuni: locuire locuire colectivă, având un regim de înălțime D+P+8E, P.O.T. 35% și C.U.T. 2,97, aprobat prin H.C.L. nr. 360/2006;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare);
- Ridicare topografică pentru zona studiată.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- **ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism**
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

Documentația s-a elaborat în baza Certificatului de urbanism nr. 3840 / 20.12.2019.

Capitolul II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în zona de sud a Municipiului Timișoara, în intravilan, reglementat prin Calea Urseni - Buziașului", Timișoara, județul Timiș, funcțiuni mixte: locuire și funcțiuni complementare, având un regim de înălțime P, P+1E, P+2E, P.O.T. 40%, aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă în plină dezvoltare, în vecinătatea imediată a parcelei reglementate prin prezentul P.U.Z. s-au aprobat mai multe documentații urbanistice pentru locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare.

Pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

- *P.U.D. "Locuințe colective", Calea urseni, nr. 14, Timișoara, județul Timiș, aprobat prin H.C.L. 194 din 29.05.2007.*

Pe o suprafață de 974 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni de locuire colectivă având un regimul de înălțime: D+P+4E, P.O.T. max. de 55%, C.U.T. max. de 3.

- *P.U.D. "Construcție ansamblu de locuințe colective", str. Venus, nr. 29, Timișoara, județul Timiș, aprobat prin H.C.L. 360 din 25.07.2006.*

Pe o suprafață de 8773 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni de locuire colectivă având un regimul de înălțime: : D+P+8E, Hmaxim = 25,2 m, P.O.T. max. de 35%, C.U.T. max. de 2,97.

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează reconversia funcțiunilor industriale existente în funcțiuni adaptate cerințelor actuale: locuințe colective, servicii diverse, comerț, sedii de firme, birouri.

Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită amplasamentului central și a poziționării în vecinătatea unor zone cu locuințe colective.

2.2. Încadrarea în localitate

Parcela studiată se situează în zona de sud a municipiului Timișoara, în intravilan, și se încadrează în P.U.Z. "Calea Urseni - Buziașului", Timișoara, funcțiuni mixte: locuire și funcțiuni complementare, având un regim de înălțime P, P+1E, P+2E, P.O.T. 40%, aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999.

Cele mai apropiate construcții față de amplasamentul studiat sunt:

- la nord: la 13 m față de Cladire de birouri;
- la est: la o distanță între 18 m față de cladire propusă prin H.C.L. 360 din 2007;
- la sud: la o distanță între 19 m față de cladire de lucit;
- la vest: la o distanță de minim 28 m față de cladire de locuit;

Parcela studiată se află la o distanță de minim 1700 m față de cel mai apropiat cimitir.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: proprietate privată;
- la sud: proprietate privată;
- la vest: Calea Urseni;
- la est: proprietate privată (P.U.D. aprobat prin H.C.L. 360/2006).

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „Amplasarea cladirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”

Date C.F.

Terenul studiat (liber de construcții) are suprafața totală de 5978 mp. și este compus dintr trei parcele, indentificate prin C.F. 449370, C.F. 431389 ce se află în proprietatea lui IONESCU Sorin și IONESCU Janina (bun comun) și C.F. 446857 ce se află în proprietatea lui CSANADI Zoltan cu drept de UZURFRUCT VIAGER în favoarea CSANADI Ioan și soția CSANADI Jolan.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe teren există resturi de la construcțiile demolate, pereți din zidărie de cărămidă. Terenul neconstruit este în cea mai mare parte ocupat cu zone verzi cu plantații joase (arbori și arbuști).

Caracteristici climatice ale zonei

Temperatura aerului:

- media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)
- media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)
- temperatura medie multianuala a aerului : 8,8gr C
- data medie a primului îngheț : 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30 gr. C] : 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor : 660 mm/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu bruma : 25 zile/an

Vântul: direcții predominante: N-S 16 %
E-V 13 %

Caracteristici geo-tehnice ale terenului

Amplasamentul aproximativ plan orizontal este la momentul prezent liber de construcții, parcela este ocupată de zone verzi cu plantații joase (arbori și arbuști).

Conform normativului P 100 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială din punct de vedere al valorii K_s , orașul Timișoara se găsește amplasată în zona seismică de calcul "D", perioada de colț $T_c = 1.0$ sec, coeficientul $K_s = 0,16$.

2.4. Circulația

În prezent, accesul pe sit (în incintă) se face din **Calea Urseni**, care se va configura conform planșelor de Reglementari Urbanistice și a avizului Comisiei de Circulație.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent parcela studiată prin prezentul P.U.Z. este adiacenta zonei descrisă conform P.U.G. în curs de avizare ca Zonă Lc_A „Locuire colectivă în ansambluri”. Terenurile sunt ocupate de construcții cu regim mic de înălțime (locuire, hale producție și magazie de depozitare), parcelele sunt ocupate de zone verzi de înălțime mică (arbori și arbuști). Parcelele identificate prin C.F. 449370, C.F. 431389 și C.F. 446857 au o suprafață totală de 5978 mp., și se află în proprietatea IONESCU Sorin, IONESCU Janina și CSANADI Zoltan.

Parcela identificată prin C.F. 446857 aflată în proprietatea CSANADI Zoltan are înscris la sarcini drept de UZURFRUCT VIAGER în favoarea CSANADI Ioan și soția CSANADI Jolan.

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- locuire colectivă, locuire individuală, servicii și funcțiuni complementare în zona de est și vest a parcelei studiate;
- birouri, sediu firmă în zona de nord a parcelei studiate;
- locuire individuală și funcțiuni complementare în zona de sud a parcelei studiate.

2.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată se prezintă astfel:

Alimentare cu apă și canalizare menajeră

Conform avizului tehnic de amplasament Nr. 54027/03.06.2020 (UR2020-005350) emis de serviciul tehnic din cadrul S.C. AQUATIM S.A. desfășoară conform planului de situație anexat la aviz, următoarele tipuri de conducte:

- conductă de apă potabilă Ø100 (situată pe Calea Urseni, adiacent parcelei reglementate prin prezentul P.U.Z., în zona de vest);
- două conducte de apă potabilă Ø400 (situat pe Calea Urseni, adiacent parcelei reglementate prin prezentul P.U.Z., în zona de vest);
- conductă de apă potabilă Ø1000 (situată pe Calea Urseni, adiacent parcelei reglementate prin prezentul P.U.Z., în zona de vest);
- conductă de canalizare Ø50/75 (situată pe Calea Urseni, adiacent parcelei reglementate prin prezentul P.U.Z., în zona de vest);

Gaze naturale

Conform avizului de principiu Nr. 1666/05.27.2020 (UR2020-005350) emis de departamentul „acces la rețea” din cadrul S.C. DELGAZ GRID S.A. în zonă sunt următoarele tipuri de rețele de gaz:

- rețea de gaz situată pe limita de vest a parcelei studiate, conform planșă anexată la aviz;

Energie termică

Conform avizului de amplasament Favorabil Nr. UR2020-005350 din 30.04.2020 emis de departamentul tehnic din cadrul S.C COLTERM S.A. în zonă nu există rețea termică.

Alimentarea cu energie electrică

Obiectivul de investiție se va racorda la rețeaua existentă pe Calea Urseni.

Telefonie

Conform avizului de amplasament Favorabil Nr. 005305/30.04.2020 (UR2020-005305) emis de direcția suport operațional și control avize tehnice din cadrul S.C TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. în zonă există rețele și echipamente de comunicații electronice.

Transport public

Conform avizului de amplasament Favorabil UR2020-005305 din 11.05.2020 emis de serviciul tehnic din cadrul S.C SOCIETATEA DE TRANSPORT PUBLIC TIMIȘOARA S.A. în zonă studiată prin P.U.Z. nu există infrastructură subterană sau supraterană de cabluri electrice S.T.P.T.

2.7. Probleme de mediu

RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Amplasamentul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție sau a unor arii protejate și este lipsită de factori majori de poluare.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu este cazul.

MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu este cazul.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile propuse a se realiza aparțin funcțiunii rezidențiale și a celor complementare.

Primăria Municipiului Timișoara are rol de mediere a intereselor individuale și comunitare și de decizie, ca autoritate legală.

În temeiul regulamentului local instituit conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010, activitățile de informare și consultare a cetățenilor executate pentru P.U.Z.-ul inițiat de investitor, vor fi suportate integral de către acesta. Fondurile prevăzute pentru activitățile de informare și consultare a publicului vor fi folosite la acoperirea următoarelor cheltuieli: materiale tipărite, servicii de corespondență, anunțuri în mass media, costuri de comunicații (telefon, fax, etc.) personalul detașat pentru aceste activități, servicii de cercetare sociologică, servicii facilitate întâlnirii, interviuri de grup, audieri, dezbateri, închirierea și amortizarea echipamentelor, confecționarea de panouri (panoul 1 și 2), editarea materialelor de expoziție, etc.

Investitorul privat, inițiator al P.U.Z.-ului, afișează anunțul pe panoul rezistent la intemperii, cu caracteristici stabilite prin proceduri speciale.

Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate, este necesară studierea amplasării diverselor dotări, în special locuire colectivă și servicii, a regândirii circulațiilor auto și a transportului public, în perspectiva densificării unor anumite zone și a apariției unor centre de interes polarizatoare.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **locuințe colective, servicii, birouri și funcțiuni complementare** în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

3.2. Prevederi ale P.U.Z. "Lidia - Muzicescu – Martirilor - Urseni"

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile P.U.Z. "Calea Urseni - Buziașului", Timișoara, zonă de locuire și funcțiuni complementare, având un regim de înălțime P, P+1E, P+2E, spații verzi conform H.C.L. 62/2012, P.O.T. 40%, aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999.

În prezent, în urma unor procese de reglementare de tip P.U.Z. funcțiunile parcelelor învecinate au fost actualizate pentru realizare de locuințe colective și funcțiuni complementare cu regimuri de înălțime peste P+2E, exemplu P.U.D. "Construcție ansamblu de locuințe colective", aprobat prin H.C.L. nr. 360/2006, cu un regim de înălțime D+P+8E, P.O.T. 35% și C.U.T. 2,97.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul neconstruit este în cea mai mare parte ocupat cu zone verzi cu plantații joase și medii. În zona de centru - vest a parcelelor este o concentrare de arbori și arbuștimai înalți care în măsura posibilităților vor fi păstrați sau replantați.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura de pe Calea Urseni, adiacentă în zona de nord a parcelei studiate.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, alei pietonale și parcaje (pentru vizitatori). Se vor asigura parcaje colective la subsolul clădirilor.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1999**.

Circulația pietonală în zonă este asigurată pe traseul străzilor existente și propuse și în interiorul ansamblului.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pe o suprafață de 5978 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de **locuințe colective, servicii, birouri și funcțiuni complementare**.

Pentru teritoriul reglementat se propun următoarele:

Realizarea unei zone pentru locuințe colective cu posibilitatea amplasării funcțiilor complementare, cu o înălțime de maxim 35 m.

Se impune obligativitatea realizării de funcțiuni complementare și servicii până la etajul al doilea (inclusiv) pe latura nordică a imobilului propus pe parcelele identificate prin CF 431389 și CF 449370.

Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării, precum și a celorlalte utilități.

Se va asigura procentul minim de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă, respectiv 20%.

Bilanț teritorial

	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren studiat	5978 mp	100,00 %	5978 mp	100,00 %
Zonă locuire și funcțiuni complementare	4624 mp	77,35 %	0 mp	0,00 %
Zonă industrială și depozitare	1354 mp	22,65 %	0 mp	0,00 %
Zonă locuire colectivă, servicii, birouri și funcțiuni complementare	0 mp	0,00 %	2391 mp	40,00 %
Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente în incinta P.U.Z.	0 mp	0,00 %	2391 mp	40,00 %
Zonă verde	0 mp	0,00 %	1196 mp	20,00 %
TOTAL	5978 mp	100,00 %	5978 mp	100,00 %

Se vor realiza spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor.

Indici urbanistici:

Pentru zona de **locuințe colective, servicii, birouri și funcțiuni complementare** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

P.O.T. max = 40 %

C.U.T. max = 2.6

Înălțimea maximă admisă:

Hmax = 31 m pentru un regim de înălțime de **maxim S+P+7E+Er** conform planșei *U03 - Reglementari urbanistice*.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

A. ALIMENTARE CU APĂ.

a) Situația existentă.

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială. Pe Calea Urseni există rețea de apă potabilă deservită de S.C. AQUATIM S.A., realizată cu conducte având diametrul de 400 mm.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari, angajați și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un branșament de apă nou propus din rețeaua de alimentare cu apă existentă pe Calea Urseni, branșament care va fi realizat din PE-ID, De 63 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Din acest branșament se vor racorda toate clădirile propuse.

Branșamentul proiectat va asigura consumul menajer necesar imobilelor propuse. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

B. CANALIZARE.

a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren curți construcții și nu există canalizare menajeră sau pluvială. Pe Calea Urseni există rețea de canalizare deservită de S.C. AQUATIM S.A., realizată cu conducte având diametrul de 60/90 cm.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o racordare la sistemul de canalizare al municipiului Timișoara, din Calea Urseni, unde există o rețea de canalizare realizată cu conducte având diametrul de 60/90 cm, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Racordul de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop și va fi realizat din PVC cu diametrul de 250 mm. La acest racord de canalizare se vor racorda toate clădirile propuse.

Conductele de canalizare vor fi poziționate obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe clădiri, platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție, propus conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 48 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare stradală, la 30 de minute de la terminarea precipitațiilor.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

Vcolectat = 46,81 m³.

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

V_{anual} = 3.766,14 m³ /an.

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

3.7. Protecția mediului

I. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal 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

Odată cu dezvoltarea orașului se impun modificări funcționale zonale, care să recreeze ambientul urban. Este și cazul de față, în care se dorește armonizarea funcțiilor propuse cu dezvoltarea inerentă citadină. Zonele cu caracter industrial, care în mare parte nu se mai justifică economic și sunt anacronice cu peisajul urban central au tendința de a se desființa sau disloca și muta în zone periferice ale localităților.

Prezentul plan urbanistic zonal creează cadrul propice dezvoltării unei zone mixte cu locuințe colective și facilități comerciale și de servicii, dezvoltare judicioasă, ce va înlocui aria ce are o destinație mixtă, industrială/ depozitare și locuire.

Amplasamentul se află pe Calea Urseni, fiind învecinat în zona de nord cu o zonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare existentă. Poziționarea acestuia a constituit premisa elaborării prezentului P.U.Z.

b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Prezentul P.U.Z. se integrează în alte planuri și programe, respectiv în • P.U.Z. "*Calea Urseni - Buziașului*", Timișoara, județul Timiș, funcțiuni mixte: locuire și funcțiuni complementare, având un regim de înălțime P, P+1E, P+2E, P.O.T. 40%, aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999.

Prezentul P.U.Z. este corelat cu planul aprobat în vecinătate P.U.D. "Locuințe colective", Timișoara, str. Venus, nr. 29, județul Timiș, funcțiuni: locuire locuire colectivă, având un regim de înălțime D+P+8E, P.O.T. 35% și C.U.T. 2,97, aprobat prin H.C.L. nr. 360/2006.

În concluzie, prezentul plan concordă funcțional și peisagistic cu celelalte studii, planuri și programe din zonă.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile

Conceptul de dezvoltare durabilă desemnează totalitatea formelor și metodelor de dezvoltare socio-economică, al căror fundament îl reprezintă în primul rând asigurarea unui echilibru între aceste sisteme socio-economice și elementele capitalului natural. Vorbind despre o zonă, care a avut vreme îndelungată o utilizare industrială, capitalul natural nu este generos. Pe teren există construcții pentru activități productive / depozitare, construcții edilitare și diverse instalații. Terenul neconstruit este parțial ocupat cu platforme betonate.

În zona de nord și de est în incintă sunt zone verzi cu plantații înalte și joase (arbori și arbuști).

Prin implementarea planului s-ar realiza un procent de zonă verde la 20 % și s-ar sistematiza zona în sensul dezvoltării durabile, asigurându-se echilibrul dintre edificările propuse, fără impact semnificativ asupra mediului, și cadrul natural.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activități cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului. Influența activităților asupra factorilor de mediu este prezentată în continuare:

Problemele principale se referă la manipularea deșeurilor de construcții rezultate, selectarea materialelor și a metodelor de construcții cu impact limitat asupra mediului.

Se va efectua îngrădirea siturilor de construcție urmând a se impune măsuri generale de protecție și siguranță. Inconveniente temporare cauzate de lucrările de construcție ar trebui să fie diminuate prin intermediul planificării și al coordonării dintre antreprenori, vecini și autorități, la faza D.T.A.C.

Antreprenorii vor aplica standarde și proceduri de construcții nedăunătoare mediului. Se vor respecta standardele privind protecția mediului: pot părăsi amplasamentul numai containerele închise, vehiculele trebuie spălate înainte de părăsirea amplasamentului, documentele de însoțire a transportului trebuie întocmite conform cerințelor legale.

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție

Pentru lucrările de dezafectare și construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

apa

- Se vor verifica și, dacă va fi cazul, se vor goli canalele și conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltrațiilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freatice.
- Deșeurile se vor preda, conform avizului eliberat de Primăria Timișoara, către agenți economici autorizați, contractați în acest scop.

aerul

- Se va evita efectuarea de lucrări generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale.
- Deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora. Nu se vor permite arderile cu foc deschis a acestora sau a altor tipuri de deșeuri.

solul

- Ca urmare a respectării disciplinei în construcții, se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții și demolări.
- La decopertare se vor respecta prevederile din autorizația de demolare.

- Containerelor metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta O.U.G. 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Managementul deșeurilor

Se va întocmi, pentru faza D.T.A.C., planul de eliminare al deșeurilor din construcții și demolări, conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile din avizul P.M.T. pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor. Materialele reciclabile sau re folosibile se vor valorifica.

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

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În cazul identificării de deseuri clasificate ca și periculoase conform H.G. 856-2002 acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- Containerelor utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare - nu este permisă scurgerea de lichide din recipiente în timpul manipulării (stocării) și al transportului.
- Este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații.
- Este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate.

Protecția calității apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, la capitolul de regelementări edilitare, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv H.G. nr. 188/2002 (NTPA002)..

Sistemul de alimentare cu apă este realizat centralizat, prin branșare la rețelele publice de alimentare cu apă.

Canalizarea a fost prevăzută în sistem divizor, cu colectarea locală și evacuarea controlată a surplusului de apă din precipitații. Apele pluviale colectate de pe platforme, se vor evacua cu pretratare, fiind prevăzute separatoare de hidrocarburi.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi P.V.C. se elimină posibilitatea infiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Protecția calității aerului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta H.G. 1209/2004 modificată prin H.G. 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Protecția solului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracțiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate.

Conform H.G. 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului, deținătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate și proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea și/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

II. Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la :

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Se are în vedere că proiectul se va armoniza cu tendința zonei de a moderniza peisajul actualmente neamenajat cu funcțiuni specifice necesităților socio-economice.

b) natura cumulative a efectelor – nu este cazul.

c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

Lucrările proiectate nu influențează negativ mediul în ansamblul său. În zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) mărimea și spațialitatea efectelor- nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :

(i) Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III - Zone protejate” și anexele sale, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.

În apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor

naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, până la Legea 345/2006.

(ii) Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu se vor depăși valorile limită.

(iii) Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul studiat în suprafață de 5978 mp. are prevăzute plantații de aliniament și spații verzi.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu e cazul.

3.8. Categoriile de costuri

a) Realizarea rețelelor de utilități

Toate costurile privind extinderile, dimensionările de rețele și bransamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

Capitolul IV CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Intocmit,

Arh. Laura COLOJOARĂ

Arh. Laura MĂRCULESCU