



## MEMORIU DE PREZENTARE

---

Proiect nr. 09/2020

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE
Nr. proiect	09/2020
Beneficiar	SAFTESCU SORIN PETRE SAFTESCU MARIA CORINA SAFTESCU ANDREI
Proiectant	S.C. ARHITECTIM S.R.L.
Data elaborarii	martie 2020
Faza de proiectare	P.U.Z.

## 1.2 OBIECTUL STUDIULUI

### • Solicitari ale temei program

Zona aflata in studiul de fata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de S, in cartierul Braytim in Piata Georges Clemenceau si reprezinta terenul identificat prin C.F. 448839. Terenul se afla în proprietatea lui Saftescu Sorin Petre, Saftescu Corina Maria si Saftescu Andrei.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona locuinte cu functiuni complementare conform P.U.Z. Zona Lidia Muzicescu Martirilor Urseni
- se constituie teren in intravilanul localitatii Timisoara, in Braytim, in Piata Georges Clemenceau;
- teren definit ca zona de locuinte cu maxim 2 apartamente in regim de inaltime P+2E conform PUG in vigoare;
- conform PUG Timisoara – Etapa 3 – in lucru, este definita ca zona propusa de urbanizare- zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR – Uliu);
- se afla in imediata apropiere a strazii Mures, Musicescu si Calea Martirilor.
- Zona studiata este o zona de locuinte, si se afla in cvartalul definit de Calea Martirilor la V, strada Musicescu la S, strada Mures la N si Intrarea Josef Klapka la E. In acest cvartal se gasesc doar locuinte, fiind un numar total de 36 de parcele.

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- dimensionarea constructiilor si a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si a temei de proiectare;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- asigurarea, prin implementarea sistemului de reparcelare, unei structuri teritoriale si functionale coerente
- rezolvarea accesului carosabil si pietonal;
- echiparea cu utilitati.

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

Prin contextul urbanistic zona studiata apartine zonei de locuinte cu functiuni complementare P.U.Z. aprobat cu HCL 91/1998 preluat de PUG Timisoara – in vigoare.

Zona studiata se afla:

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

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 78 din 23.01.2020 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE

## 1.3 SURSE DOCUMENTARE

### • Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

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

### • Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Baza topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ este constituită din carourile la scară 1:5000, completată cu :

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

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Investițiile pentru această zonă presupun construirea de zone rezidențiale, fapt confirmat de aprobarea P.U.Z.-ului o P.U.Z. „Zona Lidia Muzicescu Martirilor Urseni” aprobat prin HCL 91/1998. și de documentațiile de urbanism aprobate în prealabil.

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

### **2.1 EVOLUTIA ZONEI**

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

- **Date privind evoluția zonei**

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

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

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

În momentul de față, terenul este neconstruit, iar zona în care sunt situate terenurile este o zonă de locuințe, prin schimbarea funcțiunii actuale a terenului neurbanizat în zonă de locuințe cu maxim 2 apartamente se clarifică funcțiunea majoră a zonei și anume cea de locuire și se închide cvartalul studiat.

Prin “ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE”, se propune dezvoltarea unei zone de locuințe cu maxim 2 apartamente.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al municipiului Timișoara se poate aprecia că zona s-a dezvoltat și s-a extins ca o zonă dominată de locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare.

Pe teren nu există restricții în privința rețelelor edilitare, traseul acestora nu afectează terenul unde se propune obiectivul de investiții PUZ.

### **2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

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

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

TOTAL S= 500 mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La E – de strada Intrarea Josef Klapka
- La V – de Piata Georges Clemenceau si de strada George Pomut,
- La S – parcela de locuinta indentificata prin CF 416728 cu o constructie edificata aflata tot in proprietatea sotilor Saftescu;
- La N –zona propusa pentru extinderea zonei de locuinte cu functiuni complementare;

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

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

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

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

### 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful reteaui 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 retelei hidrografice ,datorita abundentei de albiei parasite, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

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

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

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

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

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri) datorită intensității seismice.

b) Inundații

Zona studiată are capacitatea maximă de precipitații căzută în 24 de ore (1901-1997) este cuprinsă 100 și 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studiată este o zonă afectată de inundații datorată scurgerii de torenți conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevăzute diguri de protecție pe culoarul râului Bega în zona localității Timișoara.

Nu sunt necesare măsuri suplimentare specifice de protecție (extinderea/redimensionarea rețelei hidroedilitare, îndiguiri, 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 "scăzut" 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 conținuturi fine și mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adâncime.

Apa 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, fondate 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 lățimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

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

### 2.4 CIRCULAȚIA

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

Circulația rutieră în zona este definită de strada Jules Michelet la V – care are legătura directă către Calea Martirilor iar prin sensul giratoriu amplasat în Piața Georges Clemenceau se face legătura cu strada General Pomut care are legătura cu strada Mures la N și calea Martirilor la V. Amplasamentul se află în imediată apropiere de Calea Martirilor, una din cele mai importante artere de acces în oraș, făcând legătura cu Giroc. Aceste legături asigură fluidizarea circulațiilor atât în sensul încărcării zonei cât și în sensul descărcării acesteia.

Traficul este compus în cea mai mare proporție de mașinile personale ale rezidenților cvartalului studiat. Zona nu reprezintă un traseu de ocolire sau legătura care alte zone ale orașului, astfel încât traficul în interiorul cvartalului este extrem de redus, la ora de vârf în zona traficul este compus din maxim 5 mașini.

Nu există trasee aeriene în zona.

- **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 la Piața Georges Clemenceau, respectiv la Strada Jules Michelet face legătura cu Calea Martirilor una dintre cele mai importante artere de circulație a municipiului și la strada General Pomut. Soluția de rezolvare a accesului fiind prezentată în detaliu în capitolul 3.4. Modernizarea circulației. **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Funcțiunile din zona sunt majoritar rezidențiale cu regimuri de înălțimi variate cuprinse între P+1E și P+2E+M în interiorul cvartalului studiat.

În zona studiată și în vecinătate sunt edificate construcții, atât de locuințe individuale cât și de locuințe colective cu regim redus de înălțimi (pe strada Josef Klapka și strada Mures).

- **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 în proporție mare.

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

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

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

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

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

- **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual pe terenul unde este edificată construcția parter, este amenajată curtea ca și grădina.

Spatiul verde in zona studiată fiind compus din zonele verzi individuale ale cladirilor iar cel public este definit partial de Parcul Triade, aflat la intersectia strazii Mures cu Calea Martirilor, in imediata apropiere a terenului studiat si de zonele verzi de aliniament existente pe strada Muzicescu si pe Calea Martirilor.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**

Principalele disfunctionalitati sunt:

- Lipsa initiativelor de extindere a zonei de locuinte pe terenul studiat.

## 2.6 ECHIPARE EDILITARA

- **Stadiul echipării 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 studiată este echipată edilitar corespunzător, fiind asigurată cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, telefonizare și gaze naturale.

Retelele de utilitati necesare functionării se afla in imediata vecinatate pe in piata George Clemenceau iar cheltuielile de extindere a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.

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

Municipiul Timisoara dispune de sistem centralizat de alimentare cu apa. Reteaua de alimentare cu apa se afla in imediata apropiere de amplasament.

### **Canalizarea - Situatia existenta**

In zona exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Deversarea apelor menajere se face in reseaua de de canalizare ape uzate a municipiului Timisoara administrata de catre AQUATIM Timisoara, aflata in apropierea amplasamentului.

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

Apele meteorice de pe constructii se colecteaza prin intermediul retelei de canalizare pentru ape pluviale a localitatii Timisoara, separata de reseaua de canalizare apa menajera si se deversa in bazinul de retentie.

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

Asigurarea alimentării cu energie electrică a investitiei se face din reseaua de joasa tensiune aflata adiacent amplasamentului.

### **Telefonie - Situatia existenta**

In zona exista retele de telefonie.

### **Alimentarea cu gaz -Situatia existenta**

In zona exista retea 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 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:

-extinderea functiei de locuire pe terenul studiat.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

- Dezvoltarea racordurilor noilor constructii la retelele edilitare publice.

In concluzie proiectul se respecta prevederile existente in P.U.G. pentru zona si se incadreaza in contextul existent si planurile aprobate anterior de municipalitate.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural pentru zona studiata:

- **Relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor verzi amenajate, construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului, adaptarea la conditiile de clima.**



Interviile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile și 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, zona studiata este marginita la vest de Piata Georges Clemenceau, unde este amplasat un sens giratoriu de face legatura cu strada Jules Michelet prin care se poate face accesul din sau catre Calea Martirilor si cu strada General Pomut care face legatura cu alte strazi situate in cvartal: strada Emmanuel de Martone – strada care reprezinta partial fundatura si care face la randul ei legatura (pietonala) cu Calea Martirilor si cu strada Maximilian Fremont aflata in zona Parcului Triade care face lagatura cu strada Mures si cu Calea Martirilor. Sistemul de strazi care alcatuieste circulatia rutiera a zonei reprezinta strazi de categoria IV, de folosinta locala si asigura accesul la locuinte. Traficul in interiorul cvartalului studiat este foarte redus.

Pentru casa cu doua apartamente propusa se propune realizarea a cate 1 loc de parcare/apartament in incinta, accesul se va realiza din strada General Pomut

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT

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

- reglementarea caracterului terenului studiat;
- dimensionarea constructiei și a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat și a temei de proiectare;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- asigurarea unei structuri teritoriale si functionale coerente
- rezolvarea circulatiei carosabile și pietonale din cadrul parcelei;
- echiparea cu utilitati.

Funcțiunile propuse in zona studiata sunt:

- Locuire in locuinte cu maxim 2 apartamente pe parcela proprie;

Din punct de vedere al consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta se poate remarca faptul ca se va inchide cvartalul studiat si se va defini in totalitate ca zona de locuinte cu maxim 2 apartamente.

#### **REGIMUL DE INALTIME**

- Regim de inaltime:
  - maxim P+2E pentru locuinte cu maxim 2 apartamente;
- Inaltime maxima:
  - H cornisa = 9,0 m, H coama = 11,0 m

#### **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 5.00 m.

De asemenea fata de limita posterioara cladirile se vor retrage 6 m.

#### **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN CADRUL PARCELEI**

Amplasarea noii constructii se va face tinand cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent si de caracteristicile generale ale parcelei.

- În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcției. Retragera față de limitele laterale este de minim 3.00 m sau  $h/2$  pentru clădirile cu regim de înălțime peste P+1E. Amplasarea se poate face pe limita laterală de proprietate (calcan) cu acordul notarial al proprietarului parcelei vecine.
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sănătății cap. I art. 11.
- Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea clădirilor se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară conform OMS 119/2014 cap. I art. 3. Se va asigura însorirea pe o durată de min 1-1/2 ore la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit din locuințele învecinate
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118-2/2013**.
- Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

### SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

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

### BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUASA			
		S (mp)	% din T	S (mp)		% din T	
Zona locuinte cu maxim 2 apartamente		0.00	0.00	500		100.00	
Construcții locuinte individuale sau tip duplex		0.00	0.00	200		40.00	
Circulații pe parcelă	Carosabil	00.00	0.00	115.35	150	23.07	30.00
	Parcaje	0.00	0.00	34.65		6.93	
Spații verzi		0.00	0.00	150.00		30.00	
Suprafața teren totală		500	100.00	500		100.00	

### INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 40%

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 1.20

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

**Alimentarea cu apă - Situația propusă:**

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

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

#### **Canalizarea apelor uzate menajere - Situatia propusa:**

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

#### **Canalizarea apelor pluviale - Situatia propusa:**

Apele pluviale de pe cladiri vor fi colectate prin jgheaburi si burlane apoi vor fi deversate in rețeaua centralizata de canalizare a apelor pluviale.

#### **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.

#### **Alimentare cu caldura - Situatia propusa**

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

#### **Gospodarie comunala.**

Evacuarea deseurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata 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 rețelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvării 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 echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

**b) gradul în care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele în care se integreaza sau care deriva din ele;**

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit
- P.U.G. - ETAPA 3;

- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate;
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

**c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;**

Până în acest moment zona luată în studiu este compusă din următoarele parcele identificate prin CF 448839 în suprafața totală de 500 mp.

**d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;**

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone de locuințe cu maxim 2 apartamente. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 500.00 mp.

Descrierea lucrării:

Pe acest teren există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare și alimentare cu gaze naturale.

**e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).**

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 puștele 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 și nu se vor depozita deșuri 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 in rețeaua 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 500 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, in partea de sud.

##### **f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,**

Suprafetele terestre apartinand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinte din Timisoara.

##### **(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;**

Zona este edificată în mare parte însă în acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

**(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;**

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

**(iii) folosirea terenului în mod intensiv;**

- Ca prioritate în zona ce trebuie rezolvată sunt echipările edilitare și drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută.
- Necesitatea păstrării în zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzător.

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

Nu este cazul întrucât suprafețele terestre aparținând domeniului privat, luate în studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervatie științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

• **Lista obiectivelor de utilitate publică**

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de gaze naturale
- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- rețea de telecomunicații
- asigurarea circulației în incintă

• **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este în proprietatea lui Saftescu Sorin Petre și soția Saftescu Maria Corina și Saftescu Andrei și are o suprafață totală de 500.00 mp.

• **Circulația terenurilor**

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

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

### **CONCLUZII**

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

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

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

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

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

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

Întocmit,  
arhitect Simina Zbucea

Verificat,  
specialist RUR  
arh. Delia Vizitiu