

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 255/2017
BENEFICIARI :	SC F.B.R. TOWERS SRL
AMPLASAMENT :	Calea Torontalului FN, TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,
NUMĂR PROIECT :	16.05/193/2020
FAZA DE PROIECTARE :	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA ELABORĂRII :	Ianuarie 2021

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru modificarea documentației de urbanism aprobate prin HCL nr. 255/2017, respectiv **P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ”**, Calea Torontalului FN, Timișoara, județul Timiș prin modificarea parțială a reglementărilor și RLU, cu păstrarea indicilor de construibilitate aprobați.

În cadrul acestei documentații sunt propuse utilizările funcționale ale zonei studiate, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. Sunt evidențiate traseele de utilități care au zone de restricție, precum și zonele cu restricții de construire.

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:

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 107/2014.

- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ”, Calea Torontalului FN, Timișoara, județul Timiș aprobat prin HCL nr. 255/2017
- 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.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 255/2017
Timișoara, Calea Torontalului FN
SC F.B.R. TOWERS SRL

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de nord a Municipiului Timișoara, intravilan vechi, stabilit conform Planului Urbanistic General. teritoriul a fost extravilan, introdus prin P.U.Z. în intravilan.

Pe acest amplasament s-a elaborat documentația de urbanism **P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” str. Calea Torontalului, Nr. F.N, C.F. 439091, C.F. 439161, C.F. 439162, C.F. 441344, C.F. 441345, C.F. 441330, Timisoara,** aprobat prin HCL nr. 255/2017.

Documentația a fost modificată parțial prin documentația de urbanism **„Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017”, aprobată cu HCL nr. 619/2019.**

Prin aceste documentații P.U.Z. s-a reglementat funcțiunea întregii zone și s-au propus următoarele subzone:

- **UTR M3** - POT maxim 55 %; CUT max 2.50; regim de inaltime maxim S+P+13E (44,40m);
- **UTR M3_Ec** - POT maxim 55 %; CUT maxim 2.50; regim de inaltime max S+P+13E (44,40m);
- **UTR Ec** - POT maxim 55 %; CUT maxim 2.50; regim de inaltime max S+P+13E (44,40m);
- **UTR IS_a** - POT maxim 55 % ; CUT maxim 2.80; regim de inaltime max S+P+4E+Er (22,00m si 25,00m la cladirile pe colt);
- **UTR Is** - POT maxim 70 % ; CUT maxim 2.80; regim de inaltime maxim S+P+4E+Er (22,00m si 25,00m la cladirile pe colt);
- **UTR V_s** - POT maxim 10 %; CUT maxim 0.20; regim de inaltime maxim S+P+1E (7,00m)
- **UTR V_a** - POT maxim 5 %; CUT maxim 0.10; regim de inaltime maxim P (5,00m);

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

P.U.Z. „Dezvoltare zona mixta comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva cu regim de inaltime 2S+P+9E+Er”, Calea Torontalului nr.104 – HCL nr. 564/2019.

Aviz Oportunitate nr. 31/17.05.2018 - P.U.Z. ”Dezvoltare zonă mixtă – locuire colectiva, servicii, birouri, comert”, Calea Torontalului (DN6) – la vest, de-a lungul Căii Torontalului

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de nord - vest a municipiului Timișoara, inclus în terenul reglementat și introdus în teritoriului intravilan prin P.U.Z. **„ZONĂ MIXTĂ” str. Calea Torontalului, Nr. F.N, C.F. 439091, C.F. 439161, C.F. 439162, C.F. 441344, C.F. 441345, C.F. 441330, Timisoara,** aprobat prin HCL nr. 255/2017.

La sud, pe str. Grigore Alexandrescu și pe Calea Torontalului s-au dezvoltat ansambluri de locuințe colective cu regim de înălțime între S+P+5E+Er și S+P+10E+Er. În cadrul acestor zone se remarcă însă lipsa funcțiilor complementare locuirii, din categoria celor de servicii diverse și comerciale.

Amplasamentul studiat – zona pentru care se propune modificarea PUZ - este delimitat astfel :

- la nord – est:

- Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului Timișoara (unitate de învățământ)

- la nord -vest:

- parcela cu nr. cad. 445772 și DE 514, teritoriu extravilan
- incinta Stațiunii Didactice a USAMVBT.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 255/2017
Timișoara, Calea Torontalului FN
SC F.B.R. TOWERS SRL

- la sud – est:

- zone locuire colectivă existente

- la sud – vest:

- Hcn 526, DE 517/1/13, zone locuire colectivă existente

- teritoriul reglementat prin PUZ: parcele nr. cad 445775, 445776, 445779, 445784, 445785, 449612, 449613.

Date C.F.

Terenul care face obiectul documentației are suprafața totală de 82.129 mp, fiind constituit din următoarele parcele:

nr	C.F. nr.	Nr. cad.	Suprafață (mp)	Proprietar
1	445762	445762	21726	S.C. F.B.R. TOWERS SRL
2	445765	445765	13814	PAROHIA ORTODOXA SARBA MEHALA
3	445766	445766	16891	PAROHIA ORTODOXA SARBA MEHALA
4	445767	445767	5472	PAROHIA ORTODOXA SARBA MEHALA
5	445771	445771	13027	S.C. F.B.R. TOWERS SRL
6	445773	445773	2511	S.C. F.B.R. TOWERS SRL
7	445774	445774	2662	S.C. F.B.R. TOWERS SRL
8	445780	445780	5916	PAROHIA ORTODOXA SARBA MEHALA
9	445781	445781	727	PAROHIA ORTODOXA SARBA MEHALA
10	445782	445782	1760	PAROHIA ORTODOXA SARBA MEHALA
11	445783	445783	337	PAROHIA ORTODOXA SARBA MEHALA
12	445787	445787	4062	S.C. F.B.R. TOWERS SRL
13	445788	445788	2850	PAROHIA ORTODOXA SARBA MEHALA
14	445789	445789	4812	S.C. F.B.R. TOWERS SRL
15	445790	445790	1465	S.C. F.B.R. TOWERS SRL
			98032	

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ plan, fiind utilizat ca teren agricol. Limitrof amplasamentului, spre sud există un canal de desecare

2.4. Circulația

În prezent, accesul pe amplasament se face din Calea Torontalului.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată are funcțiune mixtă și sunt în construcție două blocuri de locuințe P+9E în baza P.U.Z.-ului aprobat.

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

- locuire colectivă și servicii în zonă străzii Grigore Alexandrescu, spre sud. - est;

- clădirile aflate pe terenul proprietate a Universității de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului Timișoara(USAMVBT) spre nord-est.

2.6. Echiparea edilitară

În zonă există rețea publică de alimentare cu apă rece și de canalizare pe Calea Torontalului și pe str. Gr. Alexandrescu administrate de "Aquatim" SA Timisoara. Zona beneficiază și de rețele de alimentare cu gaz și energie electrică.

Gabaritele și traseele rețelelor existente în zonă sunt precizate în cadrul avizelor eliberate de către deținătorii de utilități.

Față de rețelele electrice existente pe amplasament se va respecta zona de siguranță și protecție, respectiv:

LEA 20kV – zonă de protecție **5,00m** din ax, stânga – dreapta.

LEA 110kV – zonă de protecție **18,50m** din ax, stânga – dreapta.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Canalele de desecare limitrofe amplasamentului, față de care se respectă zona de protecție și se prevede un culoar ecologic verde.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Traseele rețelelor electrice existente pe sit, față de care se respectă zona de protecție reglementată.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar beneficiarii solicită amplasarea unor imobile cu funcțiune mixtă.

Primăria Municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbatere publică. La finalizarea procedurilor de consultare și informare a populației se va întocmi „Raportul Informării și consultării publicului”.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru armonizarea dezvoltării propuse prin **P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ”**, Calea Torontalului FN, Timișoara, aprobat prin HCL nr. 255/2017 cu vecinătățile existente, în principal cu Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului Timișoara, se propun anumite modificări ale prevederilor planului aprobat.

Modificările propuse se referă în principal la desființarea anumitor străzi, modificarea unor funcțiuni existente ale parcelelor, translatarea anumitor funcțiuni și propunerea unor zone verzi cu rol de protecție.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 255/2017
Timișoara, Calea Torontalului FN
SC F.B.R. TOWERS SRL

3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul extins prin P.U.Z. al municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile **P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” str. Calea Torontalului, Nr. F.N, Timisoara, aprobat prin HCL nr. 255/2017.**

Conform „Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013, pentru zonă funcțiunea propusă este parțial:

Uls_A // Zonă de urbanizare. Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

și parțial:

A // Terenuri cu destinație agricolă

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantații înalte masive, care să pună problema menținerii acestora. Există pâlcuri de arbuști, care vor fi păstrați dacă este posibil sau înlocuiți, în raport cu situația propusă.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente și asigurarea pe fiecare parcelă a procentului de spații verzi reglementat: 15%

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse, se va asigura din străzile prevăzute în P.U.Z.-ul aprobat, dar cu adaptarea la reglementările propuse prin prezenta documentație.

În corelare cu proiectul de amenajare a Căii Torontalului care este în curs de realizare, după preluarea profilelor propuse și a poziției intersecțiilor proiectate, se propune eliminarea unei străzi de legătură pe direcția est – vest (profil 16 m), datorită faptului că nu mai are corespondență în PUZ-ul aprobat.

Se va renunța și la drumul de legătură de pe limita de nord – est (profil 16 m), până la intersecția cu primul drumul menținut. Traseul se menține pe ultima porțiune pentru a asigura continuitatea spre sud cu Str. Pelbartus, fiind necesar pentru a descărca traficul din viitorul cartier rezidențial. **Între acest drum și limita de proprietate a USAMVBT se prevede o zonă verde de protecție.**

În incintă sunt prevăzute alei carosabile și pietonale, și parcaje, pe fiecare parcelă rezultată. Toate locurile de parcare necesare funcționării zonei sunt amplasate în incintă, pe fiecare lot rezultat, la nivelul terenului, grupate în zonele adiacente aleilor carosabile interioare.

Locurile de parcare propuse sunt situate la distanță mai mare de 5 m. față de ferestrele camerelor de locuit. La parterul clădirilor, în zonele unde parcarile se învecinează cu spații locative nu se dispun ferestre ale încăperilor de locuit.

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

3.5. Zonificare funcțională. Reglementări

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este constituit din parcelele cu nr. cad. 445762, 445765, 445766, 445767, 445771, 445773, 445774, 445780, 445781, 445782, 445783, 445787, 445788, 445789, 445790.

Prin **P.U.Z. "ZONA MIXTA"**, aprobat prin **HCL nr. 255/2017** și modificat prin **HCL nr. 619/2019** s-a reglementat zona și s-a propus funcțiunea generală de **zonă mixtă**, cu următoarele subzone funcționale:

M3 - zonă mixtă locuințe și funcțiuni complementare S+P+13E

M3_Ec - zonă mixtă locuințe și funcțiuni complementare, zonă de activități economice de tip comercial

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 255/2017
Timișoara, Calea Torontalului FN
SC F.B.R. TOWERS SRL

Ec - zonă de activități economice de tip comercial, desfășurate în unități de mari dimensiuni

Is – zonă instituții publice, servicii S+P+4E+Er

Is_a – zonă instituții publice, servicii S+P+4E+Er

Va – zonă verde, parc

Vs– zonă verde, complex sportiv S+P+1

V_e – zonă verde, protecție canal

P.U.Z.-ul este în curs de implementare, fiind în fază de autorizare mai multe clădiri din cele propuse. Din necesități determinate de faza de implementare, respectiv realizarea proiectelor pentru construirea ansamblului, se dorește modificarea P.U.Z-ului aprobat în zona adiacentă USAMVBT.

Modificări ale zonelor funcționale:

Relocarea zonei **Is – zonă instituții publice, servicii (parceta 8)** și includerea acesteia în cadrul actualei zone funcționale **Is_a – zonă instituții publice, servicii**, (parceta 4) care rămâne pe poziție, dar se extinde ca suprafață pe zona unde era poziționat drumul propus pentru desființare.

Repoziționare zonei funcționale **Vs– zonă verde, complex sportiv (parceta 9)** pe terenul inițial ocupat de **zona M3** (parceta 3).

Repoziționarea zonei verzi **Va** din poziția actuală (parceta 7) către limita de nord - est (DE 514), pe parceta 3, cu suprafeței de zonă verde, în vederea separării zonelor de instituții publice, servicii și locuire față de incinta Stațiunii Didactice a USAMVBT și realizării unui „**filtru verde**”. **Suprafața zonelor verzi prevăzute inițial nu se modifică.**

Translatarea funcțiunii **M3 - zonă mixtă locuințe și funcțiuni complementare**, de pe parceta 3 (care devine zonă verde) pe parceta 7.

Pe culoarul drumului de pe limita de nord – est, propus pentru desființare, se propun zone verzi de protecție: **Va_Vpr - zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică**, amplasate conform planului de situație anexat.

Pentru diminuarea impactului vecinătăților asupra zonei urbanizate și pentru a realiza o separare a funcțiilor de locuire față de cele publice / servicii, se propun fâșii verzi amplasate în interiorul parcelor, pe limitele de nord – est, respectiv nord – vest.

Indicatorii urbanistici

Prevederile referitoare la indicii de construibilate reglementați conform PUZ aprobat nu se modifică.

Pentru zona mixtă **M3**:

POT max = 55 %

CUT max = 2,5

Regimul maxim de înălțime propus pentru zona este **S+P+13E**

Hmax = 44,40 m (cu respectarea cotei absolute maxime de 134,17 m);

Zone verzi pe parceta: minim 15%

Pentru zona mixtă **M3_Ec**:

POT max = 55 %

CUT max = 2,5

Regimul maxim de înălțime propus pentru zona este **S+P+13E**

Hmax = 44,40 m (cu respectarea cotei absolute maxime de 134,17 m);

Zone verzi pe parceta: minim 15%

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 255/2017
Timișoara, Calea Torontalului FN
SC F.B.R. TOWERS SRL

Pentru zona instituții publice, servicii **Is**:

POT max = 70%
CUT max = 2,8
Regimul maxim de înălțime propus pentru zona este **S+P+4E+Er**
Hmax = 22,00 m
H maxim la clădirile de colț = 25,00m
Zone verzi pe parcela: minim 15%

Pentru zona instituții publice, servicii **Is_a**:

POT max = 55%
CUT max = 2,5
Regimul maxim de înălțime propus pentru zona este **S+P+4E+Er**
Hmax = 22,00 m
H maxim la clădirile de colț = 25,00m
Zone verzi pe parcela: minim 15%

Pentru zona verde, complex sportiv **Vs**:

POT max = 10 %
CUT max = 0,2
Regimul maxim de înălțime propus pentru zona este **S+P+1E**
Hmax = 7 m

Pentru zona verde, parc **Va**:

POT max = 15%
CUT max = 0,1
Regimul maxim de înălțime propus pentru zona este **P**
Hmax = 5 m

Bilanț - reglementări

	Reglementat conf. P.U.Z. aprobat prin HCL 255/2017		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren studiat – modificare PUZ	98032	100,00	98032	100,00
Zona mixtă locuite și funcțiuni complementare M3	34753	35,45	35390	36,10
Zona instituții publice, servicii Is	13814	14,09	14020	14,30
Zona instituții publice, servicii Is_A	2386	2,43	2456	2,50
Zona verde, parc - Va	20444	20,85	26267	26,78
Zona verde, complex sportiv - Vs	2752	2,81	3570	3,64
Căi de circulație rutieră	23396	23,87	15842	16,16
Zona verde protecție canal - Ve	487	0,50	487	0,50
	98032	100		100

Modificarea propunerii de mobilare

Mobilarea inițială, propusă prin P.U.Z.-ul aprobat, s-a actualizat prin adaptarea la reglementările propuse referitoare la modificarea zonelor de implantare a clădirilor și a detaliilor funcțiunilor permise.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și a distanțelor de siguranță între clădiri conform **NORMATIVULUI P 118**.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, cu modificările și completările ulterioare.

Se respectă distanțele minime de protecție sanitară între construcțiile de locuire propuse și incinta Stațiunii Didactice a USAMVBT, respectiv incinta Universității de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului Timișoara (unitate de învățământ).

Distanțele între clădirile de pe parcelă și distanțele față de clădirile învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, astfel încât să se 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.

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.

Integrarea investiției în zonă

Prin configurarea și funcțiunile propuse, proiectul creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltări ulterioare. Prin amplasarea unei funcțiuni mixte se pot asigura și dotări necesare zonei, în corelare cu locuințele colective propuse.

Procesele de urbanizare pot asigura dezvoltările economice ale zonelor adiacente, precum și refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spații publice, spații verzi, diverse funcțiuni economice sau sociale necesare.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații se va realiza prin bransamente și/ sau extinderi de bransamente existente în proximitate conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.Z. va fi stabilit în urma realizării Proiectului Tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

A. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face prin intermediul unei extinderi a conductei de apă din PE-HD, PE80, PN10, De 125 mm, cu bransare la conducta de apă existentă pe Gr. Alexandrescu.

Lungimea acestei extinderi este de cca. 1450 m și va fi realizată din PE-HD, PE80, PN10, De 125 mm.. Conducta de apă propusă pentru obiectivul studiat va fi din PE-HD, PN10, PE80, De 125x11,4 mm.. Pe această rețea s-au prevăzut 13 hidranți supraterani de incendiu exterior.

Traseul rețelei de apă propusă se va urmări pe planul de reglementări, anexat la prezenta documentație.

Alimentarea cu apă rece menajeră a parcelelor propuse în PUZ se va face prin intermediul bransamentului individual de apă propus pentru fiecare parcelă.

Legarea bransamentelor de apă se va face la rețeaua publică Dn 125x11.8, propusă pentru extindere din str. Gr. Alexandrescu și pe strazile propuse în PUZ.

Hidranții de incendiu servesc la alimentarea cu apă a mașinilor de pompieri în caz de incendiu, cât și la spălarea și întreținerea periodică a rețelei de apă.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție 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 gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Debitele de apă potabilă necesare consumului igienico-sanitar și gospodăresc, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zimed\ 1} = 185.24\ m^3 /zi = 2,17\ l/s.$$

$$Q_{zimax\ 1} = 213.02\ m^3 /zi = 2,48\ l/s.$$

$$Q_{oramax\ 1} = 24.85\ m^3 /h.$$

Aceste debite se vor asigura de la sistemul de alimentare cu apă propus pentru zona obiectivului cu branșare la conducta de apă existentă a localității Timisoara.

B. Canalizare

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul unei extinderi a canalizării menajere din tuburi PVC-KG, SN4, De 315x6,9 mm, cu racordare la canalizarea existentă pe str. Gr. Alexandrescu.

Apele uzate menajere de la parcelele propuse din cadrul obiectivului studiat vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare din tuburi PVC-KG, SN4, De 315x6,9 mm, în lungime totală de L= 785 m.. Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare s-au propus 12 cămine de vizitare, conform specificațiilor din STAS 3051/91.

Traseul rețelei de canal propusă se va urmări pe planul de reglementări, anexat la prezenta documentație.

Evacuarea apelor menajere se va face prin rețeaua interioară de canal în rețeaua publică de canalizare prin intermediul racordurilor individuale de canal pentru fiecare parcelă, legate la conducta publică din PVC Dn 315 propusă pentru extindere din str. Gr. Alexandrescu pe Calea Torontalului și pe străzile propuse în PUZ.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția evacuării apelor menajere și pluviale care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$$Q_{zimed\ 1} = 185.24\ m^3 /zi = 2,17\ l/s.$$

$$Q_{zimax\ 1} = 213.02\ m^3 /zi = 2,48\ l/s.$$

$$Q_{oramax\ 1} = 24.85\ m^3 /h.$$

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe construcțiile propuse se colectează prin intermediul unor jgehaburi și burlane și sunt direcționate la un bazin de retenție.

Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un sistem de drenaj pentru infiltrarea apelor meteorice în sol. Apele pluviale vor fi dirijate către sistemul de drenaj, prin intermediul asigurării pantei terenului.

Apele pluviale de pe străzile și parcelele propuse se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale propuse și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi având $Q_{min.} = 25\ l/s$, după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinul de retenție propus pentru zona studiată.

Apele convențional curate vor fi evacuate în canalul de desecare HCn 526, prin intermediul unei conducte de preaplin și a unei guri de vărsare (Gv). Traseul canalizării apei pluviale propusă se va urmări pe planul de reglementări, anexat la prezenta documentație.

C. Gaze naturale

În zonă există rețele de gaze naturale de medie presiune, de la care există posibilitatea realizării unei extinderi a rețelei pentru alimentarea investițiilor propuse, în urma obținerii avizelor și autorizațiilor necesare.

Obiectivele se pot racorda la rețelele de gaze naturale ale operatorului existent pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare

D. Instalații termice

Se prevede independența energetică privind furnizarea caldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice individuale, care vor funcționa cu gaze naturale furnizate de

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 255/2017
Timișoara, Calea Torontalului FN
SC F.B.R. TOWERS SRL

rețeaua de distribuție a orașului. Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%), rezultând astfel emisii reduse de noxe.

E. Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Obiectivele se vor racorda la rețeaua electrică din zonă prin realizarea unei extinderi a acesteia. Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

F. Telecomunicații

Obiectivele se pot racorda la rețelele de telefonie ale operatorilor existenți pe piață pe baza comenzi lansate și a proiectului elaborat de acesta. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

Rețeaua de telefonie se va realiza prin extinderea rețelilor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie. Se vor amplasa distribuitoare telefonice de zonă (DT) etanșe (de tip stradal) de la care se vor realiza bransamente de telefonie pentru imobilele nou construite.

Proiectarea și executarea acestor lucrări de telecomunicații se vor rezolva prin grija operatorului

Depozitarea deșeurilor

Depozitarea deșeurilor menajere se va face pe o platforme betonate special amenajate, amplasată la distanță mai mare de 10m. față de ferestrele locuințelor.

3.7. Protecția mediului

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

Conform Hotărârii Nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (publicată în Monitorul oficial, Partea I nr.707 din 5 august 2004).

pentru planul analizat: Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 255/2017 în baza avizului de oportunitate Calea Torontalului FN, TIMIȘOARA

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

a). gradul în care planul sau programul 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;

Planul urbanistic zonal propune, pe terenul în suprafața totală de 98032 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone mixte de locuințe cu funcțiuni complementare. Astfel, aceasta etapă se constituie într-o premisă a unei dezvoltări ulterioare a acestei zone, în special prin extinderea rețelilor.

Fiind un PUZ pentru o zonă cu funcțiuni mixte se vor crea condiții de creștere a calității confortului și modului de viață cu efect benefic asupra comunităților. Totodată există premisele pentru apariția de noi locuri de muncă din sfera dotărilor și serviciilor publice.

Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor presupune extinderea unor facilități precum rețea de apă potabilă și pentru incendiu, rețea de canalizare menajeră, rețele electrice, de telefonie și de catv.

Orice altă dezvoltare a activității pe amplasament se va realiza cu respectarea funcțiilor inițiate de către planul de urbanism zonal prezentat.

b). gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele;

Planul urbanistic zonal propus va influența și celelalte planuri sau programe pentru zona supusă dezbaterii, existente deja sau în curs de aprobare, în sensul în care se va accelera

obținerea aprobarilor necesare de la organele abilitate și a demarării activităților de construire a imobilelor și infrastructurii aferente.

În aceeași măsură planul urbanistic zonal supus modificării este influențat de planurile existente în lucru sau aprobate în zonă, în sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere rețea de apă canal, realizare drumuri de acces).

Aceasta va accentua tendința de dezvoltare a zonei, va atrage după sine demararea tuturor lucrărilor propuse a se realiza în zonă datorită în special aportului pe care îl vor avea noi

Se stabilesc organizări ale circulației și amenajări ale domeniului public, precum și intervenții specifice unei zone cu clădiri cu funcțiuni mixte: regim maxim de înălțime, aliniere, înălțimea la cornișă.

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

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează specificului zonei.

Se evidențiază demararea proiectelor pentru:

- alimentarea cu apă potabilă în sistem centralizat, de la rețeaua localității;
- colectarea centralizată a apelor menajere;
- colectarea apelor meteorice și direcționarea acestora spre canalul ANIF, după epurarea prealabilă într-un separator de produse petroliere;
- realizarea drumurilor de acces și legătura.

Racordarea propriu-zisă a acestor rețele se va realiza la cele existente și cele prevăzute în etapa de perspectivă.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsură organizatorică necesară eliminării acesteia.

În situația existentă terenul are categoria de folosință arabilă. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în PUZ s-a avut în vedere optimizarea densității de locuire colectivă și funcțiuni mixte, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradale.

Obiectivele propuse se înscriu într-o viziune pe termen lung care favorizează apropierea la nivel local de coerența cadrelor de planificare a teritoriului metropolitan.

S-a asigurat procentul optim de spațiu verde pe teren natural în corelare cu funcțiunea propusă pe fiecare lot în parte și pe ansamblu.

d). probleme de mediu relevante pentru plan sau program;

Cea mai importantă problemă de mediu ridicată de promovarea planului urbanistic zonal constă în colectarea și direcționarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

Se evidențiază colectarea separată a apelor meteorice, asigurarea tratamentului corespunzător zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute inițial printr-un separator de produse petroliere) și direcționarea spre canalul ANIF.

O altă problemă de mediu va fi cea dată de gestionarea deșeurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de către serviciul de salubritate al localității Timișoara. Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea și rampele clandestine de deșeuri ce se creează în zonă ca urmare a depozitării necorespunzătoare de deșeuri provenite din lucrările de amenajare efectuate de locuitorii Timișoarei.

Se estimează că lucrările de construire a clădirilor cu funcțiuni mixte vor afecta condițiile de mediu pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor.

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

Evaluarea semnificației efectelor pe care obiectivul proiectului de față le poate determina asupra mediului, se individualizează ca urmare a macro-impactului ipotetic asupra componentelor naturale și antropice. Influența prevăzută este împărțită în două faze, de construcție și de utilizare.

Factori de mediu posibil afectați :

protecția calității apelor : în prezent parcelele studiate nu au instalații de alimentare cu apă potabilă; consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în consum menajer pentru locatari și utilizatorii clădirilor cu funcțiune mixtă (birouri, servicii, comerț) și pentru igienizarea spațiilor, asigurat din sistemul centralizat de distribuție al Municipiului Timișoara.

canalizare : în prezent terenul nu este sistematizat; canalizarea propusă se va face în sistem separativ urmând ca apele pluviale să fie colectate într-un rezervor de compensare orară, iar apele menajere să fie preluate de canalul de desecre existent în zona.

protecția aerului : obiectivul nu va constitui un factor de poluare prin emisii și imisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor deoarece consumul este moderat. Ridicarea prafului și a gazelor de eșapament datorate activității de șantier vor putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului.

protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor : obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Totuși activitățile de construcție implică în primă fază producerea de emisii sonore aferente mișcării și transportului de materiale și, în general a tuturor activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar, conex numai fazelor din timpul zilei. Mijloacele de operare vor respecta normele în vigoare în termenii emisiilor acustice.

În perioada de funcționare nu există surse majore de zgomote, vibrații, toate utilajele exterioare (agregate de aer condiționat, ventilatoare, pompe, etc) vor fi de tip silențios și vor fi instalate pe suporturi - amortizoare de vibrații. Ca măsură suplimentară, utilajele de acest tip se vor monta de preferat pe acoperișuri / terase și se vor îngrădi cu panouri fonoabsorbante. La spațiile comerciale, zonele de încărcare / descărcare marfă vor fi separate prin panouri fonoabsorbante.

Se va respecta nivelul de zgomot maxim admis conform – STAS 10009/1988 privind "Acustica în construcții. Acustica urbană" – limitele admisibile ale nivelului de zgomot. Suprafețele pline ale fațadelor se vor realiza din materiale care asigură izolarea corespunzătoare la zgomot aerian.

protecția împotriva radiațiilor : în cadrul obiectivului nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.

protecția solului și subsolului : suprafețele obiectivului vor fi betonate sau amenajate peisager fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.

protecția ecosistemelor terestre și acvatice : în zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice sensibile.

protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public : vecinătățile sunt constituite din străzi existente sau propuse, respectiv parcele de folosință curți construcții cu funcțiuni reglementate ca fiind zonă mixtă. Funcțiunile propuse aduc o creștere în dezvoltarea durabilă a zonei și orașului, din punct de vedere economic, social și ecologic.

gospodărirea deșeurilor generate de amplasament : normala activitate a șantierelor va duce la producerea de reziduuri. În timpul fazei de construcție se vor face acumulări temporare de reziduri constituite din materiale mișcate, de cele necesare pentru prelucrări și pentru formațiuni din structura de susținere. Aceste reziduri vor fi evacuate la încetarea activității de șantier, conform legii. La faza ulterioară se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile să fie direcționate spre unitățile de reciclare, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.

gospodărirea substanțelor toxice și periculoase : nu este cazul.

e). relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarierea deseurilor sau de gospodarierea apelor).

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

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

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

a). probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Avandu-se in vedere ca inca de la etapa de analiza a planului urbanistic zonal, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate masurile de prevenire a poluarii. Se considera ca probabilitatea aparitiei de evenimente nedorite va fi cu totul accidentala.

Se va urmari indeaproape modul in care se vor respecta conditiile impuse de catre institutiile abilitate la realizarea echiparii edilitare si a mobilarii amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferii modificari ale calitatii mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minima si total accidentala.

b). natura cumulativa a efectelor;

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 nord a localitatii Timisoara.

c). natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

d). riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu datorita accidentelor);

Nu sunt riscuri pentru sanatatea populatiei, in primul rand datorita naturii proiectului propus – edificarea unei zone mixte de locuinte cu functiuni complementare, servicii, comert, cat si a solutiilor adoptate, pentru implementarea acestuia.

Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

e). marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Asa cum s-a amintit anterior, realizarea efectiva a proiectului in perimetrul analizat nu va afecta, in cazul gestionarii corespunzatoare si a echiparii corespunzatoare, aceasta suprafata si nici zonele invecinate. Nu se pune astfel problema marimii si spatialitatii efectelor, a zonelor geografice si a marimii populatiei ce ar putea fi afectate.

f). valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

Nu este cazul.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinte cu functiuni complementare din Romania.

(i). caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investitiilor pe suprafata de teren propusa pentru demararea acestora. Intregul perimetru va fi amenajat astfel ca acestea se vor incadra in specificul zonei.

(ii). depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului:

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

In ceea ce priveste sursele de poluare a aerului datorate functionarii centralelor termice proprii ce asigura apa calda si agentul termic necesar incalzirii imobilelor in perioada de iarna, acestea se vor incadra in limitele impuse de normativele in vigoare. Aceasta ca urmare a combustibilului utilizat, in cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantitatilor relativ mici necesare in cea mai mare parte a anului si a echipamentelor de ultima generatie existente pe piata romaneasca.

(iii). folosirea terenului in mod intensiv;

Folosirea terenului pentru constructia de imobile si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv. Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

g). efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejere recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publică sunt: drumurile, rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, care vor deveni publice după realizare.

Terenurile afectate de extinderea străzilor vor trece în domeniul public de interes local:

a) Realizarea rețelelor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare extinderi ale rețelelor.

Toate costurile privind extinderi de rețele și branșamente 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.

4. 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. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

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 MĂRCULESCU