

FOAIE DE CAPAT

PR. NR. 137/2021

DENUMIRE PROIECT PUZ- ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE SI DOTARI

AMPLASAMENT : extravilan Timisoara, jud.Timis 452847

BENEFICIAR : SC JACOB AGRICOL SRL

PROIECTANT GENERAL : S.C. ATG STUDIO S.R.L.
TIMISOARA, LOICHITA VASILE, NR. 1-3, SAD 6, SCARA A
Tel/fax:0748013978

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

S.C. ATG STUDIO S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Denumire proiect	: PUZ- LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI DOTARI
Amplasament	: extravilan Timisoara, jud.TIMIS, C.F. 452847
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: SC JACOB AGRICOL SRL
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii

Se solicita de beneficiari realizarea unui PUZ care are ca obiect **zona rezidentiala cu functiuni complementare si dotari**.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarii.

Din punct de vedere juridic terenul identificat prin CF 4528470 are ca proprietar pe IOANOVICI ALIN vand promisiune de vanzare cumparare cu firma JACOB AGRICOL SRL.

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit, avand un caracter agricol.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicata
- OMS 119/2014 privind normele de igiena
- HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis
- Studiu cu Caracter Director

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit, avand un caracter agricol.

Parcela studiata nu este echipata edilitar.

2.2. Incadrare in localitate

Terenurile se afla la nord-vestul municipiul Timisoara, avand acces de pe str. Comoarei.

2.3. Vecinatati

Zona studiata se invecineaza la nord cu terenul arabil identificat prin CF 404440 , la est cu str.Comoarei si C.F. 452848, de unde se face accesul pe parcela ; la sud cu parcela arabila cu C.F. 440479, la vest cu drumul de exploatare De891.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Conform extrasului CF, terenul este liber de constructii.

Regimul eolian in partea de sud – vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic (95).

Clima este temperat – moderata.

2.5. Circulatia

Accesul la zona se face de pe strada Comoarei si drumul de exploatare DE891.

2.6. Ocuparea terenurilor

Parcelele nu sunt afectate de constructii..

2.7. Echipare edilitara

Parcela studiata nu este echipata edilitar.

2.8. Probleme de mediu

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori. In vecinatate nu exista agenti cu degajari de noxe, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu functiunea propusa.

Terenurile sunt aproximativ plane si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

2.9. Optiuni ale populatiei

Propunerile prevazute in aceasta documentatie vor fi dezbatute in cadrul procedurii de avizare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare, CU si consultarea cu furnizorii de utilitati rezulta ca aceste elemente pot constitui premisa reala pentru abordarea unor propuneri in zona studiata, incluzand prin aceasta :

- extinderea intravilanului ;
- propunerea unor dezvoltari imobiliare;
- sistematizarea terenurilor ;
- propunerea unor noi accese.

3.2. Prevederi ale PUG

PUG-ul actual nu contine prevederi pentru zona, in momentul actual terenul fiind extravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin pozitie, relatie cu propunerile de dezvoltare din zona si accesibilitate, cadrul natural are un potential mare de dezvoltare.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul pe terenul beneficiarului Jacob Agricol SRL se face in principal de pe strada Comoarei, strada cu un profil de 7,5-10m. Din punct de vedere juridic strada se infunda pana la nivelul parcelei 45116, parcela cu functiunea de locuinte. In continuare drumul nu este reglementat din punct de vedere juridic, el fiind asfaltat si trecand peste terenul proprietate privata CFR, realizand o legatura rutiera cu str. Liliacului. Pentru solutionarea clara a accesului pe parcela, proprietarul PUZ-ului se ocupa de reglementarea portiunii de teren adiacenta limitei sud-estice, teren aflat la o prima inscriere la Oficiul de Cadastru.

O alta solutie pentru accesul pe teren, o propunere realizata de CFR cu un proiect autorizat si incarcat pe platforma SEAP pentru licitatie, este un pasaj care trece peste liniile ferate, facand legatura intre str. Radu de la Afumati si str. Comoarei. Acest pasaj are stalpii de sustinere pozitionati pe parcela de teren pe care realizam prezentul PUZ, pod ce urmeaza a se descarca pe str. Comoarei.

Ca propunere la nivel rutier am prevazut un sens giratoriu care preia circulatia, atat de pe strada Comoarei cat si a celor care coboara de pe pasajul CFR, circulatia fiind directionata in partea sudica a zonei si in partea vestica spre drumul DE891 care face legatura cu str. Liliacului.

3.5. Zonificarea functionala

Pe parcela se va realiza o **zona mixta cu locuinte colective, functiuni complementare, dotari si zona verde.**

3.5.1 Reglementari

Suprafata totala a parcelelor este, conform CF, de 37838mp. Suprafata conform ridicarii topografice este de 37838mp. Prin PUZ se propun 7 parcele cu functiunea de locuinte colective, functiuni complementare locuirii, dotari, parcaje si zona verde. Toate parcelele propuse vor avea acces de pe domeniul public, exceptand parcela 3 cu functiunea de spatiu verde urmand ca pe parcela nr.1 si 5 sa fie inscrisa servitutea de trecere pietonala pentru parcela 3 .

Propunerea in acest context tintese o viziune de ansamblu, astfel calculul POT si CUT se face pe intregul PUZ, nu tratam rezidențialul singular, ci corelat/conectat cu comercialul pe o directie orizontala si nu pe verticala. Exista o mixtura intre functiunea de locuinte colective, functiuni complementare si dotari, dar nu este repatzata pe fiecare unitate locativa, ci pe tot ansamblul creat.

- Se urmareste disocierea clara a celor 2 arii, pentru a creste calitatea locuirii; în acest sens creem o arie rezidențiala, fara masini, integrata într-un"parc" si separat (dar în acelasi puz/zona), o arie comerciala pentru asigurarea serviciilor necesare locuirii.

Amplasarea cladirilor pe parcela 2 si 4 se face astfel incat sa existe o retragere de 3m fata de drumurile propuse cu posibilitatea de retragere la 5m si 7m fata de frontul stradal. In lateral retragerea este egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 10m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor este de 15m, iar inaltimea maxima la cornisa de 12m. Pe parcela 5 retragerea cladirilor este de 5m fata de toate laturile parcelei, inaltimea maxima admisa a cladirilor este de 15m, iar inaltimea maxima la cornisa de 12m. Pe parcelele 1,5 si 7 se propun parcarri aferente cladirilor, urmand ca pe parcela nr.1 si 5 sa fie inscrisa servitutea de trecere pietonala pentru parcela 3 (parcela de spatiu verde).

3.5.2. Bilant teritorial

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren conform CF	37838	100	37838	100
Teren conform ridicare topografica	37838	100	37838	100
Teren agricol	37838	100	0	0
Locuinte colective+functiuni complementare+dotari si parcaje	-	-	27368.09	72.4%
Zona verde	-	-	2995.31	7,9%
Drumuri, trotuare, spatii verzi in aliniament, piste de biciclete	-	-	7474.6	19.7%
<i>Zona cedata in vederea realizarii drumurilor</i>			7474.6	19.7%

3.5.3. Indici constructivi propusi

CALCULUL INDICILOR URBANISTICI SE FACE LA NIVELUL PUZ-ULUI (TOTALITATE SUPRAFETELOR PRIVATE DIN CADRUL PUZ-ULUI)

ZONA LOCUINTE+FUNCTIUNI COMPLEMENTARE+DOTARI

POT MAX 35%

CUT MAX 1,2

REGIM INALTIME S+P+2E+Er (pentru parcelele 2 si 4)

REGIM INALTIME S/D+P+1E+Er (pentru parcea 6)

h max cornisa =12m

h max cladire =15m

NUMAR LOCURI DE

PARCARE PE PARCELA 1+5

203 LOCURI DE PARCARE

NUMAR LOCURI DE

PARCARE PE PARCELA 7

103 LOCURI DE PARCARE

NUMAR LOCURI DE

PARCARE IN PROFILUL DRUMULUI

86 LOCURI DE PARCARE

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabila pentru zona studiata se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apa potabila al municipiului Timisoara.

3.6.2 Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele situate in extravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la **sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara**

3.6.3Canalizarea pluviala

Apele de ploaie de pe fiecare parcela sunt colectate de cate o retea de canalizare pluviala, pre-epurate intr-un separator de namol si hidrocarburi (SNH) si apoi descarcate intr-un bazin de retentie BR propriu amplasat pe parcela respectiva. De aici, apele pluviale vor fi preluate de o retea stradata de canalizare pluviala

3.7. Protectia Mediului - Date conform HG 1076/2004 anexa1:

3.7.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:

a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor:

Proiectul va putea genera dezvoltari urbane ulterioare datorita creeri unei infrastructuri (circulatii, echipare edilitara).

b) gradul in care planul sau programul influentiaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele:

Propunerea tine cont de PUZ-ul director realizat in zona.

c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile:

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul annual natural-mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma, astfel ca prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii verzi si plantatii de aliniament, utilizarea eficienta si durabila a spatiului existent, asigurarea facilitatilor de desfasurare a activitatii, cu conservarea factorilor de mediu.

Spatiul verde total prevazut prin PUZ va fi de **2995,31 (7,9% din suprafata totala a terenului).**

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program

APA:

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă potabilă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă potabilă al municipiului Timisoara

Canalizare ape menajere:

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele situate în extravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

*Canalizarea menajera propusa in zona studiată se va racorda la **sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara**. (aflat în administrarea s.c. AQUATIM s.a.)*

Canalizare ape pluviale:

Apele de ploaie de pe fiecare parcelă sunt colectate de către o rețea de canalizare pluvială, pre-epurate într-un separator de namol și hidrocarburi (SNH) și apoi descarcate într-un bazin de retenție BR propriu amplasat pe respectiva parcelă.

AERUL:

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei activitățile care pot constitui surse de poluare sunt cele legate de funcționarea centralelor de încălzire/producere a apei calde și a traficului de mașini din zonă.

- surse staționare neregulate - nu există*
- surse staționare regulate - emisiile de la centralele termice individuale au un impact cumulativ nesemnificativ asupra atmosferei*
- surse mobile - autovehiculele care vin și parchează în zonă, din acest punct de vedere emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc la nivelul solului. Ordinul 462/1993 referitor la traficul rutier precizează că emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea autovehiculului.*

SOLUL:

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate surse de poluare a solului se împart în două categorii:

- surse specifice perioadei de execuție*
- surse specifice perioadei de exploatare*

In perioada executiei nu sunt surse industriale de poluare a solului, acestea pot aparea doar accidental prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor.

In vederea diminuarii si chiar eliminarii impactului asupra solului au fost prevazute puncte de depozitare a pubelelor pentru deseurile menajere. Acestea vor fi transportate ulterior de o unitate de profil la depozitul din zona.

Deci putem concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu aer, apa si sol activitatea de pe amplasamentul studiat nu reprezinta o sursa semnificativa de poluare.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

-NU E CAZUL

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

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

Se are in vedere ca proiectul se va armoniza cu tendintele zonei de a moderniza zona actualmente neamenajata cu functiuni specifice necesitatilor socio-economice. Probabilitatea ca sa se produca efecte indezirabile asupra mediului este scazuta.

b) natura cumulativa a efectelor - *NU E CAZUL*

c) natura trasfrontiera a efectelor - *NU E CAZUL*

d) riscul pentru sanatatea umana sau mediu

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

De asemenea, dezvoltarea propusa nu se va invecina cu zone de locuinte.

e) marimea si spatialitatea efectelor - *NU E CAZUL*

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectata, date de :

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - *NU E CAZUL*

- depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu se vor depasi valorile limita

- folosirea terenului in mod intensiv - *NU E CAZUL*

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international - *NU E CAZUL*

3.8.Obiective de utilitate publica

In vederea fluidizarii traficului, trama stradala majora din interiorul zonei studiate, se va ceda teren catre domeniul public.

4. CONCLUZII

Avand in vedere cele de mai sus consideram ca zona studiata are potential de dezvoltare urbana si se incadreaza in planurile de urbanism existente.

Intocmit:
arh. Craculeac Mircea