

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA LOCUINTE
Amplasament	mun. Timisoara, CF 452345, nr. top. 452345 si CF 445300
Nr. proiect	31/2020
Beneficiar	SURU IOAN
Proiectant	S.C. ARHITECTIM S.R.L.
Data elaborarii	OCTOMBRIE 2020
Faza de proiectare	P.U.Z.



ARHITECTIM

1.2 OBIECTUL STUDIULUI

S.C. ARHITECTIM S.R.L.

Timișoara, Str. Delfinului nr. 1, cam. 1, sc. B, ap. 2, județul Timiș
Tel.: 0767608558 / 0745438256, E-mail: proiectare@arhitectim.ro
CUI 41583840; J35/3336/2019

• Solicitari ale temei program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul "Elaborare PUZ-ZONA LOCUINTE", la faza PUZ, conform temei de proiectare data de catre beneficiar. Tema de proiectare se refera la posibilitatea parcelarii unei suprafete de teren de 7230 mp, aflate in posesia beneficiarului si a Municipiului Timisoara, pentru organizarea unei zone de locuire in regim individual cu maxim 2 apartamente, dotari aferente acesteia, servicii si functiuni complementare. Caracteristicile zonei impun dezvoltarea unei trame stradale care sa asigure accesul la toate parcelele rezultate.

Zona aflata in studiul de fata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de SE si reprezinta terenurile identificate prin CF 452345, nr. top. 452345 si CF 445300, nr. Top. 445300. Terenul se afla în proprietatea lui SURU IOAN respectiv a Municipiului Timisoara.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 50/1999 "Zona Calea Urseni-Calea Buziasului" dar in prezent se constituie in teren curti constructii intravilan.

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- dimensionarea parcelelor 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, cu desemnarea suprafetelor pentru dotari comunitare si a spatiilor verzi, in cadrul unor Planuri Urbanistice Zonale
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echiparea cu utilitati.

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

Terenul propus reglementarii este definit ca zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 50/1999 "Zona Calea Urseni-Calea Buziasului".

Zona studiata se afla:

- La 200 m de calea Calea Urseni;
- La 3700 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- La peste 200 m de Uzina de Apa

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 2026 din 28.07.2021 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii P.U.Z. ZONA 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. APROBAT PRIN HCL NR. 50/1999 "ZONA CALEA URSENI-CALEA BUZIASULUI";
- P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 (in lucru);
- P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 103/2016 "DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE IN INTRAVILAN"
- P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 188/2015 "LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"
- P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 206/2017 "LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CONFORM AO 07/03.10.2013"

- P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 221/2015 “LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CONFORM AO 07/03.10.2013”
- P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 254/2016 “ZONA SPORTIVA SI AGREMENT CALEA BUZIASULUI”

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

Baza topografica utilizata pentru elaborarea prezentului PUZ este constituita din carourile scara 1:5000, completata cu :

- ridicarea topo realizata de catre S.C. TOPO GIS EXPLORE S.R.L.;
- date culese pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura;
- propuneri ale documentatiilor aflate in lucru, pe terenuri invecinate.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.Z. aprobat prin HCL 50/1999 zona Calea Urseni Calea Buziasului ;
- P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 (in lucru);
- Documentatiile PUZ aprobate anterior in zona;

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Investitiile pentru aceasta zona presupun construirea predominant de zone rezidentiale, fapt confirmat de aprobarea P.U.Z.-ului director Zona Calea Urseni Calea Buziasului si de documentatiile de urbanism aprobate in prealabil in zona.

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in partea de sud-est a Municipiului Timisoara, la N de calea Urseni si la vest de Calea Buziasului. Corpul principal de intravilan al orasului este situat la nord-vest de teren. Zona este reglementata partial in momentul de fata ca si zona predominant rezidentiala.

- **Date privind evolutia zonei**

Explozia investitiilor din ultimii ani precum si intrarea in Comunitatea Europeana, a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone rezidentiale.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa comasarii terenurilor pentru o zona de locuinte in contextul existentei unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat ca aceasta zona este o zona favorabila pentru consolidarea unei zone de locuinte individuale cu functiuni complementare.

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

Prin P.U.Z. “DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE”, se propune dezvoltarea unei zone de locuinte.

Dat fiind faptul ca se afla intr-o zona edificata aproape complet de locuinte si functiuni complementare , propunerea facuta se incadreaza in caracteristicile zonei.

- **Potential de dezvoltare**

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

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

Pe teren nu exista restrictii in privinta retelelor edilitare, traseul acestora nu afecteaza terenul unde se propune obiectivul de investitii PUZ.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

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

C.F. 452345, cad. 452345, S= 5908 mp

C.F. 445300, cad. 445300, S = 1322 mp

TOTAL S= 7230 mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La S – Strada Jupiter;
- La N – parcela identificată prin nr top. 1289/998-1030/2/b/2/a/1-2– teren arabil;
- La V – parcela identificată prin CF 445303, nr top. 445303– teren arabil
- La E – parcela identificată prin CF 445302 dezmembrată din parcela beneficiarului pentru protecție canal

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

Terenul se afla în partea de sud - vest a municipiului Timișoara. Zona este accesibilă deoarece are acces la Calea Urseni prin Strada Legumiculturii și la Calea Buziasului prin strada Anina care delimitează parcela studiată. Aceste legături asigură fluidizarea circulațiilor.

În sensul cooperării în domeniul edilitar se poate constata că există toate premisele asigurării traseelor utilitare principale dar și a celor secundare. Zona este asigurată cu utilitățile necesare aflate pe Strada Jupiter.

Terenul fiind situat în intravilanul municipiului Timișoara – unde s-au aprobat anterior PUZ-uri pentru locuințe cu funcțiuni complementare, este înconjurat de zona de locuințe individuale și colective existente cum reiese din planșa de Studiu de Cvartal iar pe o rază de 1500 m nu există unități industriale, ferme de animale/păsări, adăposturi de animale, platforme dejectii, platforme deseuri sau alte obiective care să necesite zone de protecție sanitară.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

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

Din punct de vedere al zonării seismice a teritoriului României, amplasamentul se află în zona de hazard seismic cu accelerația de varf a terenului având valoarea $a_g=0,16g$ și perioada de colt $T_c=0,7\text{sec}$.

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

Adancimea de fundare minima este $D_{min} = -0,90m$ iar presiunea conventionala de baza are valoarea $p_{conv} = 200kPa$.

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pamant

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

Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri) datorita intensitatii seismice.

b) Inundatii

Zona studiata are capacitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore (1901-1997) este cuprinsa 100 si 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studiata este o zona afectata de inundatii datorata scurgerii de torenti conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevazute diguri de protectie pe culoarul raului Bega in zona localitatii Timisoara.

Nu sunt necesare masuri suplimentare specifice de protectie (extinderea/redimensionarea retelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a retelei hidroedilitare existente.

c) Alunecari de teren

Zona studiata prezinta un potential de producere a alunecarilor "scazut" si o probabilitate de alunecare "practic zero" si "foarte redusa" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiata nu este o zona afectata de alunecari de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Studiu geotehnic

Stratificatie:

- Sol vegetal argilos negru avand o grosime intre 0.40-0.50m;
- Argila cafenie cenusie, plastic consistenta cu extindere pana la 1.00m adancime;
- Argila prafoasa cafenie galbuie, plastic vartoasa cu consistenta pana la 1.60mm;
- Argila prafoasa cafenie galbuie cu orizonturi ruginii ,plastic vartoasa, mai compacta cu concretii fine si mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adancime.

Apa freatica are regimul influentat de volumul precipitatiilor din zona. Astfel la data cercetarii nivelului hidrostatic al apei freactice s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1m peste care se apreciaza crestere frecvente de pana la 0.50m in intervale mai indelungate cu precipitatii.

Tinand cont de aceste date si de structura locuintelor propuse in aceasta zona se recomanda:

- o Terenul apt de fundare il constituie stratul argilos in stare naturala cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.

Adancimea minima de fundare va trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- o $D1_{MIN} > 0.8M$ fata de nivelul actual al terenului
- o $D2_{MIN} > 1.00M$ fata de nivelul terenului sistematizat
- o Calculul terenului de fundare pentru constructiile in cauza ,fundate direct ,se poate adopta o presiune conventionala de calcul de baza $D = 2.0m$, $B = 1.0m$ in grupa fundamentala de incarcari $P_{conv} = 220 KPA$ la care se vor aplica corectiile corespunzatoare adancimilor si latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

In urma efectuării studiului geotehnic reiese ca terenul este apt pentru construire.

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

Circulatia rutiera in zona este definita de strada Jupiter din partea de sud, de strada Legumiculturii situata la vest si de strada Anina situata la E. Circulatia este compusa din trafic de autoturisme.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la calea Urseni in partea de sud prin strada Jupiter si strada Legumiculturii, iar la Calea Buiasului in partea nord-vest, prin strada Anina, str. Emil Racovita si str. Matei Millo, solutia de rezolvare fiind prezentata in detaliu in capitolul **Modernizarea circulatiei**. Nu exista intersectii cu probleme sau dificultati in trafic.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

Principala caracteristica a functiunilor ce ocupa zona studiata este aceea de unitate, privind tipologia functiunii, adica de zone rezidentiale cu cladiri de tip rural. In imediata vecinatate a terenului reglementat, in S, V si E exista constructii, cu precadere constructii de locuinte individuale.

- **Relationari intre functiuni**

Intre functiunile existente/reglementate anterior in zona si functiunea propusa prin PUZ-ul actual exista o corelare prin compatibilitate.

- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

In zona studiata exista in prezent fond construit.

In zona studiata nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protectie a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit la sud, la vest si est de teren este definit de cladiri locuinte individuale si servicii a caror stare este buna spre foarte buna, fiind construite relativ recent.

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

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevazut si o zona destinata dotarilor, institutiilor publice si serviciilor, adiacenta terenului reglementat, situata in partea vestica.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**

Principalele disfunctionalitati sunt:

- Inexistenta unei retele amenajate de trafic auto si pietonal interioare zonei studiate;
- Lipsa initiativelor de remodelare functionala si urbanistica a zonei;
- Lipsa partiala a echiparilor edilitare pe teren.

Traseele strazilor din zona nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zona, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)**

Zona studiată este parțial echipată edilitar, fiind asigurată cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, telefonizare și gaze naturale. Rețelele de utilități necesare funcționării se află în imediată vecinătate iar cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de către investitor conform planului de acțiune.

Alimentarea cu apă - Situația existentă

În zona există rețele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se află în imediată apropiere, pe strada Jupiter.

Canalizarea - Situația existentă

În zona există rețele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se află în imediată apropiere, pe strada Jupiter.

Canalizarea apelor meteorice - Situația existentă

În zona există rețele pentru colectarea apelor pluviale. În vecinătățile parcelei se află în schimb un canal de desecare.

Alimentarea cu energie electrică - Situația existentă

În zona există alimentare cu energie electrică.

Telefonie - Situația existentă

În zona există rețele de telefonie.

Alimentarea cu gaz - Situația existentă

În zona există rețele de alimentare cu gaz.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relația cadru natural –cadru construit**

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute în mare măsură de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor plantate de protecție. Se va asigura și un echilibru optim între suprafața ocupată construcțiilor și suprafața rezervată spațiului verde pe parcele. Se va acorda atenție sporită nu doar la aspectul cantitativ al spațiilor verzi.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În urma studiului zonei s-a constatat că nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile și nici de riscuri antropice.

- **Marcarea punctelor 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 zonei rezidentiale adaptata la configuratia terenului si specificul zonei limitrofe;
- asigurarea de terenuri rezervate functiunilor compatibile locuirii;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

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 studiată se afla in intravilanul municipiului Timisoara, iar prin PUZ aprobat prin HCL nr. 50/1999 „ Zona Calea Urseni Calea Buziasului”, respectiv PUG in lucru, in aceasta zona este prevazuta extinderea zonei de locuinte cu functiuni complementare.Conform PUG Timisoara aprobat, zona studiată este de locuinte si functiuni complementare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea a 10 parcele destinate locuirii si o parcela pentru zona verde, in cuantum de minim 5% din suprafata totala a terenului propus reglementarii.

Interventiile in zona studiată vor avea in vedere ca toate constructiile si 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 studiată este marginita la sud de strada Jupier care asigura accesul pe parcela studiată si de strada identificata prin CF 445300 la nord, care a fost dezmembrata si cedata din terenul beneficiarului anterior PUZ. La recomandarea Comisiei Tehnice pentru urbanism se propune un schimb de teren pentru relocare drum cu nr. Cad. 445300 in suprafata de 1322 mp in cele doua drumuri transversale si drumul care face legatura cu strada Anina. Aceste strazi fluidizeaza legatura cu strazile vecine si cu arterele importante ale orasului.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (ord. M.T. nr. 50/1998).

Pentru zona de locuire se propune realizarea a minim 1 loc de parcare/apartament în incintă, care se vor amplasa la minim 5.00 m față de geamurile încăperilor de locuit. Calculul parcarilor necesare zonei de servicii se va realiza conform legislației în vigoare în funcție de specificul activității prestate. Toate locurile de parcare necesare se vor realiza în incinta loturilor propuse. Accesul la fiecare parcelă propusă se va realiza din străzile propuse a fi în domeniul public de interes local.

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbracaminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTARI, BILANT

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuire individuală și funcțiuni complementare, ce va fi introdusă în intravilanul Municipiului Timișoara;
- asigurarea accesului în zona studiată;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi și funcțiuni complementare;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare.

Funcțiunile propuse în zona studiată sunt:

- Locuire individuală cu maxim 2 apartamente pe parcelă;
- Circulații auto, pietonale;
- Spații verzi-plantatii și spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor;

Din punct de vedere al consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință se poate remarca faptul că prin despartirea respectivei țărâle de teren și parcelarea ei se vor crea premisele dezvoltării unei zone rezidențiale; astfel ca din punct de vedere social se vor crea noi terenuri pentru locuințe, în timp ce din punct de vedere economic investiția asigură dezvoltarea zonei.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- Regim de înălțime:
 - maxim P+1E+Er/M pentru locuințe cu maxim 2 apartamente;
- Înălțime maximă:
 - H cornișă = 8,0 m, H coama = 11,0 m pentru locuințe;

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniament a fost stabilită la 5.00 m atât pentru clădirile în regim de P+2E+Er/M cât și pentru clădirile P+1E+Er/M.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN CADRUL PARCELEI

Amplasarea noii construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și 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 2.00 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 va respecta planșa 03. Reglementări Urbanistice.
- Față de limita posterioară clădirile se vor retrage cu minim 10 m, excepție face lot 10 care are o retragere de 6.00 m.

- Amplasarea construcțiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena 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
Locuinte individuale cu maxim 2 apartamente/parcela	0	0.00	5290.00	73.17
Drumuri, alei și parcaje	0	0.00	1578.00	21.82
Spatii verzi	0	0.00	362.00	5.01
Suprafata teren totala	5908.00	100.00	5908.00	100.00

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 35% - zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente/parcela;

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 1.05 - zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente/parcela

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apă - Situația propusă:

Suprafața totală a zonei studiate este de 7230.00 mp; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuinte.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timișoara, rețea administrată de s.c. AQUATIM s.a. și existentă pe strada Jupiter.

Canalizarea apelor uzate menajere - Situația propusă:

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

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al municipiului Timișoara. (aflat în administrarea s.c. AQUATIM s.a. și existent pe str. Jupiter).

Lucrarile de alimentare cu apa si canalizare menajera si pluviala se vor executa prin grija beneficiarului, pe domeniul public.

Canalizarea apelor pluviale - Situatia propusa:

Apele de ploaie din zona studiata (acoperisuri si drumuri) sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata PVC, D=315, L=290 m, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie, urmand ca apoi sa fie descarcate în Hcn, aflat la limita estica a zonei PUZ.

Alimentare cu energie electrica - Situatia propusa

Realizarea alimentarii cu energie electrica se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. E-DISTRIBUTIE 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.

Alimentare cu gaze naturale - 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 potentiale 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 retelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii 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 unor relatii avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completa a zonei limitrofe.
- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de încalzire, 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. TIMISOARA- ETAPA 3 (in lucru);
- P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 50/1999 „Zona Calea Urseni Calea Buziasului”;
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate;
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

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

Pana in acest moment zona luata in studiu este compusa din parcelele identificate prin C.F. 452345 si CF 445300.

Suprafata totala luata in studiu suprafata proprietate beneficiar si Municipiul Timisoara 7230.00 mp.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarii terenurilor, pentru aceasta zona se prevede realizarea unei zone rezidentiale si functiuni complementare. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea de functiuni, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa, activitati sau functiuni poluante.

Se recomanda cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrarilor de echipare a terenului (alimentarea cu apa, canalizarea si epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrica, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea retelelor pe culoarele stabilite pentru utilitati.

Suprafata totala a zonei cuprinsa în PUZ este de 5906.00mp.

Descrierea lucrării:

Pe acest teren nu exista retele de alimentare cu apa potabila, canalizare, si alimentare cu gaze naturale .

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodariaa deseurilor sau de gospodariaa 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 localitatii Timisoara si in zona din imediata vecinatate a acesteia.

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.

Planurile si programele pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodariaa deseurilor sau de gospodariaa apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- extindere retelelor edilitare existente in zona si racordarea parcelelor propuse la acestea;
- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate si preluarea lor de firme specializate;
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate;

Protectia calitatii apelor :

Surse de poluanti pentru apa freatica:

Apele menajere vor fi preluate de reseaua de calizare propusa pentru aceasta zona.

Apele de ploaie din zona studiată (acoperisuri și drumuri) sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată PVC, D=315, L=290 m, trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție, urmând ca apoi să fie descărcate în Hcn 693

Protectia aerului:

Cladirile sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacități de evacuare a gazelor năse în atmosferă este redusă, sub nivelul de 0,02

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

- a) priza directă de aer
- b) priza directă centrată pe cosul de evacuare.

Centrala termică proprie cu caracteristici corespunzătoare funcțiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

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

Gospodarirea deseurilor

Deseurile menajere vor fi depozitate în pușele și containere care vor fi ridicate și golite de către o firmă specializată, pe baza unui contract de servicii.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

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

b) natura cumulativă a efectelor;

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

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

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

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

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

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar mărimea zonei afectate de planul propus este de 5908 mp. Terenul după cum scrie și în capitolele anterioare este situat în teritoriul intravilan al Municipiului Timișoara, în partea de sud-est.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Suprafețele terestre aparținând domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervă 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.

Realizarea planului urbanistic zonal se înscrie în dinamica de dezvoltare a zonelor de locuințe din Timișoara.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este în curs de edificare în partea de sud și est fiind deja construite o serie de clădiri însă în acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

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

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevazuta.
- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

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

Nu este cazul intrucat suprafetele terestre apartinand domeniului privat, luate in studiu, 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.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

• **Lista obiectivelor de utilitate publica**

- retea de alimentare cu apa
- retea de gaze naturale
- retea de alimentare cu energie electrica
- canalizare menajera
- retea de telecomunicatii
- asigurarea circulatiei in zona

• **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este in proprietatea privata a lui SURU IOAN si a Municipiului Timisoara si are o suprafata totala de 7230.00 mp.

• **Circulatia terenurilor**

Se prevad terenuri care se vor ceda in domeniul public al UAT Timisoara pentru toate lucrarile rutiere propuse, care urmaresc realizarea unei noi strazi transversale si largirea profilelor transversale ale drumurilor de exploatare existente. In zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafetelor de teren necesare. Autorizatiile de construire se vor emite doar dupa realizarea în prealabil a operatiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurarii acceselor din domeniul public conform planșei nr. 04 - „ PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.”.

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea prezentul Plan Urbanistic Zonal s-a realizat in concordanta cu prevederile din PUZ aprobat prin HCL 50/1999 „Zona Calea Urseni Calea Buziasului”, incadrandu-se in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior in zona, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare.

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spatii verzi și zone construite, precum și asigurarea functiunilor complementare necesare unei astfel de dezvoltari.

Propunerea de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Conform Masterplanului Timisoarei propunerea se incadreaza in tendinta de marire a fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii in cartierele rezidentiale.

Tinându-se cont de tendintele de dezvoltare a zonelor rezidentiale în intravilanul municipiului Timisoara trebuie asigurata atât infrastructura necesara, cât și posibilitatile de cooperare și corelare a terenurilor din zona, în



S.C. ARHTECTIM S.R.L.

Timișoara, Str. Delfinului nr. 1, cam. 1, sc. B, ap. 2, județul Timiș
Tel.: 0767608558 / 0745438256, E-mail: proiectare@arhitectim.ro
CUI 41583840; J35/3336/2019

vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, realizând un climat prielnic funcțiunii de locuire, îmbunătățind calitatea vieții.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni: regimul economic se schimbă din teren arabil în categoria de folosință curți-construcții/zona verde.

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarii imobilelor din zona studiată pot solicita certificate de urbanism și autorizații de construire în limitele și cu încadrarea în exigențele menționate în prezenta documentație: regim de înălțime, funcțiune, aliniament și retrageri, indici urbanistici.

Prin respectarea și executarea propunerilor din prezenta documentație zona va capăta un aspect urbanistic coerent, valorificându-se superior terenurile neconstruite.

Întocmit,
arhitect Simina Zbucea

Verificat,
specialist RUR
arh. Delia Vizitiu