



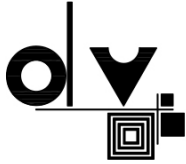
MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 26/2020

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORARE PUZ LOCUINTE
Nr. proiect	26/2020
Beneficiar	SUCIU ALINA-NICOLETA VEGA FLORIN-NICOLAE SI VEGA STELA VIZITIU ALEXANDRU OVIDIU SI VIZITIU DELIA
Proiectant	S.C. DV ARHITECT PLUS S.R.L.
Data elaborarii	iulie 2020
Faza de proiectare	P.U.Z.



1.2 OBIECTUL STUDIULUI

• Solicitari ale temei program

Zona aflata in studiul de fata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara (conform PUG aprobat), in partea de estica, in zona Campului si reprezinta terenurile identificat prin C.F 429725, nr. top. 429725, C.F. 429723, nr. top. 429723 si CF 429722, nr. top. 429722. Terenurile se afla în proprietatea Suciu Alina-Nicoleta, Vega Florin Nicolae si Vega Stela, Vizitiu Alexandru-Ovidiu si Vizitiu Delia.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona cu interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ
- se constituie teren in intravilanul localitatii Timisoara, in zona Campului, edificata aproape in intregime de locuinte;
- terenul in studiu a fost dezmembrat de catre Primaria Municipiului Timisoara prin HCL 165 din 10.05.2011 in parcele de locuinte pentru a se atribui familiilor revolutionarilor;
- conform PUG Timisoara – Etapa 3 – in lucru, este definita ca zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban (UTR - Liu);
- se afla in imediata apropiere a strazii Campului.
- Zona studiata este o zona de locuinte, face parte din UTR 38 si se afla in cvartalul definit de Strada Campului la V, Calea Mosnitei la S, strada Colonia Radio la N si strada Parang la E.

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

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

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

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

Zona studiata se afla:

- La 2500 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- Se afla la 430 m de Strada Campului.
- in cvartalul definit de Strada Campului la V, Calea Mosnitei la S, strada Colonia Radio la N si strada Parang la E.

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 2336 din 03.07.2020 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORARE PUZ 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 prin HCL 619/2018;
- P.U.Z. "Zona rezidentiala si functiuni complementare" Timișoara (HCL 328/2011)
- P.U.Z. extindere PUZ "Locuinte str. Campului II" Timișoara (HCL 393/2007)
- PUD Construire paraclis, biserica, clopotnita si oficiu parohial HCL 551/2014



- P.U.Z. "Locuinte str. Campului II" Timișoara (HCL 169/2000)
- P.U.Z. "Lotizare Zona Campului", Timișoara (HCL 283/2005)
- P.U.D. "Extindere P.U.Z. 'Locuinte Strada Campului II'", Timișoara (HCL nr.393/2007)
- P.U.Z. „Zona Lidia Muzicescu Martirilor Urseni” aprobat prin HCL 91/1998.

- **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 topografica;
- date culese pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- P.U.Z. "Zona rezidentiala si functiuni complementare" Timișoara (HCL 328/2011)
- PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru);

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

Investitiile pentru aceasta zona presupun construirea de zone rezidentiale, fapt confirmat de aprobarea P.U.Z.-ului "Zona rezidentiala si functiuni complementare" Timișoara (HCL 328/2011)

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in partea de sud a Municipiului Timisoara, in zona Campului, in imediata vecinatate a cailor cartierelor Plopi si Kuncz. Zona este definita ca o zona rezidentiala si este dezvoltata aproape in totalitate in momentul de fata.

- **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**

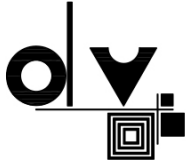
Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa urbanizarii terenului in contextul existentei unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat ca aceasta zona este o zona favorabila pentru consolidarea unei zone de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente.

In momentul de fata, terenurile sunt neconstruite. Prin schimbarea functiunii actuale a terenului neurbanizat in zona de locuinte cu maxim 2 apartamente se clarifica functiunea majora a zonei si anume cea de locuire din cvartalul studiat.

Prin P.U.Z. "PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORARE PUZ LOCUINTE", se propune dezvoltarea unei zone de locuinte cu maxim 2 apartamente.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al municipiului Timisoara se poate aprecia ca zona s-a dezvoltat si s-a extins ca o zona dominata de locuinte individuale si colective cu functiuni complementare.



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 de est, în zona Campului într-o poziție a cărei potențial permite dezvoltarea zonei de locuințe cu maxim 2 apartamente și este identificată prin:

C.F. 429725, cad. 429725, S= 500 mp

C.F. 429723, cad. 429723, S= 500 mp

C.F. 429722, cad. 429722, S= 500 mp

TOTAL S= 1500mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La E – de strada Ioan Alexandru
- La V – parcela identificată prin CF 429724 dezmembrată conform HCL 165/2011 și livada identificată prin CF 403650,
- La S – parcela identificată prin CF 429721 dezmembrată conform HCL 165/2011 ;
- La N – extinderea strazii Herodot și parcela identificată prin CF 429726 dezmembrată conform HCL 165/2011;

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

Terenul se află în partea de est a municipiului Timișoara. Zona este ușor accesibilă prin orice formă de trafic urban deoarece are acces ușor la Strada Campului. Aceste legături asigură fluidizarea circulațiilor atât în sensul încărcării zonei cât și în sensul descărcării acesteia.

În sensul cooperării în domeniul edilitar se poate constata că sunt asigurate toate traseele utilitare principale dar și a celor secundare. Zona este asigurată cu utilitățile necesare funcționării, respectiv energie electrică, rețea apă și canalizare, gaz natural. Viitoarele construcții se vor bransa la rețelele edilitare existente în zona.

Terenul fiind situat în intravilanul municipiului Timișoara dar adiacent zonei de locuințe – 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 planurile atasate 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 parastate, 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 vârf 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 între 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 între 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 salabru.

2.4 CIRCULATIA

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

Circulatia rutiera in zona este definita de strada Campului la V. La est se invecineaza cu Inelul IV care este in curs de realizare.

Nu exista trasee aeriene in zona.

- **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 strada Ioan Alexandru si la extinderea strazii Herodot. Acestea se leaga cu strada Campului si cu Inelul IV, una dintre cele mai importante artere de circulatie a municipiului ce urmeaza a fi realizata. Solutia de rezolvare a accesului fiind prezentata in detaliu in capitolul 3.4. Modernizarea circulatiei.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

Funciunile din zona sunt majoritar rezidentiale cu regimuri de inaltime variate cuprinse intre P+1E si P+2E+M in interiorul cvartalului studiat.

In zona studziata si in vecinatate sunt edificate si prevazute prin documentatii de urbanism aprobate constructii, atat de locuinte individuale cat si de locuinte colective cu regim redus de inaltime (S/D+P+2E)

- **Relationari intre functiuni**

Intre functiunile existente in jurul sit-ului si functiunea propusa exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

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

In zona studziata exista in prezent fond construit in proportie mare.

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

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

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

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

In zona sunt prevazute servicii la strada Campului si in partea sud-estica a amplasamentului spre inelul IV.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Spatiul verde in zona studziata este compus din zonele verzi individuale ale cladirilor, iar cel public este definit de zonele verzi prevazute prin documentatiile de urbanism aprobate in zona si anume in partea estica a amplasamentului, intre strada Ioan Alexandru si Inelul IV si in partea vestica a amplasamentului prin PUZ ul aprobat cu HCL 393/2007.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**



Principalele disfuncționalități sunt:

- Lipsa inițiativelor de extindere a zonei de locuințe pe terenul studiat.
- Dezmembrarea parcelelor în baza unui HCL emis de Primăria Municipiului Timișoara, fără întocmirea unei documentații urbanistice și aprobarea acesteia.

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 echipată edilitar corespunzător, 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 beneficiar.

Alimentarea cu apă - Situația existentă

Municipiul Timișoara dispune de sistem centralizat de alimentare cu apă. În prezent Aquatim a prevăzut un proiect în zona și se ocupă de realizarea lucrărilor.

Canalizarea - Situația existentă

În zona există rețele de colectarea apelor uzate menajere. În prezent Aquatim a prevăzut un proiect în zona și se ocupă de realizarea lucrărilor.

Canalizarea apelor meteorice - Situația existentă

Apele meteorice de pe construcții se colectează prin intermediul rețelei de canalizare pentru ape pluviale a localității Timișoara, separată de rețeaua de canalizare apă menajeră și se deversă în bazinul de retenție.

Alimentarea cu energie electrică - Situația existentă

În zona există rețea de energie electrică în proprietatea Enel și se va realiza extinderea acesteia.

Telefonie - Situația existentă

În zona există rețele de telefonie.

Alimentarea cu gaz - Situația existentă

În zona există rețea 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 rezolvarile 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 și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona.**

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare și nici căile de comunicație propuse.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu e cazul.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu e cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

– extinderea funcției de locuire pe terenul studiat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru elaborarea acestui P.U.Z. s-au folosit surse documentare evidențiate în capitolul 1.3. Surse de documentare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiată se află în intravilanul localității Timișoara și sunt prevederi pentru această zonă impuse prin P.U.G. aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – în vigoare:

- Dezvoltarea racordurilor noilor construcții la rețelele edilitare publice.

În concluzie proiectul se respectă prevederile existente în P.U.G. pentru zonă și se încadrează în contextul existent și planurile aprobate anterior de municipalitate.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural pentru zona studiată:

- **Relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apă și a spațiilor verzi amenajate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă.**

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere că toate construcțiile și amenajările vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvarile specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor verzi plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere al lucrărilor rutiere propuse, zona studiată este marginită de strazile Ioan Alexandru și extinderea strazii Herodot. Strada Herodot se leagă cu strada Campului la vest și cu Inelul IV în curs de realizare,



la est. Sistemul de strazi care alcatuieste circulatia rutiera a zonei reprezinta strazi de categoria IV, de folosinta locala si asigura accesul la locuinte. Traficul in interiorul cvartalului studiat este foarte redus.

Pentru locuintele cu maxim doua apartamente propuse se propune realizarea a cate 1 loc de parcare/apartament in incinta, accesul se va realiza din strazile Ioan Alexandru si Herodot.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT

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

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

Funcțiunile propuse in zona studiata sunt:

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

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

REGIMUL DE INALTIME

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

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

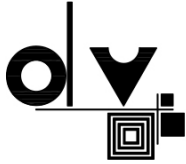
In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Retragerea acestei limite fata de aliniament a fost stabilita la 5.00 m.

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

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN CADRUL PARCELEI

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

- In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiei. Retragerea fata de limitele laterale este de minim 2.00 m sau h/2 pentru cladirile cu regim de inaltime peste P+1E. Amplasarea se poate face pe limita laterala de proprietate (calcan) cu acordul notarial al proprietarului parcelei vecine.
- **Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 11.**
- Distantele între cladirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea cladirilor se vor respecta distantele minime de protectie sanitara conform OMS 119/2014 cap. I art. 3. Se va asigura insorirea pe o durata de min 1-1/2 ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din locuintele invecinate
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (constructii 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 VERTICALĂ

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

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUȘA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
TEREN AGRICOL	1500.00	100.00	0.00	0.00
ZONA LOCUINTE CU MAXIM 2 APARTAMENTE	0.00	0.00	1500.00	100.00
Suprafața teren totală	1500.00	100.00	1500.00	100.00

BILANT IN CADRUL PARCELEI DE LOCUINTE CU MAXIM 2 APARTAMENTE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUȘA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Construcții – cladire de locuințe cu maxim 2 apartamente	0.00	0.00	600.00	40.00
Circulații rutiere, alei și parcaje	0.00	0.00	525.00	35.00
Spații verzi în cadrul parcelei	0.00	0.00	375.00	25.00

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 40%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 1.20

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apă - Situația propusă:

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile la parcelele propuse pentru a fi construite, va fi rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a rețelei de distribuție a municipiului Timișoara.

Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuințe în curs de dezvoltare.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și asigurarea apei pentru incendiu.

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



Canalizarea apelor uzate menajere - Situatia propusa:

Sistemul de canalizare propus pentru zona este separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare al municipiului Timișoara pe străzile propuse ale zonei. Extinderea sistemului de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop și va prelua doar apele uzate menajere pe care le va conduce la stația de epurare municipală Timișoara.

Canalizarea apelor pluviale - Situatia propusa:

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri din interiorul parcelelor vor fi colectate separat pe fiecare parcelă în câte un bazin de retenție cu volum de 3 m³, și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi.

Apele pluviale de pe drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor - separator de hidrocarburi și dirijate către un bazin de retenție cu capacitatea de 10 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi, iar surplusul va fi descărcat controlat în rețeaua de canalizare menajeră a municipiului Timișoara.

Alimentare cu energie electrica - Situatia propusa

Dezvoltarea rețelei de alimentare cu energie electrică se va face în etape, în funcție de apariția noilor consumatori. În prima etapă consumatorii se vor alimenta din rețelele existente în zonă, prin rezolvări punctuale. Soluția de alimentare cu energie electrică va fi stabilă, pentru fiecare etapă, în studiile de soluție pe care le va elabora ELECTRICA pentru alimentarea noilor consumatori. Lucrările se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

Alimentare cu caldura - Situatia propusa

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Gospodarie comunală.

Evacuarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la:

a) Gradul în care planul 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

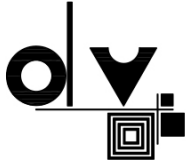
În cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.Z. - ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

- Completarea și dezvoltarea căilor rutiere - Extinderea rețelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat.
- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.



- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

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

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit
- P.U.G. - ETAPA 3;
- Planuri topografice 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 urmatoarele parcele idetintificate prin C.F. 429725, nr. top. 429725, C.F. 429723, nr. top. 429723 si C.F. 429722, nr. top. 429722 in suprafata totala de 1500 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 de locuinte cu maxim 2 apartamente. 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 1500.00mp.

Descrierea lucrarii:

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 gospodarirea deseurilor sau de gospodarirea 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 gospodarirea deseurilor sau de gospodarirea apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- Racordul la utilitatile existente in zona;



- depozitarea deșeurilor menajere în puștele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- Realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeurile menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;

Protecția calității apelor :

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apele menajere vor fi preluate de caldura propusă pentru această zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare

Protecția aerului:

Clădirile sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale căror capacități de evacuare a gazelor nearse 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 acoperiș) față de orizontală

Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi depozitate în puștele 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 poluanți astfel încât să 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 că 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 încât să 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 1500 mp. Terenul după cum scrie și în capitolele anterioare este situat în teritoriul intravilan al Municipiului Timișoara, în partea de est.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,



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

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este edificata in mare parte inasa in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita 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 intru-cat 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 incinta

• **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este in proprietatea lui Suci Alina-Nicoleta, Vega Florin Nicolae si Vega Stela, Vizitiu Alexandru-Ovidiu si Vizitiu Delia si are o suprafata totala de 1500.00 mp.

• **Circulatia terenurilor**



Regimul juridic al terenului ne releva faptul ca acesta este situat in intravilanul Municipiului Timisoara in zona Campului, jud. Timis si reprezinta parcelele identificate prin C.F. 429725, nr. top. 429725, C.F. 429723, nr. top. 429723 si C.F. 429722, nr. top. 429722.

Terenul se afla în proprietatea lui Suci Alina-Nicoleta, Vega Florin Nicolae si sotiei Vega Stela, Vizitiu Alexandru-Ovidiu si sotiei Vizitiu Delia.

CONCLUZII

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Prezentul studiu modifica zonificarea PUG-ului avizat si aprobat, se încadreaza în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor si proiectelor elaborate anterior si va raspunde nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare.

- **Categoriile principale de interventii, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Pentru evitarea aglomerarii cu constructii in zona studiata se propune ca POT maxim sa fie 40% pentru zona de locuinte cu maxim 2 apartamente. De asemenea, frontul la strazile noi propuse sa fie retras cu 5 metri de la limita de proprietate.

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

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei trebuie asiguarata infrastructura necesara cat si posibilitatile de cooperare si corelare a terenurilor din zona. Apreciem propunerile sunt in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Timisoara.

Întocmit,
arhitect Vizitiu Delia

Verificat,
specialist RUR
arh. Daniel Belea

