

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PUZ - FUNȚIUNI MIXTE, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII**
- Beneficiar: **Rusu Cristian Alin**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Ianuarie 2022**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenul situat în Timișoara, Calea Torontalului, CF 452966, în vederea realizării obiectivului **PUZ - “Funcțiuni mixte, locuințe colective și servicii”**.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Destinația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 este de terenuri situate în intravilan, zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare, posibil afectat de canal și de zona propusă de spații verzi amenajate, plantații de protecție și de sistematizarea zonei (drumuri propuse prin PUG) cu interdicție de construire până la aprobare PUZ.

1.3. Surse documentare și analitice

1.3.1. Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/16 iulie 1996;
- Planul Urbanistic Zonal "Zonă mixtă și locuințe colective" aprobat prin HCL 80/2020;
- Planul Urbanistic de Zonal "Zonă producție și depozitare" aprobat prin HCL 606/2018;
- Avizul de oportunitate pentru Planul Urbanistic Zonal "Locuințe colective și funcțiuni complementare" nr. 58/2020;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ

Certificatul de Urbanism nr. 2022/27.07.2021 a fost obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică Categoria funcțională: *Zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare, posibil afectat de canal și de zona propusă de spații verzi amenajate, plantații de protecție și de sistematizarea zonei (drumuri propuse prin PUG) cu interdicție de construire până la aprobare PUZ.*

1.3.3. Documentații de urbanism aprobate în zonă

În zona studiată, aparținând UTR 9, cu interdicție de construire până la aprobare PUZ, au fost aprobate următoarele documentații de urbanism prin Hotărâri de Consiliu Local:

- **PUZ ”Locuințe individuale și funcțiuni complementare” aprobat prin HCL nr. 75/29.07.2003**
Locuințe individuale și funcțiuni complementare
 - Regim de înălțime maxim P+2E
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 1,2$
- **PUZ ”Locuințe individuale și funcțiuni complementare” aprobat prin HCL nr. 446/03.10.2006**
Locuințe individuale și funcțiuni complementare
 - Regim de înălțime maxim P+2E
 - $POT_{max} = 30\%$
 - $CUT_{max} = 1,0$
- **PUZ ”Locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare” aprobat prin HCL nr. 231/22.04.2008**
Locuințe cu regim mic de înălțime
 - Regim de înălțime maxim D+P+1E(2E)+M

Pr. nr. 356/RPT/21 – PUZ ” FUNCȚIUNI MIXTE, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII”

- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 0,8$

Dotări

- Regim de înălțime maxim D+P+4E+M
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 1,1$
- **PUD ”Zonă locuințe colective” aprobat prin HCL nr. 365/29.07.2008**
 - Regim de înălțime maxim P+3E+Er
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 2,5$
 - $H_{max} = 17,00m$
- **PUZ ”Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii” aprobat prin HCL nr. 303/18.02.2012**

Locuințe colective cu funcțiuni complementare

 - Regim de înălțime maxim S(D)+P+2E+M/Er
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 1,3$
 - $H_{max} = 11,00m$

Dotări și servicii publice

 - Regim de înălțime maxim S(D)+P+4E+M/Er
 - $POT_{max} = 50\%$
 - $CUT_{max} = 2,0$
 - $H_{max} = 11,00m$
- **PUZ ”Modificare parțială PUZ aprobat cu HCL nr. 303/18.12.2012” aprobat prin HCL nr. 282/21.05.2019**

Locuințe colective la etaje și funcțiuni complementare la parter

 - Regim de înălțime maxim (S)+P+4E+Er
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max\ suprate\ ran} = 2,0$
 - $H_{max} = 23,00m$

Dotări și servicii

 - Regim de înălțime maxim (S)+P+4E+Er
 - $POT_{max} = 50\%$
 - $CUT_{max\ suprate\ ran} = 2,0$
 - $H_{max} = 23,00m$
- **PUZ ”Locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii” aprobat prin HCL nr. 394/01.08.2014**

Locuințe colective și servicii

 - Regim de înălțime maxim S+P+4E+Er
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 2,0$
 - $H_{max} = 19,60m$

- **PUZ ” Zona de locuințe și funcțiuni complementare” – Calea Torontalului aprobat prin HCL nr. 177/08.05.2017**

Locuire individuală

- Regim de înălțime maxim P+1E+M
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 0,9$
- $H_{max} = 12,00m$

Activități economice

- Regim de înălțime maxim P+2E+M
- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 1,2$
- $H_{max} = 12,00m$

- **PUZ ”Dezvoltare zonă mixtă” – Calea Torontalului aprobat prin HCL nr. 255/27.06.2017**

Zonă mixtă

- Regim de înălțime maxim S+P+13E
- $POT_{max} = 55\%$
- $CUT_{max} = 2,5$

Instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

- Regim de înălțime maxim S+P+4E
- $POT_{max} = 55\%$
- $CUT_{max} = 2,8$

Instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri individuale dedicate învățământului

- Regim de înălțime maxim S+P+4E+Er
- $POT_{max} = 70\%$
- $CUT_{max} = 2,8$

- **PUZ ”Modificare PUZ Zonă mixtă aprobat prin HCL nr. 255/27.06.2017 – zona M3” aprobat prin HCL nr. 619/10.12.2019**

- Modificare zonă mixtă M3 în zonă mixtă M3_Ec și zonă funcțiuni comerciale Ec
- Modificare limită implantare
- Corelare străzi reglementate cu proiect de amenajare Calea Torontalului

- **AO nr. 31/17.05.2018 ”Dezvoltare zonă mixtă – locuire colectivă, servicii, birouri, comerț”**

Propunerile documentației PUZ în lucru, cu aviz de oportunitate favorabil nr. 31/2018, presupun:

- două parcele de construcții cu regim de înălțime S+D+P+12E adiacent Căii Torontalului, respectând un aliniament la 10m față de limita de proprietate propusă
- limita de implantare pentru acest regim de înălțime ajunge până la aproximativ 64m în interiorul parcelei, pentru terenurile situate adiacent Căii Torontalului

- pe măsura apropierii față de zonele construite cu locuire individuală, se propune reducerea regimului de înălțime la S+D+P+5E.

Zonă mixtă – locuire colectivă și funcțiuni complementare/servicii

- Regim de înălțime maxim S+D+P+12E
- POT_{max} = 55% servicii (parter), 35% locuire colectivă
- CUT_{max} = 2,7
- H_{max} = 47,00 m

Locuire colectivă și funcțiuni complementare

- Regim de înălțime maxim S+D+P+5E
- POT_{max} = 35%
- CUT_{max} = 2,5
- H_{max} = 25,00 m

Servicii și dotări publice

- Regim de înălțime maxim S+P+4E
- POT_{max} = 70%
- CUT_{max} = 2,5
- H_{max} = 25,00 m

Locuire colectivă (la sud)

- Regim de înălțime maxim S+D+P+12E
- POT_{max} = 20%
- CUT_{max} = 2,3
- H_{max} = 47,00 m

- **AO nr. 04/14.02.2019 ”Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare”**

Locuințe individuale cu funcțiuni complementare

- Regim de înălțime maxim S+P+1E+M/Er
- POT_{max} = 35%
- CUT_{max} = 1,1
- H_{max} = 10,00 m

Locuințe colective și servicii

- Regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er
- POT_{max} = 40%
- CUT_{max} = 1,7
- H_{max} = 14,00 m

- **AO nr. 22/13.05.2019 ”Extindere corp stație benzinărie și atelier service”**

Zonă dotări și servicii

- Regim de înălțime maxim P+2E
- POT_{max} = 40%
- CUT_{max} = 1,2
- H_{max} = 9,00 m

1.3.4. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;
- alte documente relevante.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

→ Date privind evoluția zonei

Terenul studiat prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord a municipiului Timișoara, în intravilan, cu acces din Calea Torontalului, respectiv str. George Ardelean.

Zona se află într-un proces de dezvoltare, în zonă existând mai multe documentații de urbanism în lucru sau aprobate.

→ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile sunt caracterizate de existența terenurilor cu caracter agricol (majoritatea fiind în diverse stadii de aprobare a documentațiilor de urbanism), zone reglementate anterior și un fond construit dinamic, respectiv drumuri în dezvoltare. Funcțiunile prezente în vecinătatea terenului sunt diverse, pornind de la servicii, depozitare, industrie, sănătate, aflate la Calea Torontalului, respectiv locuire individuală și colectivă în interiorul cvartalului.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în intravilanul localității, zonă cu caracter nedefinit.

→ Potențial de dezvoltare

Zona din care face parte terenul este într-o dezvoltare continuă și prezintă o cerere crescută pe piața imobiliară, datorită extinderii intravilanului Municipiului Timișoara, motiv pentru care există foarte multe documentații de urbanism pentru terenurile din vecinătate.

2.2 Încadrarea în localitate

→ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat este identificat prin CF 452966, Timișoara, având o suprafață de 7.253 mp. Terenul se află în intravilanului Timișoara și este bordat la:

- Nord-vest – str. George Ardelean – cea mai apropiată clădire se află la o distanță de 710m (hală Aeroportul Cioca)

- Nord-est – DN6 Calea Torontalului, identificat prin CF 407721, respectiv teren identificat prin CF 409317 ocupat de o stație de benzinărie și service auto – la o distanță de 2,60m
- Sud-vest – CF 415562 – cea mai apropiată construcție se află la 61,4m (anexă)
- Sud-est – CF 446229 – cea mai apropiată construcție se află la 1,2m (benzinăria), respectiv la 15,4m (casă)

→ Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea nordică a orașului, în zona cuprinsă între Calea Torontalului în nord-est și str. George Ardelean în nord-vest.

Terenurile se află la o distanță de 3,8 km de zona centrală a orașului, respectiv la o distanță de 900 m de intrarea în oraș și primul centru comercial (Lidl).

În zona terenului studiat, pe o rază de 2000m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară, conform OMS 119/2014, cap. I, art. 11 (actualizat).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere climatic și pluviometric, zona este caracterizată printr-un climat temperat-continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie (cum este cea a Banatului de câmpie).

Condițiile climatice din zona Banatului de câmpie, luate în considerare cu caracter informativ, conform Atlasului Climatologic al României, se caracterizează prin următorii parametri:

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: - (1-2)°C, în ianuarie;
- Media lunară maximă: + (21-22)°C, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută: - 29,2°C, în 13.02.1935;
- Temperatura maximă absolută: + 40,0°C, în 16.08.1952;
- Temperatura medie anuală: + 10,9°C;

b) Precipitații:

- Media lunară maximă: 70-80 mm, în iulie;
- Media anuală: 600-700 mm;
- Cantitatea maximă în 24h: 100 mm.

c) Vântul:

- Direcție predominantă Nord-Sud: 16%;
- Direcție predominantă Est-Vest: 13%.

2.4. Fondul construit

În prezent, terenul studiat are destinație agricolă, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară și este liber de construcții.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, aria studiată face parte din intravilanul localității.

2.5. Circulația

Fiind amplasat în partea de nord a municipiului Timișoara, terenul este bine deservit de infrastructura rutieră și are acces din Calea Torontalului, respectiv din str. George Ardelean. De asemenea, în imediata vecinătate a terenului se află inelul 3 de circulație al orașului – str. Grigore Alexandrescu.

Transportul în comun este asigurat de autobuze, iar cea mai apropiată stație se află la distanța de 60m – stația Scalini.

O dată cu finalizarea lucrărilor de amenajare a carosabilului pe str. Grigore Alexandrescu, respectiv a sensului giratoriu propus la intersecția dintre aceasta și Calea Torontalului, traficul în zonă a fost îmbunătățit considerabil. În conformitate cu avizul Comisiei de Circulație DT2018-00421/23.08.2018, profilul Căii Torontalului urmează să se extindă la 44m. Elaborarea prezentei documentații ține cont de profilul lărgit al Căii Torontalului și rezervă o suprafață de teren în concordanță cu proiectul avizat.

2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Certificatul de Urbansim nr. 2022 din 27.07.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara, menționează la Regimul Economic că terenul ce face obiectul prezentului PUZ este *teren situat în intravilan, categoria de folosință arabil. Destinația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: Zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare, posibil afectat de canal și de zona propusă de spații verzi amenajate, plantații de protecție și de sistematizarea zonei (drumuri propuse prin PUG) cu interdicție de construire până la aprobare PUZ.*

Din extrasul de carte funciară rezultă că terenul, identificat prin CF 452966 are următoarele caracteristici:

C.F. nr. 452966 Timișoara

Nr. Cad.: 452966

Categorie de folosință: arabil, intravilan

S= 7.253 mp

Proprietar: Rusu Cristian Alin

Fără înscrieri privitoare la sarcini

Inițiatorul documentației este proprietarul.

2.7. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice, aflate pe Calea Torontalului, conform informațiilor rezultate din documentații de urbanism deja aprobate:

- Alimentarea cu gaz
- Alimentarea cu apă
- Canalizarea
- Alimentarea cu energie electrică

2.8. Probleme de mediu

- RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenul studiat are în prezent categoria de folosință de terenuri arabile în intravilan și este liber de construcții. În vecinătatea terenului există fond construit aflat la distanțe între 1,2m și 61,4m.

- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.9. Opțiuni ale populației

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației, organizate de Direcția Urbanism a Municipiului Timișoara. Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, în diferite faze de elaborare și dezbateră publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele:

- Retragera de 10m față de Calea Torontalului pe latura nord-estică a terenului, conform cu documentații de urbanism aprobate prin AO nr. 31/2018;
- Retragera de 6m față de limita nord-estică a terenului pe zona ce se învecinează cu terenul cu destinația de benzinărie;
- Retragera de 6m față de limita de nord-vest a parcelei spre strada George Ardelean;
- Retragera de 10m față de limita sud-vestică și sud-estică a terenului și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;

- Retragerea de 20m față de limita sud-estică a terenului și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor pe zona ce se învecinează cu terenul cu destinația de benzinărie;
- Regim de construire: maxim **2S+P+12E – locuințe colective și servicii, cu $H_{max} = 44m$ (+135,00m față de nivelul Mării Negre) și H_{max} cornișă = 41,5m** către Calea Torontalului;
- Regim de construire: maxim **2S+P+5E – locuințe colective și servicii, cu $H_{max} = 23m$ (+114,00m față de nivelul Mării Negre) și H_{max} cornișă = 20,5m** pe adâncimea terenului;
- Funcțiuni: **locuințe colective și funcțiuni complementare;**
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=40%**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=2,8**;

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Planul Urbanistic General actual, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, prevede terenul ca fiind situat în intravilan, zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare, posibil afectat de canal și de zona propusă de spații verzi amenajate, plantații de protecție și de sistematizarea zonei (drumuri propuse prin PUG) cu interdicție de construire până la aprobare PUZ.

Planul Urbanistic General în curs de avizare, include terenurile în zonă de locuințe de interes local, în intravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

3.4. Modernizarea circulației

Prin PUZ-uri aprobate anterior, PUG în lucru și documentația aprobată de Comisia de Circulație cu aviz DT2018-00421/23.08.2018 se prevede lărgirea Căii Torontalului la un profil stradal de 44m. Pe latura nord-vestică a terenului, se propune prin PUG în lucru un drum cu profil de 17m pe amplasamentul str. George Ardelean.

3.5. Zonificare funcțională – bilanț teritorial, indici urbanistici

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe terenul studiat se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni de locuire colectivă și funcțiuni complementare locuirii.

Se va asigura un procent minim de 20% spații verzi din suprafața terenului, respectiv minim 1410 mp.

Se propune un aliniament la 10m față de Calea Torontalului și un regim de înălțime de 2S+P+12E către limita nord-estică a terenului. Spre limita sud-vestică, se propune un regim de înălțime redus la 2S+P+5E.

Indici urbanistici propuși:

Locuințe colective și funcțiuni complementare - adiacent Căii Torontalului

Regim de înălțime maxim 2S+P+12E

P.O.T. _{max} = 40%

C.U.T. max = 2,8

H_{max} cornișă = 41,5m

H_{max} = 44m

Locuințe colective și funcțiuni complementare - spre limita sud-vestică

Regim de înălțime maxim 2S+P+5E

P.O.T. max = 40%

C.U.T. max = 2,8

H_{max} cornișă = 20,5m

H_{max} = 23m

Bilanț teritorial - global

Bilanț teritorial				
Suprafața terenului	Situație existentă		Situație propusă	
Teren arabil în intravilan	7.253 mp	100%	0	0
Locuințe colective și funcțiuni complementare	0	0	7.050 mp	97,20%
Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	0	0	203 mp	2,80%
TOTAL	7.253 mp	100%	7.253 mp	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (existent pe calea Torontalului și administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.

Rețeaua de apă stradală propusă în zonă se va lega la rețeaua existentă de pe Calea Torontalului printr-un cămin de vane.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (existent pe calea Torontalului și administrat de s.c. AQUATIM s.a.).

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate sau vor fi deversate în canalele ANIF.

Apele pluviale provenite de pe străzile propuse din zona PUZ, vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială propusă, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție.

3.7. Protecția mediului

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

- a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*

Prin proiect se propune crearea unei infrastructuri edilitare și rutiere ce favorizează generarea unei dezvoltări urbane ulterioare.

- b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:*

Propunerea PUZ ține cont atât de PUG în vigoare, cât și de documentația PUG în lucru. Prezentul PUZ se va integra în PUG Timișoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

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

Dezvoltarea durabilă înseamnă, în linii mari, integrarea obiectivului în raport cu situația existentă a zonei, cu utilizarea rațională a elementelor naturale apă-aer-sol-așezări umane, cu respectarea specificului zonei. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea cadrului necesar pentru desfășurarea activităților, asigurarea locurilor de parcare pentru locatari, angajați și vizitatori, cu conservarea factorilor de mediu și respectarea legislației referitoare la economia de energie și emisii.

- d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și beneficiar, prin acest proiect se prevede realizarea unei zone rezidențiale colective cu funcțiuni complementare. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față. Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

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

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 7.253 mp.

Pentru a asigura un climat cât mai propice locuirii se propune amenajarea de spații verzi în interiorul parcelei într-o proporție semnificativă.

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

Nu este cazul.

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

- a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:*
 Proiectul se armonizează cu tendințele actuale de modernizare a zonei. Probabilitatea producerii unor efecte indezirabile asupra mediului este minimală.
- b) *natura cumulativă a efectelor:* Nu este cazul.
- c) *natura transfrontieră a efectelor:* Nu este cazul.
- d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):*
 În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății populației, în cadrul proiectului se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Dezvoltarea propusă nu se învecinează în mod direct cu locuințe existente.
- e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):* Nu este cazul.
- f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*
- i. *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:* Nu este cazul.
 - ii. *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:* Nu se vor depăși valorile limită.
 - iii. *folosirea terenului în mod intensiv:* Nu este cazul.
- g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:* Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

În vederea lărgirii Căii Torontalului, se va ceda teren către domeniul public, teren pentru lărgirea prospectului, conform tabelului:

CIRCULAȚIA TERENURILOR				
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	7.253 mp	100%	7.050 mp	97.20%
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	203 mp	2.80%
TOTAL	7.253 mp	100%	7.253 mp	100%

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Din suprafața totală a terenului, 203 mp, reprezentând 2,80% se va constitui în circulații pietonale și auto publice. Parcela va avea acces la spații de joacă pentru copii și spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor proprii și pentru vizitatori.

În cadrul parcelei se vor amenaja spații pentru funcțiuni complementare locuirii, astfel zona va fi mai bine deservită de servicii, actualmente deficitară din acest punct de vedere.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de dezlipirea și intabularea parcelei de drum propusă în P.U.Z. pentru întregirea profilului Căii Torontalului
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile aferente realizării carosabilului din interiorul parcelei

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- costurile aferente realizării accesului auto – racordul la str. George Ardelean

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- nu e cazul

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- costurile legate de lărgirea Căii Torontalului
- costurile legate de lărgirea str. George Ardelean

7. CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA – OMS 119/2014

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine:

- Nord-vest – str. George Ardelean – cea mai apropiată clădire se află la o distanță de 710m (hală Aeroportul Cioca)

- Nord-est – DN6 Calea Torontalului, identificat prin CF 407721, respectiv teren identificat prin CF 409317 ocupat de o stație de benzinărie și service auto – la o distanță de 2,60m
- Sud-vest – CF 415562 – cea mai apropiată construcție se află la 61,4m (anexă)
- Sud-est – CF 446229 – cea mai apropiată construcție se află la 1,2m (benzinăria), respectiv la 15,4m (casă)

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Alimentarea cu gaz
- Alimentarea cu apă
- Canalizarea
- Alimentarea cu energie electrică

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (existent pe calea Torontalului și administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.

Rețeaua de apă stradală propusă în zonă se va lega la rețeaua existentă de pe Calea Torontalului printr-un cămin de vane.

La fiecare parcelă se propune câte un bransament de apă și cămin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (existent pe calea Torontalului și administrat de s.c. AQUATIM s.a.).

La fiecare parcelă se propune racord de canalizare menajeră și cămin de racord.

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate, sau vor fi descărcate în canalele ANIF.

Apele pluviale provenite de pe străzile propuse din zona PUZ, vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială propusă, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție.

Alimentare cu energie termică

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate anexat.

RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE

Pentru clădirile destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii aliniatului precedent.

O locuință trebuie astfel amplasată și orientată încât, cel puțin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiația solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului. Durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore (NP 057-02, art. 3.4.D)

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

Pentru funcțiunea de locuire se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

PLATFORME PENTRU DEPOZITAREA DEȘEURILOR MENAJERE, SPAȚII JOACĂ, PARCAJE

Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări tehnico-edilitare (OMS 119/2014, art. 4):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare sau pot fi îngropate;
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea

activităților de reparații și întreținere auto.

- În cadrul parcelei se vor amenaja un număr de **locuri de parcare corelat cu numărul apartamentelor propuse**, amplasate parțial la nivelul solului, parțial în subsol. Parcările aflate la nivelul solului vor fi amplasate la distanța de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit.

ZONE CU PROTECȚIE SANITARĂ

Conform OMS 119/2014, cap. I, art. 5, 11, în zona terenului studiat, pe o rază de 1500m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară.

CIRCUITE FUNCȚIONALE ȘI PARAMETRI SANITARI

Suprafețele camerelor vor depăși 12mp, suprafețele bucătărilor vor depăși 5mp, iar înălțimea liberă a fiecărui nivel destinat locuințelor va fi de minim 2,60m.

Încăperile de locuit și bucătăriile vor fi prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

Spațiile cu altă destinație pot acomoda următoarele funcțiuni:

- funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii medicale sau activități de mică capacitate, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), cu următoarele condiții:
 - Scd maxim 600mp;
 - amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților.

La subsolul/demisolul clădirilor de locuit se pot amplasa unități comerciale, unități prestări servicii, cabinete medicale fără paturi, etc. care prin natura acestora nu crează riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație.

8. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. – FUNCȚIUNI MIXTE, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII, Calea Torontalului, Timișoara** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,
Arh. Paula Candroi

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu