



ARHITECTIM

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

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

FOAIE DE GARDA

Proiect nr. 31/2020

<u>Denumirea proiectului</u>	PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA LOCUINTE
<u>Amplasament</u>	mun. Timisoara, CF 452345, nr. top. 452345, CF 452303, nr. top. 452303, CF 452300, nr. top. 452300
<u>Nr. proiect</u>	31/2020
<u>Beneficiar</u>	SURU IOAN, TARANU MIRCEA-GHEORGHE, TARANU GEORGEVCA MUNICIPIUL TIMISOARA
<u>Proiectant</u>	S.C. ARHITECTIM S.R.L.
<u>Specialist RUR</u>	arh. Delia Vizitiu
<u>Data elaborarii</u>	OCTOMBRIE 2021
<u>Faza de proiectare</u>	P.U.Z.

BORDEROU GENERAL AL P.U.Z

PIESE SCRISE

1. Foaie de garda
2. Borderou
3. Certificat de Urbanism
4. Extras C.F.
5. Copie CI Beneficiar
6. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

Incadrare in localitate/zona _____	U01
Studiu de cvartal _____ sc.1:5000 _____	U02
Situatia existenta _____ sc.1:1000 _____	U03
Reglementari urbanistice _____ sc.1:1000 _____	U04
Reglementari edilitare _____ sc.1:1000 _____	U05
Mobilare urbana _____ sc.1:1000 _____	U06
Extras din PUG in vigoare _____	U07
Incadrare in PUZ Calea Urseni_Buziasului _____	U08
Extras din PUG in curs de aprobare- Etapa 3 _____	U09
Proprietatea asupra terenurilor _____ sc.1:1000 _____	U10

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA LOCUINTE
Amplasament	mun. Timisoara, CF 452345, nr. top. 452345, CF 452303, nr. top. 452303, CF 452300, nr. top. 452300
Nr. proiect	31/2020
Beneficiar	SURU IOAN, TARANU MIRCEA-GHEORGHE, TARANU GEORGEVCA, MUNICIPIUL TIMISOARA

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

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 8296 mp, aflate in posesia beneficiarilor si a Municipiului Timisoara, pentru organizarea unei zone de locuire cu maxim 2 unitati locative si modificarea traseului drumului printr-un schimb de teren. 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, CF 452303, nr. top. 452303, CF 452300, nr. top. 452300.

Terenurile se afla în proprietatea lui SURU IOAN, TARANU MIRCEA-GHEORGHE, TARANU GEORGEVCA si MUNICIPIUL 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. 24 din 03.01.2022 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 pentru zona studiata;
- Studiul geotehnic intocmit la solicitarea beneficiarului
- 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. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Zona studiată este situată în partea de sud-est a Municipiului Timișoara, la N de calea Urseni și la vest de Calea Buziasului. Corpul principal de intravilan al orașului este situat la nord-vest de teren. Zona este reglementată parțial în momentul de față ca și zona predominant rezidențială.

- **Date privind evoluția zonei**

Explozia investițiilor din ultimii ani precum și intrarea în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone rezidențiale.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității**

Ca urmare a dezvoltării localității, s-a creat premisa comasării terenurilor pentru o zonă de locuințe în contextul existenței unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat că această zonă este o zonă favorabilă pentru consolidarea unei zone de locuințe individuale cu funcțiuni complementare.

În momentul de față, dat fiind faptul că terenul este încă arabil, nu se poate discuta despre niste caracteristici semnificative ale zonei, însă prin schimbarea funcțiunii actuale a terenului în zona rezidențială se clarifică funcțiunea zonei și anume cea de locuire.

Prin P.U.Z. "DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE", se propune dezvoltarea unei zone de locuințe.

Dat fiind faptul că se află într-o zonă edificată aproape complet de locuințe și funcțiuni complementare, propunerea făcută se încadrează în caracteristicile zonei.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al municipiului Timișoara se poate aprecia că zona se va dezvolta și va deveni o zonă dominată de locuințe individuale cu funcțiuni complementare.

Zona va fi ocupată aproape în totalitate, existența unor investitori concreți urmând să permită susținerea financiară atât a soluțiilor de echipare centralizată a zonei, precum și crearea unor noi străzi.

Pe teren nu există restricții în privința rețelelor edilitare, traseul acestora nu afectează terenul unde se propune obiectivul de investiții PUZ.

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

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. 445303, cad. 445303, S= 1066 mp

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

TOTAL S= 8926 mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La S – Strada Jupiter;
- La N – parcela identificată prin CF 444380, nr top. 44380 – teren arabil;
- La V – Strada Legumiculturii;
- La E – parcela identificată prin CF 445302 dezmembrată din parcela beneficiarului pentru protecție canal

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.**

Terenul se afla in partea de sud - vest a municipiului Timisoara. Zona este accesibila deoarece are acces la Calea Urseni prin Strada Legumiculturii si la Calea Buziasului prin strada Anina care delimiteaza parcela studiata. Aceaste legaturi asigura fluidizarea circulatiilor.

In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca exista toate premisele asigurarii traseelor utilitare principale dar si a celor secundare. Zona este asigurata cu utilitatile necesare aflate pe Strada Jupiter.

Terenul fiind situat in intravilanul municipiului Timisoara – unde s-au aprobat anterior PUZ-uri pentru locuinte cu functiuni complementare, este inconjurat de zona de locuinte individuale si colective existente cum reiese din planșa de Studiu de Cvartal iar pe o raza de 1500 m nu exista unitati industriale, ferme de animale/pasari, adaposturi de animale, platforme dejectii, platforme deseuri sau alte obiective care sa necesite zone de protectie sanitara.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Relieful in zona se caracterizeaza prin altitudine relativ scazuta, de campie joasa cu mici denivelari si o densitate mare a rețelei hidrografice, datorita abundentei de alpii parasite, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

Clima este temperata adica temperatura, vantul si precipitatiile se repeta pe anotimp.

Din punct de vedere al zonarii seismice a teritoriului Romaniei, amplasamentul se afla in zona de hazard seismic cu acceleratia de varf a terenului avand valoarea $a_g=0,16g$ si perioada de colt $T_c=0,7sec$.

Adancimea de inghet-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 rețelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a rețelei 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 efectuarii studiului geotehnic reiese ca terenul este apt pentru construire.

2.4 CIRCULATIA

- **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. In imediata vecinatate a terenului reglementat, in S, V si E exista constructii, cu precadere constructii de locuinte individuale.

- **Relationari intre functiuni**

Inre 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 studiată nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit la sud, la vest și est de teren este definit de clădiri locuințe individuale și servicii a căror stare este bună spre foarte bună, fiind construite relativ recent.

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

Prin prevederile prezentului PUZ nu s-a prevăzut și o zonă destinată dotărilor, instituțiilor publice și serviciilor, deoarece în zonă există servicii.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual pe teren nu există spații verzi amenajate. Prin PUZ se prevede asigurarea unui spațiu în suprafața de 415 mp pentru spațiu verde.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt:

- Inexistența unei rețele amenajate de trafic auto și pietonal interioare zonei studiate;
- Lipsa inițiativelor de remodelare funcțională și urbanistică a zonei;
- Lipsa parțială a echipărilor edilitare pe teren.

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

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

- **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 zonă există rețele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se află în imediată apropiere, pe strada Jupiter.

Canalizarea - Situația existentă

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

Canalizarea apelor meteorice - Situația existentă

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

Alimentarea cu energie electrică - Situația existentă

În zonă există alimentare cu energie electrică.

Telefonie - Situația existentă

În zonă există rețele de telefonie.

Alimentarea cu gaz -Situatia existenta

In zona exista retele de alimentare cu gaz.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

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

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

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile si amenajarile vor fi percepute in mare masura 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 plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sportita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi.

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 evidentiata in capitolul 1.3 . Surse de documentare.

Conform documentatiilor aprobate in zona se integreaza propunerea de locuinte cu maxim doua unitati locative/parcela.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiata 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 studiata este de locuinte si functiuni complementare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea a 12 parcele destinate locuirii cu maxim 2 unitati locative/parcela si o parcela pentru zona verde, in cuantum de minim 5% din suprafata totala a terenului propus reglementarii.

Interventiile in zona studiata 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 lucrărilor rutiere propuse, zona studiată este marginită la sud de strada Jupier care asigură accesul pe parcela studiată și de strada identificată prin CF 445300 la nord, care a fost dezmembrată și cedată din terenul beneficiarului anterior PUZ, urmând ca prin prezentul PUZ să se modifice traseul drumului printr-un schimb de teren cu două drumuri transversale cu lățime de 9 m și continuarea legăturii străzii Jupiter cu strada Anina. Suprafața propusă la schimb de teren din partea investitorilor este mai mare decât terenul domeniului privat al Primăriei Municipiului Timișoara ce se dorește a trece în domeniul privat al investitorului.

Aceste străzi fluidizează legătura cu străzile vecine și cu arterele importante ale orașului.

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/unitate locativă 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.

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

3.5. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ-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, 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 unități locative 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 parcelarea terenului se vor crea premisele dezvoltării unei zone rezidențiale; astfel că 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 unități locative/parcelă;
- Înălțime maximă:
 - H cornișă = 8,0 m, H coamă = 11,0 m pentru locuințe;

REGIMUL DE ALINIEMENT A CONSTRUCȚIILOR

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retrăgerea acestei limite față de aliniament a fost stabilită la 5.00 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. Retrageră 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, respectiv 6 m pentru lot 12.
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă 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 însoțire 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 însoțirea 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 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 PROPUASA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Locuinte individuale cu maxim 2 unitati locative/parcela	0	0.00	6485.00	78.17
Drumuri, alei si parcaje	0	0.00	1396.00	16.83
Spatii verzi	0	0.00	415.00	5.00
Suprafata teren totala	8296.00	100.00	8296.00	100.00

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

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

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apă - Situația propusă:

Suprafața totală a zonei studiate este de 8296.00 mp; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe.

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 menajera propusa în zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timișoara. (aflat în administrarea s.c. AQUATIM s.a. și existent pe str. Jupiter).

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

Canalizarea apelor pluviale - Situatia propusa:

Apele de ploaie din zona studiata (acoperisuri și drumuri) sunt colectate de o retea de canalizare pluviala îngropata 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 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 comunală.

Evacuarea deseurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și 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 și programelor cu privire, în special la:

a) Gradul în care planul creeaza 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 studiata 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 urbanistica a teritoriului considerat.
- Zonificarea funcționala a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe.
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

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

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele 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 urmatoarea parcele idetintificate prin C.F. 452345, CF 445303 si CF 445300.

Suprafata totala luata in studiu suprafata proprietate beneficiar 8296.00 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 8296.00mp.

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 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:

- 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

Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pușe 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 8296 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 depășiri ale limitelor impuse de normele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate măsurile eliminării acestora, încă 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, TARANU MIRCEA-GHEORGHE, TARANU GEORGEVCA si MUNICIPIUL TIMISOARA si are o suprafata totala de 8296.00 mp.

• **Circulatia terenurilor**

Se prevad terenuri care vor face obiectul unor schimburi de teren cu domeniul public al UAT Timisoara pentru modificarea traseului drumului si care urmaresc realizarea a doua noi strazi noi transversale.

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 vederea generarii unor solutii coerente din punct de vedere urbanistic, realizand un climat prielnic functiunii de locuire, imbunatatind calitatea vietii.

Prezenta documentatie sta la baza urmatoarelor operatiuni: regimul economic se schimba din teren arabil in categoria de folosinta curti-constructii/zona verde.

In continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarii imobilelor din zona studiata pot solicita certificate de urbanism si autorizatii de construire in limitele si cu incadrarea in exigentele mentionate in prezenta documentatie: regim de inaltime, functiune, aliniament si retrageri, indici urbanistici.

Prin respectarea si executarea propunerilor din prezenta documentatie zona va capata un aspect urbanistic coerent, valorificandu-se superior terenurile neconstruite.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA

Prin functiunea propusa si anume locuinte se va consolida directia de reglementare existenta în zona, aceea de locuinte.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Procesele de dezvoltare urbana asigura dezvoltarea economica a zonelor adiacente precum si refacerea peisajului urban si cresterea calitatii locuirii din zona, atat la nivel economic cat si social.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privati

- Costuri suportate in interiorul P.U.Z.

Toate costurile privind extinderile, dimensionarile de retele si bransamente vor fi suportate de investitor.

Toate costurile privind realierea acceselor si a cailor de circulatie pe terenul beneficiarului vor fi suportate de catre acesta.

- Costuri suportate in exteriorul P.U.Z.

Nu este cazul.

6.2. Costuri suportate de autoritatile publice locale

- Costuri suportate in interiorul P.U.Z.

Nu este cazul.

- Costuri suportate in exteriorul P.U.Z.

Nu este cazul

Întocmit,
arhitect Simina Zbucea

Verificat,
specialist RUR
arh. Delia Vizitiu