



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro
Pr. nr. 345/PDS/21

PLAN URBANISTIC ZONAL

- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE -

Amplasament:	Timișoara, strada Paul Constantinescu nr. 48 și nr. 10B
Beneficiar:	Damian Dorin și DAM EXPERT BUILDING S.R.L
Faza:	P.U.Z.
Data:	Aprilie 2022



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro
Pr. nr. 345/PDS/21

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	P.U.Z.-Locuințe colective și funcțiuni complementare
Amplasament	CF nr. 452746 ,CF nr. 425113, Timișoara, strada Paul Constantinescu nr. 48 și nr. 10B
Beneficiar	Damian Dorin și DAM EXPERT BUILDING S.R.L.
Proiectant general Nr. pr. 345/PDS/21	S.C. RD SIGN S.R.L. Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14 arh. Negrișanu Răzvan
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data	Aprilie 2022



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro
Pr. nr. 345/PDS/21

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general/ Urbanism specialist RUR
arh. Răzvan Negrișanu

arh. Laura Stanciu

BORDEROU

Cerere
Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Borderou

Certificat de urbanism nr. 2783 din 05.10.2021
Plan încadrare scara 1:5000 (P.M.T.)
Plan de situație scara 1:1000 (P.M.T.)
Extras CF nr. 452746, CF nr. 425113

**PIESE
SCRISE** Memoriu de specialitate

PIESE	Încadrare în localitate/zonă	U01	
DESENATE	Studiu cvartal	U02	sc. 1:1000
	Plan situație existentă	U03	sc. 1:500
	Reglementări urbanistice propuse	U04	sc. 1:500
	Reglementări edilitare	U05	sc. 1:500
	Plan mobilare propusă	U06	sc. 1:500
	Proprietate asupra terenurilor	U07	sc. 1:500

Întocmit,

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **P.U.Z.-Locuințe colective și funcțiuni complementare**
- Beneficiar: **Damian Dorin și DAM EXPERT BUILDING S.R.L.**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Aprilie 2022**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenurile situate în Timișoara, strada Paul Constantinescu nr. 48, CF nr. 452746, nr. cad.: 452746; strada Paul Constantinescu și nr.10B, CF nr. 425113, nr. cad.: 425113; în vederea realizării obiectivului **“Locuințe colective și funcțiuni complementare”**.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- 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

Terenul studiat se află în zona de sud a municipiului Timișoara, în intravilan. Destinația terenurilor conform PUZ aprobat prin HCL 184/2003 „Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu)-Lacului” este parțial zonă rezidențială existentă, parțial zonă rezidențială propusă (subzona R03), parțial zonă de plantație propusă. Conform PUD aprobat prin HCL nr. 330/2011 „Amenajare spălătorie auto”, pe terenul identificat prin CF nr. 452746 s-a propus o spălătorie auto. Astfel caracterul existent în prezent, stabilit prin documentațiile de urbanism anterioare este de zonă rezidențială. Funcțiunea propusă este de locuințe colective și funcțiuni complementare.

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:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/16 iulie 1996;
- Plan Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, în curs de aprobare, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara;
- PUZ „Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu)-Lacului, Timișoara aprobat prin HCL 184/2003;
- PUD „Amenajare spălătorie auto” aprobat prin HCL 330/27.09.2011;
- PUZ ”Ansamblu mixt de locuințe înșiruite P+1 și locuințe colective P+2+M și funcțiuni complementare realizare accese noi și parcaje și amenajare parcele” Aviz Oportunitate nr. 09/01.02.2018;
- PUD „Piața Flavia Timișoara” aprobat prin HCL 316/28.07.2009;
- PUD aprobat prin HCL 89/2004;
- PUD „Construire locuințe multifamiliale” aprobat prin HCL 399/30.10.2007;
- PUZ „Zonă sportivă și de agrement Calea Șagului” aprobat prin HCL 252/20.12.2016;
- PUZ „Construire clinică stomatologică, amenajare incintă, realizare accese auto și pietonal, amplasare firme luminoase pe fațade, amenajare locuri de parcare, realizare împrejmuire și bransamente”-Aviz Oportunitate nr. 39/10.09.2020;
- PUZ „Ansamblu de clădiri cu funcțiune mixtă” aprobat prin HCL 537/22.10.2013;
- PUZ în lucru Construire locuințe colective și funcțiuni conexe, realizare de parcări, amenajarea incintei și spații verzi, alei carosabile și pietonale, împrejmuire, amplasare PT, bransare utilități, organizare de șantier, amenajare accese-Etapa de informare a populației.

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

1.3.3. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată prin Ordonanța urgență 79/2021);
- Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- 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 Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat prin Ordinul 1378/2018;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (actualizată prin Legea 190/2021);
- alte documente relevante.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de sud a orașului, zona Șagului.

Conform PUG Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018 și RLU, parcelele aparțin UTR nr. 52.

Zona se află într-un proces de reconversie și dezvoltare, în zonă existând mai multe documentații de urbanism în lucru. În principal, caracterul zonei este definit prin procesul de reconversie este de locuințe individuale și colective, adiacente unei zone ample de comerț și servicii (Shopping City, Dedeman).

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile sunt alcătuite din zone pentru locuințe individuale și colective, servicii, funcțiuni complementare zonei de locuințe. În imediata vecinătate a terenurilor studiate, în partea de sud, se află o zonă de servicii de dimensiuni mari, de care aparțin magazinul Dedeman și complexul de magazine Shopping City Timișoara.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, parcelele se încadrează în Liu-Zonă de locuire, Subzonă de locuințe de regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Potențial de dezvoltare

Prezenta documentație își propune continuarea procesului început de reconversie și refuncționalizare a zonei și crearea unui cvartal de locuințe colective adiacente zonei de comerț și servicii existentă.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este formată din 2 parcele:

-parcela cu CF nr. 452746 (nr. cad. 452746), suprafață 5859 mp, proprietar Damian Dorin. Pe parcelă se află două construcții, o casă în regim Parter, cu o suprafață construită la sol de 180 mp și o spălătorie auto cu o suprafață construită la sol de 721 mp.

-parcelela cu CF nr. 425113 (nr. cad 425113), suprafață 2033 mp, proprietar DAM EXPERT BUILDING S.R.L.

Terenurile studiate se află în intravilanul orașului Timișoara și sunt bordate astfel:

- **Nord-Est** – Strada Paul Constantinescu, Zonă verde neamenajată, locuințe individuale și servicii;
- **Sud-Vest** – strada nr. cad. 442500, Complex comercial Dedeman (nr. cad. 441327), viitor ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare (nr. cad. 442756) ;
- **Sud-Est** – Complex sportiv și de agrement propus prin PUZ aprobat prin HCL 252/20.12.2016;
- **Nord-Vest** – Locuință individuală (nr. cad. 447665);

Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea sudică a orașului zona Calea Șagului, pe strada Paul Constantinescu nr. 48 și nr. 10B.

Zona este deservită în principal de locuințe individuale, locuințe colective și servicii.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase;
- veri uscate și lungi;
- toamne lungi cu temperaturi relativ constante;
- ierni blânde și scurte;

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C;
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie;
- nr. mediu al zilelor tropicale (T max. >30°C): 8 zile/an;
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an;
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an;
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an;
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an.

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/mp la 21.06 și 118cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparență al norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifice câmpiei joase.

2.4. Fondul construit

Zona studiată este definită în prezent ca având un caracter de zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii.

În prezent, terenurile studiate se află în categoria curți construcții conform CF nr. 452746, respectiv CF nr. 425113.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, aria studiată face parte dintr-o zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- **locuințe unifamiliale**
- **locuințe colective**
- **servicii**
- **zone verzi neamenajate**

Pe parcela identificată prin CF nr. 452746, cu o suprafață de 5859 mp există două corpuri de construcții, C1-casă Parter, având o suprafață construită la sol de 180 mp și C2-spălătorie auto, parter, având o suprafață construită la sol de 721 mp.

Parcela identificată prin CF nr. 425113 are o suprafață de 2033 mp și este liberă de construcții.

2.5. Circulația

Terenurile studiate sunt bine deservite de infrastructura rutieră și au acces din strada Paul Constantinescu. Paralel străzii Paul Constantinescu există încă o stradă (nr. cad. 442500), cele două fiind relaționate prin alte două străzi (nr. cad 442501 la est, nr. cad. 442374 la vest), împreună delimitând cvartalul studiat. Străzile au profilul construit și sunt asfaltate, dar nu au încă nume atribuite.

2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Certificatul de Urbansim nr. 2789 din 05.10.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara, menționează la Regimul Juridic, respectiv la Regimul Economic, că terenurile ce fac obiectul prezentului PUZ sunt terenuri situate în intravilan, categoria de folosință curți construcții. Destinația terenurilor conform PUZ aprobat prin HCL 184/2003 „Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu)-Lacului” este parțial zonă rezidențială, parțial zonă de plantație, respectiv conform PUD aprobat prin HCL nr. 330/2011 „Amenajare spălătorie auto”, caracterul stabilit este de zonă cu funcțiune mixtă-locuire și servicii.

Amplasamentul studiat cuprinde parcele identificate prin:

1. C.F. nr. 452746 Timișoara, Str. Paul Constantinescu nr. 48

Nr. cad.: 452746

Categorie de folosință: curți construcții

S= 5859 mp

Proprietar: Damian Dorin

Pe teren se află două construcții, C1-casă Parter, având o suprafață construită la sol de 180 mp și C2-spălătorie auto, având o suprafață construită la sol de 721 mp.
Fără înscrieri privitoare la sarcini.

2. C.F. nr. 425113 Timișoara, Str. Paul Constantinescu nr. 10B

Nr. cad. 425113

Categorie de folosință: curți construcții

S= 2033 mp

Proprietar: DAM EXPERT BUILDING S.R.L.

Se noteaza servitute de trecere pietonala sau cu vehicule de orice fel (cu exceptia vehiculelor de tonaj mai mare de 3,5 tone) pentru uzul si utilitatea imobilului inscris in prezenta carte funciara asupra imobilului inscris in cartea funciara nr. 441119 UAT Timisoara.

Cu următoarea înscriere la cateogria sarcini: Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini. Intabulare, drept de IPOTECĂ LEGALĂ, valoare: 50000 EUR, BEGA TURISM SA, CIF: 1826281

Inițiatorii documentației este proprietarul.

2.7. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Alimentarea cu energie electrică
- Telefonizare și telecomunicații
- Rețea de televiziune în cablu
- Alimentarea cu apa
- Canalizarea

2.8. Probleme de mediu

- RELATIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT
Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent categoria de folosință de curți construcții. Pe teren nu există vegetație valoroasă care să necesite măsuri specifice la faza PUZ.
- 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

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, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

- Retrageri de minim 5.5m față de limita de nord-est a parcelei (limita adiacentă străzii Paul Constantinescu), retrageri preluate din documentația de urbanism de pe terenul vecin, PUZ „Zonă sportivă și de agrement Calea Șagului” aprobat prin HCL 252/20.12.2016;
- Retrageri de minim 5m față de limita de sud-vest a parcelei, retrageri preluate din documentația de urbanism de pe terenul vecin, PUZ „Zonă sportivă și de agrement Calea Șagului” aprobat prin HCL 252/20.12.2016;
- Alipirea construcției propuse la calcanele existente, pe strada Paul Constantinescu;
- Retrageri de minim 10m față de limita nordică a parcelei și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Retrageri față de limitele laterale sudică și estică pe o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Regim de înălțime: **S+P+4E/S+P+8E**;
- H maxim: 33m;
- Funcțiuni: locuințe colective și funcțiuni complementare;
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=40%**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=2.2**;
- Spații verzi: **min 20% (min 1579.2 mp)**;
- Numărul maxim de unități de locuit - 225 de apartamente;
- Numărul minim necesar de locuri de parcare este de **290** locuri (=>233 parcaje subterane, 57 parcaje la sol);

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General actual, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, parcelele studiate aparțin UTR 52. Parcelele sunt reglementate ca fiind

parțial zonă pentru locuințe cu funcțiuni complementare, parțial zonă verde.

Noul PUG în curs de aprobare reglementează zona ca fiind una pentru locuințe cu dotări de interes local. Parcelele se încadrează în Liu-Zonă de locuire, Subzonă de locuințe de regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare.

3.4 Modernizarea circulației

Prin PUZ-uri aprobate anterior s-au creat străzi ce unesc strada Paul Constantinescu cu strada caracterizată de nr. cad. 442500, strada secundară de acces în complexul comercial Shopping City și magazinul Dedeman.

De asemenea, pe parcela ce face obiectul prezentei documentații, identificată prin CF nr. 425113, se propune realizarea unei străzi private, ce va uni strada Paul Constantinescu cu strada parțial executată de pe limita paralelă a terenului, menită să deservească locatarilor accesul pe teren. De asemenea, se realizează pe teren accesul în parcarea subterană.

3.5.Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Locuințe colective și funcțiuni complementare”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – Locuințe si funcțiuni complementare;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde și de recreere.

Bilanț teritorial – global

	Situatie existentă	Situatie propusă	
		mp	%
Suprafața terenului (CF. Nr 452746 și CF nr. 425113)	7898 mp (5859+2033)	7898 mp	100
Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare	-	3159.2	max 40 %
Zonă spații verzi	-	1579.6	min 20%
Zonă parcări, circulații auto și pietonale	-	3159.2	max 40%
P.O.T.	-	max 40 %	
C.U.T.	-	max 2.2	
Regim de înălțime	-	S+P+4E/ S+P+8E	
Înălțime maximă	-	33m	

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

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 și administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.

- **Canalizarea menajeră**

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (existent 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.

Apele pluviale provenite de pe zonele carosabile 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.

Pe rețeaua de canalizare pluvială se vor monta cămine de vizitare la intersecții, la schimbare de direcție și în aliniament la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea propusă va funcționa gravitațional și sub presiune.

3.7. Protecția mediului

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

-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 sustenabile.

-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 PUZ aprobat prin HCL 184/2003 „Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu)-Lacului”, cât și de documentațiile PUZ aflate în lucru din vecinătatea terenului.

Prezentul PUZ se va integra în PUG Timișoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

-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.

-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.

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în PUZ este de **7898 mp**.

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

-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:

-probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Proiectul se armonizează cu tendințele actuale de modernizare a zonei, în prezent neamenajată. Probabilitatea producerii unor efecte indezirabile asupra mediului este scăzută.

-natura cumulativă a efectelor: Nu este cazul.

-natura transfrontieră a efectelor: Nu este cazul.

-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 se învecinează cu zone de locuințe existente.

-mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): Nu este cazul.

-valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de: caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: Nu este cazul.

-depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: Nu se vor depăși valorile limită.

-folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul.

-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

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Teren proprietate privată (CF. Nr 452746)	5859 mp
Teren proprietate privată (CF. nr. 425113)	2033 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	7898 mp
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-

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

Investiția propusă are ca scop valorificarea terenului într-un mod sustenabil din punct de vedere al vecinătăților, al însoririi și al conformării circulațiilor. Pe latura nord-estică se propune un corp de clădiri alipit la calcanul existent, cu un regim de înălțime de maxim S+P+5E.

Pe latura sud-vestică, având în vedere dimensiunile terenului, respectiv regimul de înălțime propus pe partea opusă a străzii, prin PUZ-ul în lucru, s-a optat pentru un corp cu regim de înălțime S+P+10E, dispus izolat față de limitele laterale ale terenului.

Este necesar ca modul de ocupare al terenului să țină cont de conformarea spațiilor verzi amenajate, care trebuie să atingă un minim de 20% din suprafața terenului. Aceste spații verzi vor integra și un loc de joacă special amenajat pentru copii.

Documentația de urbanism are ca scop principal îmbunătățirea calității zonei la nivel urban, contribuind la dezvoltarea și valorificarea acesteia.

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

Soluția propusă se armonizează cu prevederile Masterplanului: Politica 5: Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public, Programul 1: Creșterea calității spațiului public urban și Politica 6: Marirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, Program 1: Creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale și Program 3: Zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare și reconversie. Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Din suprafața totală a terenului de 7898 mp, o suprafață de maxim 40% se va constitui în circulații pietonale și auto. Parcelele vor avea acces la spații de joacă pentru copii și spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor proprii și pentru vizitatori.

Soluția se bazează pe realizarea diferitelor spații verzi la nivelul parcelei, aspect ce duce la creșterea calității locuirii și a spațiului urban creat în jurul clădirilor. De asemenea, implementarea soluției contribuie la dezvoltarea și creșterea calității zonei Șagului prin mărirea numărului de locuințe din zonă, dar și prin asigurarea unor facilități complementare locuirii.

6. CATEGORIILE 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 alipirea/dezlipirea și intabularea parcelelor propuse în P.U.Z.
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- costurile aferente realizării accesului auto pe sit-racordul la strada Paul Constantinescu și la strada parțial executată

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.

- Nu e cazul.

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 – cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 40m (clădire servicii)

- Sud – cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 50m (Dedeman)
- Vest – cea mai apropiată construcție se află la 19m (clădire servicii)
- Est – cea mai apropiată construcție se află pe limita de proprietate(calcan)

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 și administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (existent 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.

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 bransarea 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;
- 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 parcarele 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 propunerii se vor amenaja un număr de maxim **385 locuri de parcare**, 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 manufacturiere, 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:
- amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidențelor.

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. - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** 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. Laura Stanciu

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu