



s.c. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" s.r.l.

300044 Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, tel.: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 194/2022

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONĂ REZIDENȚIALĂ" C.F. nr. 402401 - intravilan Timișoara
Amplasament:	Str. Martir Conciatu 1918, nr.29, Municipiul Timișoara, Județul Timiș
Nr. proiect:	194/2022
Proprietar:	Bodnărescu Florin
Elaborator:	s.c. ARHITECT TRIMBITAS s.r.l.
Data elaborării:	2022
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: "**Zonă Rezidențială**" elaborată pe parcela identificată prin **CF nr. 402401, nr. cad. 402401 - teren arabil în intravilan Timișoara**, a fost întocmită la comanda dlui. Bodnărescu Florin.

Documentația de față propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a unei parcele din cadrul unei zone rezidențiale existente, reglementată anterior prin documentația de urbanism aprobată cu H.C.L. nr. 186/2003 - Plan Urbanistic Zonal "Ion Ionescu de la Brad".

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal are front la strada Martir Conciatu 1918 – nr. 29 (cartierul Calea Sever Bocu), situat în partea de N-E a orașului.

Suprafața totală avizată a terenului ce face obiectul P.U.Z. este de **2.772 mp**, conform planului topografic anexat.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform Certificatului de Urbanism nr. 259/01.02.2022, terenul studiat este reglementat prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 186/2003 "Ion Ionescu de la Brad" ca "zona de locuință pentru max. 2 familii, subzona rezidențială cu clădiri P, P+1E, P+2E existentă", cu P.O.T.max 40%, spații verzi minim conform H.C.L. nr. 62/2012.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Pentru întocmirea acestei documentații s-au consultat următoarele documentații de urbanism aprobate și în vigoare:

- Plan Urbanistic General – aprobat prin H.C.L. Timișoara nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr.619/2018;
- Plan Urbanistic Zonal (cu caracter director) – “*Ion Ionescu de la Brad*”, elaborat de S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L, aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 186/2003;
- Plan Urbanistic Zonal – “*Modificare PUZ aprobat prin HCL 382/2011 – Complex Rezidential TAGOR*”, elaborat de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L, aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 292/25.06.2015, modificat prin PUZ “*Modificare PUZ aprobat cu HCL 292/25.06.2015*” elaborat de S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. - aprobat prin H.C.L. nr. 414/2020;
- Plan Urbanistic de Detaliu – “*Locuinte Colective S+P+2E+M*”, elaborat de S.C. ART HIT S.R.L, aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 80/24.02.2009;
- Plan Urbanistic Zonal în lucru – “*Corelare si reglementare platforma industrială existentă – cu funcțiuni de producție, depozitare, birouri si servicii conexe*”, în curs de elaborare de către S.C. SUBCONTROL S.R.L pentru S.C. CONTINENTAL AUTOMOTIVE PRODUCTS S.R.L. – ETAPA 1 de Informare;
- Planul Urbanistic Zonal în lucru – “*Locuinte colective, funcțiuni complementare si servicii*”, elaborat de S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L pentru S.C. TUCASA RESIDENCE S.R.L. – ETAPA 1 de Informare;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în curs de avizare.

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

În scopul fundamentării P.U.Z., au fost întocmite și obținute următoarele studii și avize de specialitate:

- Studiul geotehnic;
- Ridicarea topografică;
- Avize de amplasament referitoare la stadiul echipării edilitare a zonei;
- s-a studiat Legislația în domeniu, actualizată.

1.3.3. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

În ceea ce privește dezvoltarea urbanistică, în zonă se află în proces de urbanizare/reconfigurare fostele platforme industriale.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

În anul 2003, a fost aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 186/2003 Planul Urbanistic Zonal – “*ION IONESCU DE LA BRAD*”, elaborat de S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L, care a definit caracterul rezidențial al zonei și configurația tramei stradale principale în teritoriu, prin definirea zonelor de influență și dezvoltare.

Procesul de urbanizare a continuat prin aprobarea unor P.U.Z.-uri cu funcțiunea de locuire colectivă / servicii sau P.U.D.-uri cu funcțiunea de locuire colectivă sau individuală, proiecte ce au generat intervenții în cadrul zonei și creșterea densității populației.

În prezent, în zonă se află în curs de edificare o serie de imobile având funcțiunea de locuire colectivă (cu un regim de înălțime maxim de D+P+11E - proiect Adora Forest) sau locuire individuală.

Pe lângă realizarea unor construcții noi, se află în curs de elaborare și o serie de documentații de urbanism.

Arealul din imediata vecinătate este edificat preponderent cu construcții pentru locuințe individuale și colective, având regim de înălțime P, P+1 și P+2, cu densitate mică.

2.1.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Prezentul proiect va completa zona cu o parcelă pe care se propune implementarea unor locuințe semicolective.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Parcela studiată este situată în intravilan, în **partea de nord-est a Municipiului Timișoara, în vecinătatea limitei cu teritoriul administrativ Dumbavița**, cu front la strada Martir Conciatu 1918. Parcela are o formă neregulată.

Conform suportului topografic actualizat, terenul studiat este delimitat astfel:

- La Nord-Vest, terenul se învecinează cu parcela identificată prin nr. topo 3494,3495/1 (parcela cu casa strada Martir Conciatu 2018 nr.27);
- La Nord-Est, terenul se învecinează cu parcela identificată prin CF nr. 451248 teren intravilan – categoria de folosință: altele;
- La Est, terenul se învecinează cu
 - parcela identificată prin nr. CF. 451249 - teren intravilan – categoria de folosință: altele;
 - parcela identificată prin CF 420397 (locuire colectivă - 14 unități locative - strada Martir Conciatu 18, nr.33);
- La Sud terenul studiat are front la:
 - Strada Martir Conciatu 1918 (CF 431107)
- La Sud-Vest, terenul studiat se învecinează cu parcela identificată prin CF 443662 având funcțiunea de locuire individuală – casa parter pe strada Martir Conciatu 2018, nr.31

2.2.2. DISTANȚE FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI

Distanțele de la limita de proprietate a terenului până la cele mai apropiate clădiri din vecinătate, sunt:

- La Nord-Vest – 13,5m până la locuința P;
- La Sud-Vest – 11,5m până la locuința P;
- La Sud-Est – 1,0m până la locuința P;
- La Nord-Est – 130,0m până la halele industriale de pe platforma Continental.

Distanțele de la clădirile propuse conform planșei "Posibilități de mobilare" la clădirile vecine cele mai apropiate sunt:

- La Nord-Vest – 23,0m până la locuința P;
- La Sud-Vest – 19,0m până la locuința P;
- La Sud-Est – 6,9m până la imobilul de locuințe colective P+1E;
- La Nord-Est – 153,7m până la halele industriale de pe platforma Continental.

2.2.3. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Prin prisma poziției în cadrul orașului, zona ce face obiectul studiului este favorizată în primul rând, datorită învecinării cu un areal construit și a conectării la căile de circulație.

Există o evidență a tendinței de densificare a zonei, ilustrată și de proiectul PUZ aprobat cu HCL NR.292/2015 și modificat prin HCL NR. 414/2020 (locuire colectivă) situat la Nord, la limita cu UAT Dumbravita - cu un regim de înălțime maxim de (S)+P+12E/(S)+D+11E.

Pe puținele parcele cu suprafețe mai consistente, care nu au fost mobilate cu locuințe individuale, au fost aprobate/sunt în curs de aprobare documentații de urbanism pentru dezvoltare locuire colectivă și servicii.

- PUD "Locuințe Colective S+P+2E+M cu parcuri supraterane și subterane și împrejurimi" aprobat cu HCL 80/24.02.2009.

ACCESIBILITATEA zonei este asigurată de Strada Albinelor, cu legăturile la Strada Ion Ionescu de la Brad în partea de nord și la Strada Sfinții Apostoli Petru și Pavel în partea de sud.

DOMENIUL EDILITAR - Zona fiind urbanizată, echiparea tehnică edilitară este asigurată, există alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, iluminat public, gaz și rețele telefonice.

INSTITUTII DE INTERES GENERAL

- INVATAMANT PRESCOLAR – într-un perimetru de 500m există 2 dotări de învățământ prescolar iar într-un perimetru de 1000m se regăsesc încă 2 dotări de învățământ prescolar
- INVATAMANT SCOLAR – la mai puțin de 1000 m, la Sud de Aleea CFR există un liceu tehnologic iar Școala Generală NR. 7 se află la o distanță cu puțin peste 1.000 m
- Pe Aleea CFR există vechiul ștrand termal UMT în curs de extindere și reconfigurare - TERMALUM SPA – dotare de maximă atractivitate, nu doar pentru zona limitrofă.
- MUZEUL SATULUI și PADUREA VERDE - chiar dacă nu sunt în imediată vecinătate, constituie poli de atracție de interes major, pentru activități de loisir și sport.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

2.3.1. Geologia și geomorfologia zonei

Amplasamentul este situat în Timișoara, str. Martir Conciatu 1918, nr. 29, CF 402401, jud. Timiș.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Din punct de vedere geologic, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

2.3.2. Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054 – 77.

2.3.3. Clima și regimul pluviometric

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie din Câmpia Banatului.

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

- Temperatura aerului:
 - Media lunară minimă: $-1,2^{\circ}\text{C}$ – Ianuarie;
 - Media lunară maximă: $+21,5^{\circ}\text{C}$ – Iulie, August;
 - Temperatura minimă absolută: $-35,53^{\circ}\text{C}$;
 - Temperatura maximă absolută: $+42,5^{\circ}\text{C}$;
 - Temperatura medie anuală: $+10,7^{\circ}\text{C}$;
- Precipitații:
 - Media anuală: 600...700 mm.

2.3.4. Regimul eolian

Principalele vânturi care bat în județ sunt: Vântul de Vest și Austrul. Vântul de vest este determinat de anticlonul Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vânt călduț și umed care provoacă precipitații abundente în lunile mai și iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatică și se simte în toate anotimpurile. Vara este cald și uscat "Sărăcilă", în vreme ce iarna aduce umezeală și moderează temperatura.

2.3.5. Seismicitatea zonei

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,20\text{ g}$, iar perioada de colț este $T_c = 0,70\text{ sec}$, conform figurilor de mai sus.

2.3.6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2013 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat un foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5”, până la adâncimea de -5,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pământuri coezive.

Pământurile coezive sunt formate din argile, între cotele -0,50 m... -0,90 m, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate mare. **Pământurile coezive** sunt formate din argile, între cotele -0,90 m...-3,20 m, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate mare. **Pământurile coezive** sunt formate din argile prăfoase, între cotele -3,20 m...-5,00 m, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90\text{ m}$ de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Riscuri naturale: Nu este cazul.

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, pe terenul studiat există o casă parter (92 mp) aflată într-o avansată stare de degradare, ce urmează a fi demolată în baza Certificatului de urbanism NR. 859 din 24.03.2022, emis de Primaria Municipiului Timisoara în scopul desființării construcției.

La EST de parcela ce face obiectul PUZ, cu front la strada MARTIR CONCIATU 2018, la nr.31, se afla imobilul identificat cu CF 443662 – aflat in proprietatea domnului Bodnarescu Florin - cu drept de SUPERFICIE notat la SARCINI - in favoarea proprietarilor dintotdeauna STAN LUCIAN si sotia STAN EVA. Aceasta parcela va putea fi anexata in viitor la terenul ce face obiectul PUZ, intregindu-se astfel frontul la strada al parcelei.

La limita estica a parcelei ce face obiectul PUZ, pe parcela identificata cu CF 420397 pe strada Martir Conciatu 2018, nr. 33, , exista un imobil de locuinte colective in regim de inaltime P+1E cu 14 unitati locative (Autorizatia de Constructie NR.1639/27.11.2013 este emisa pentru un imobil cu servicii la parter si 2 apartamente).

Arealul din imediata vecinătate este în mare parte edificat cu construcții pentru locuințe individuale și punctual locuire colectivă având regim de înălțime P, P+M și P+2.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

În prezent, profilul transversal al Străzii Martir Conciatu 2018 este complet, fiind alcătuit din carosabil cu două benzi de circulație auto și trotuar, spații verzi de aliniament pe ambele laturi. Nu este necesară completarea profilului stradal.

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME.

Capacitatea de transport a zonei este afectată de amenajarea incompletă a profilurilor stradale în cadrul teritoriului administrativ Timișoara. Pentru asigurarea fluenței traficului în zonă, este necesar ca trama stradală zonală să fie dezvoltată corespunzător.

Conform PUG in curs de avizare se propune:

- dezafectarea liniei CF existente la Est si generarea pe traseul CF a unei noi strazi cu profil de 26,00m - PTT 26 cu intersectie de tip giratoriu la intersectia cu Strada Constructorilor;
- prelungirea străzii Albinelor spre Nord (cu preluarea acesteia în sensul giratoriu propus);
- asigurarea unui culuar verde de protecție la Vest de drumul propus cu profil de 26,00m (cu rol de bariera ecologica între zona rezidentiala de la VEST și zona industrială de la EST (Platforma CONTINENTAL) etc.;
- prelungirea traseului străzii ION IONESCU DE LA BRAD spre Est - cu conexiune în strada cu profil de 26,00m - PTT 26.

În zonă există trasee ale mijloacelor de transport în comun (autobuze), cea mai apropiată stație fiind pe strada Sfinții Apostoli Petru și Pavel, la o distanță de cca.700m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunea dominantă în zona studiată este cea rezidențială - locuire individuala, iar punctual - locuire colectiva cu sau fara funcțiuni complementare.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Parcellele vecine sunt în cea mai mare parte mobilate cu locuințe individuale P - P+1E și punctual locuințe colective.

2.5.3. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

În cvartalul definit de strada Albinelor la VEST, strada Martir Conciatu 2018 la SUD și traseul Căii Ferate (dezafectate) de la NORD-EST, nu există dotări și servicii.

2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat este în prezent teren arabil în intravilan. Pe terenul studiat nu sunt spații verzi amenajate.

Conform Certificatului de urbanism nr. 259/01.02.2022, pe terenul studiat se vor asigura spații verzi conform H.C.L. nr. 62/2012.

2.5.5. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

Nu este cazul.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Avizul Unic nr. 293 din data 09.05.2022 prevede următoarele:

Conform **Avizului TELEKOM nr. 408/18.03.2022**, Telekom nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații care să fie afectate de lucrările de construire propuse.

Conform **Avizului STPT nr. CT 2022-00-1602/15.03.2022**, STPT nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice sau infrastructură/suprastructură de transport public în zonă.

Conform **Avizului AQUATIM nr. 52715/DD-ST/14.03.2022** există rețele de apă și canalizare pe strada Martir Conciatu 1918.

Conform **Avizului DELGAZ Grid nr. 213644098/08.04.2022** există rețea de gaz natural de joasă presiune pe strada Albinelor.

Conform **Avizului COLTERM nr. 18.03.2022**, Colterm nu deține rețele termice în zona amplasamentului.

2.6.2. DISFUNCTIONALITĂȚI

PARCELAR

Parcelarul din zonă este caracterizat de existența loturilor cu front îngust și adâncime mare.

Propunerea PUG în lucru de prelungire a străzii ION IONESCU DE LA BRAD spre EST, va asigura pentru parcelele traversate posibilitatea de deschidere spre un nou front stradal și implicit va genera o tendință de densificare a zonei.

TIPOLOGIE LOCUIRE

La limita estică a parcelei studiate (la adresa strada Martir Conciatu 2018 nr.33) există un imobil de locuire colectivă cu 14 unități locative. În consecință, nu există disfuncționalități cu privire la soluția urbanistică propusă.

La limita estică (la adresa strada Martir Conciatu 2018 nr.31) se află o parcelă identificată cu nr. topo 3496/1, 3497/2, cu front la strada și cu un imobil parter. În momentul în care construcția existentă se va dezafecta (în viitor), pe această parcelă se va putea propune un aparat de intrare pentru parcela ce face obiectul studiului, cu preluarea aliniamentului existent.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Prin planul urbanistic zonal se vor trata următoarele probleme de mediu considerate relevante:

Riscuri naturale/antropice: nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate:

În planul urbanistic se vor trata și corela soluțiile de echipare edilitară, ce vor fi supuse avizării. Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere se vor realiza în sistem centralizat, prin extinderi de la rețelele publice, conform cap. 3.6 – Dezvoltarea echipării edilitare.

Depozitarea controlată a deșeurilor: În fazele ulterioare aprobării P.U.Z., ca urmare a implementării planului, vor rezulta deșeuri menajere de la angajați, precum și deșeuri rezultate din construcții în faza de execuție. Acestea vor fi colectate selectiv respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

Recuperarea terenurilor degradate, plantații de spații verzi, etc.: terenul ce va fi reglementat prin P.U.Z. nu este teren degradat. Spațiul verde va fi amenajat conform reglementarilor urbanistice în vigoare.

Organizarea sistemelor de spații verzi: pe terenul ce face obiectul prezentei documentații nu există spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație se propune asigurarea de spații de verzi amenajate conform HCL 62/2012.

Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană: nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul rețelelor edilitare, comunicațiilor:

Racordarea la rețelele de utilități în sistem centralizat se va face prin extinderi ale rețelelor existente, conform propunerilor și avizelor operatorilor locali.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcția propusă a se realiza este de tip locuire semicolectiva.

Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii, propunerea de urbanizare v-a fii supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare organizate de Primăria Municipiului Timișoara, Direcția de Urbanism, conform legislației în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Urmează ca propunerea să fie supusă analizei în cadrul comisiei de urbanism din componența Primăriei Municipiului Timișoara.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

3.2.1. PREVEDERI P.U.G. ÎN VIGOARE

Conform Certificatului de Urbanism nr. 259/01.02.2022, terenul studiat este reglementat prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 186/2003 "Ion Ionescu de la Brad" ca "zona de locuință pentru max. 2 familii, subzona rezidențială cu clădiri P, P+1E, P+2E existentă".

Indicatorii urbanistici în vigoare sunt:

- POT_{max} 40%;
- regim maxim de înălțime P+2E,
- spații verzi conform H.C.L. nr. 62/2012.

3.2.2. PREVEDERI P.U.G. ÎN LUCRU

Conform P.U.G. în lucru – Etapa 3, revizia 3, terenul studiat se încadrează în Lip – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic și ULiu – Zonă locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

3.2.3. PREVEDERI ALE MASTERPLAN 2012

Conform Masterplan 2012, terenul studiat se află în zona de aplicare a următoarelor politici:

- Politica 4 - Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare, cu scopul:
 - asigurării de utilități pe întreg teritoriul orașului la capacitatea necesară;
 - asigurării de utilități în zonele de dezvoltare;
 - asigurării unui sistem de mobilitate sustenabil și favorizării mobilității alternative;
 - integrării neinvazive în domeniul public a rețelelor edilitare, comunicare și trafic;
 - planificării integrate cu zona metropolitană;
- Politica 5 – Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public, cu scopul:
 - dezvoltării de noi spații publice prin proiectele de reciclare a suprafețelor existente sau prin urbanizare;
 - creării unei identități urbane contemporane;
 - creșterii gradului de mobilitate alternativă;
 - creșterii gradului de identificare a cetățenilor cu domeniu public;
 - prevenirii dispariției prin construire a unor spații libere în cartiere cu densitate mare;

3.2.4. PREVEDERI ALE PLANULUI DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ

Nu sunt prevederi ale P.M.U.D. pentru terenul ce face obiectul P.U.Z.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cvartalul ce integreaza parcela identificata prin CF nr.402401 - ce face obiectul de studiu al prezentului PUZ, este delimitat de strazile Albinelor, Martir Conciatu 1918 și de traseul Căii Ferate (la est).

Zona studiată este caracterizată de locuire individuala/colectiva (punctual), cu un fond construit caracterizat prin mobilarea parcelelor cu constructii aliniate la frontul stradal.

Cu putine exceptii, parcelele sunt edificate.

Parcelele au un front ingust si adancime mare (in mare parte).

O alta caracteristica, o reprezinta ocuparea spatelui parcelelor cu diverse anexe gospodaresti.

Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de spatiile plantate gazon, arbori, pomi fructiferi, plante cataratoare, culturi de legume, etc. aflate in incinta curtilor caselor existente.

Trebuie mentionat profilul transversal al strazii Martir Conciatu 1918 - ce beneficiaza de spatii verzi de aliniament cu plantatii de arbori.

Asigurarea prin strategii urbanistice a unui echilibru optim între suprafețele construite și asigurarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții prin creșterea suprafețelor de spații verzi din localități, reprezintă o prioritate.

În cadrul P.U.Z. cu suprafața totală de 2.772 mp, se vor asigura spații verzi conform H.C.L. nr. 62/2012.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerile PUG in lucru referitor la dezvoltarea tramei stradale, impun prelungirea traseului străzii ION IONESCU DE LA BRAD spre Est, cu racordarea la strada cu profil de 26,00m - PTT 26 propusa.

Aceasta propunere de prelungire a strazii Ion Ionescu de la Brad va traversa parcelele situate între strada Albinelor și strada cu PTT26 de 26,0m, inclusiv parcela ce face obiectul PUZ.

Astfel, parcelele cu front la strada Martir Conciatu 2018 vor avea în viitor front și accesibilitate la două strazi, fiind posibilă urbanizarea parcelelor cu adâncimi mari.

Prezentul proiect nu afectează circulația în zonă, fiind dezvoltată o intervenție privată în țesutul existent.

În privința lucrărilor rutiere propuse, ele vor fi exclusiv pe terenul din proprietatea beneficiarului, având acces din domeniul public de pe strada Martir Conciatu 2018. În viitor, la prelungirea strazii Ion Ionescu de la Brad.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului;
- mobilarea parcelei cu locuințe semi-colective, cu un regim de înălțime variind de la P+1E până la maxim (S)+P+2E;
- încadrarea propunerilor în contextul urbanistic zonal;
- asigurarea în afara domeniului public a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse de locuire;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, conform propunerilor și avizelor anexate etc.

La proiectarea clădirilor de locuit se va respecta legislația în vigoare la momentul autorizării construcțiilor, precum și prevederile:

- OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- OMS nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin OMS nr. 119/2014

3.5.2. INDICATORI URBANISTICI

Zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare

- regim de înălțime max. (S)+P+2E
- P.O.T. max.= 35%
- C.U.T. max.= 1,05
- H_{cornisa max.}= 9,00m
- Spații verzi_{min.} conform H.C.L. 62/28.02.2012

3.5.3. BILANȚ TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
Teren intravilan conform CF	2 772 mp	100,00 %	-	-
Subzonă LOCUIRE COLECTIVA în regim P+1E maxim (S)+P+2E	-	-	2 713 mp	97,88 %
În cadrul parcelei : - Construcții - maxim 35% - Spații verzi – minim 20% : în cadrul parcelei la cota terenului (conform HCL 62/2012, se vor asigura încă 5% spații verzi însemnând arbori, gard viu, arbuști sau plante floricole plantate în cadrul peluzei sau pe stratul vegetal de peste parcajul subteran). - Circulații pietonale / carosabile, spații de joacă pentru copii, etc. – maxim 45%			946 mp 543 mp 1224 mp	35.00% 20.00% 45.00%
Căi de COMUNICAȚIE RUTIERĂ și amenajări aferente	-	-	59 mp	2,12%
TOTAL	2 772 mp	100,00 %	2 772 mp	100,00 %

3.5.4. DESCRIEREA PROPUNERII URBANISTICE

Pe parcela rezultată cu o suprafață de 2.713 mp sunt propuse 3 imobile după cum urmează:

- C1 - (S)+P+2E - 16 apartamente (7 ap. cu 2 camere, 9 ap. cu 3 camere);
C2 - P+2E - 5 apartamente (2 ap. cu 2 camere, 3 ap. cu 3 camere);
C3 - P+1E - 4 apartamente (2 ap. cu 2 camere, 2 ap. cu 3 camere).

TOTAL - 25 apartamente (11 ap. cu 2 camere, 14 ap. cu 3 camere).

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și energie, sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual.

În prezent pe strada Martir Conciatu 1918 există o rețea de alimentare cu apă cu De 110 mm și o rețea de canalizare menajeră cu Dn 500 mm.

Alimentarea cu apă a imobilului situat pe strada Martir Conciatu 1918, nr. 29, C.F. nr. 402401 se va realiza de la conducta de apă existentă de pe această stradă prin intermediul unei extinderi a rețelei de apă din PE-HD.

Apele uzate menajere provenite de la obiectiv vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare menajeră din tuburi PVC-KG, SN8, urmând a fi evacuate în rețeaua de canalizare existentă de pe strada Martir Conciatu 1918.

Racordarea imobilului la sistemul centralizat de canalizare se va face prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare menajeră din tuburi PVC-KG, SN8.

Apele pluviale provenite din incinta obiectivului vor fi colectate prin intermediul unor rețele de canalizare pluvială și trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi, după care vor fi înmagazinate într-un bazin de retenție.

Din bazinul de retenție apele convențional curate sunt folosite la întreținerea spațiului verde din incinta obiectivului.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

În faza de construire ulterioară P.U.Z., colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic.

3.7.2. PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv de exploatare, nu există.

Riscurile pentru sănătatea umană sau pentru mediu pot apărea în fazele de execuție ulterioare P.U.Z. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare, etc.

3.7.3. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

În cazul construirii, deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă sau în spații special amenajate. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care îl va depozita la un depozit autorizat. Materialele rezultate din săpături care constituie excedent vor fi transportate de către constructor pe un amplasament stabilit de primărie.

3.7.4. RECUPERAREA TERNENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI ETC.

În prezent, terenul nu este degradat.

Spațiile verzi amenajate se va asigura în cadrul parcelei de locuire în procent de 20% conform H.C.L. Timișoara nr. 62/2012.

3.7.5. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

După terminarea lucrărilor de construcție se va îmbunătăți cadrul natural prin plantarea de arbori de diferite specii și de gazon pentru zonele stabilite ca fiind spațiu verde.

3.7.6. ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELOR EDILITARE MAJORE

Prezenta propunere asigură un dialog cu construcțiile existente în zonă în sensul asigurării unei distanțelor impuse între construcțiile propuse și limita de proprietate a parcelei.

Circulațiile rutiere se vor dezvolta etapizat, astfel:

ETAPA 1 - Se propune dispunerea în totalitate a locurilor de parcare la subsolul imobilului, cu evitarea circulației rutiere în cadrul parcelei.

Se va prevedea însă o circulație pietonală/accidentabilă carosabilă pentru asigurarea exigentelor de securitate la incendiu și/sau pentru transport echipamente, mobilier, etc.

ETAPA 2 – În momentul implementării prelungirii străzii Ion Ionescu de la Brad și a asigurării conexiunii cu artera propusă cu profil de 26,00 m de la Est - cu debusarea în sensul giratoriu propus, accesibilitatea la parcela ce face obiectul PUZ precum și pentru celelalte parcelele din cvartal, se va putea realiza și din noua stradă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

SUPRAFAȚĂ TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	<u>2.772 mp</u>	100.00%	<u>2713 mp</u>	97.88%
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	<u>59 mp</u>	2.12%
TOTAL	<u>2.772 mp</u>	100.00%	<u>2.772 mp</u>	100.00%

3.9. NORMELE DE IGIENĂ ȘI SĂNĂTATE PUBLICĂ PRIVIND MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI

3.9.1. CARACTERISTICI GENERALE ALE AMPLASAMENTULUI – SALUBRITATEA ÎN CONTEXTUL EXISTENT

Terenul ce face obiectul P.U.Z., este în prezent salubru.

Conform ridicării topografice, terenul nu este situat în zone cu potențial de risc al fenomenelor naturale. Se constată relativa planeitate a reliefului pe toate lungimea sa, neexistând riscul unor alunecări de teren, inundații sau avalanșe.

În zonă, pe o rază de cel puțin 1500m nu există ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort.

Asigurarea utilităților (apă potabilă, colectarea, evacuarea și transportarea apelor uzate menajere și / sau metorice) se va face prin extinderi de rețele descrise în capitolul anterior (3.6. Dezvoltarea echipării edilitare)

3.9.2. CONDIȚII DE SALUBRITATE PENTRU CLĂDIRILE CE URMEAZĂ A FI CONSTRUIE CONFORM P.U.Z. - ÎNSORIREA

Conform O.M.S. nr. 119/2014 și O.M.S. nr. 994/2018, Capitolul I, Art. (3), la momentul întocmirii proiectelor de autorizarea a construcțiilor în baza prezentei documentații P.U.Z., se va avea în vedere respectarea următoarelor condiții obligatorii de conformare a construcțiilor:

- Amplasarea clădirilor pe parcelă trebuie să asigure însorirea acestor locuințe pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În cazul în care prin propunerea de amplasare a clădirilor se evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiul de însorire. Din studiul de însorire va trebui să reiasă îndeplinirea cerinței de însorire minimă precizată la paragraful anterior.
- Prevederile se aplică pentru fațade cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire al celui mai vechi amplasament.

3.9.3. CONDIȚII DE SALUBRITATE PENTRU CLĂDIRILE CE URMEAZĂ A FI CONSTRUIE CONFORM P.U.Z. – AMENAJĂRI PENTRU COLECTAREA DEȘEURILOR, LOCURI DE JOACĂ ȘI LOCURI DE PARCARE

Conform O.M.S. nr. 119/2014 și O.M.S. nr. 994/2018, Capitolul I, Art. (4), la momentul întocmirii proiectelor de autorizarea a construcțiilor în baza prezentei documentații P.U.Z., se va avea în vedere respectarea următoarelor condiții obligatorii de proiectare:

- platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se vor amplasa la minim 10,00m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unor pante de scurgere. Acestea

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.

- deșeurile menajere se vor colecta selectiv.
- acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească aceste condiții, se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minim 5m față de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a deșeurilor să fie zilnic.
- spațiile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare.
- spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor se vor situa la minim 5,00m de ferestrele camerelor de locuit.

Conform O.M.S. nr. 119/2014 și O.M.S. nr. 994/2018, Capitolul I, Art. (6), la parterul clădirilor de locuit sunt permise următoarele:

- se pot amplasa / amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale, cabinete veterinare și altele (cu excepția celor care prin natura activității pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort), cu condiția asigurării circuitelor separate față de locatari, a gestionării corecte a deșeurilor periculoase și a respectării normelor igienico-sanitare.
- se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.
- se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor (garaje) - nu e cazul.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVEL DE U.T.R.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul Municipiului Timișoara, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

5. CATEGORII DE COSTURI

5.1. COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

5.1.1. Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Alimentare cu apă

Costurile vor fi pentru:

- conectarea la conducta de apă de pe strada Martir Conciatu 1918.

Canalizare menajeră

Costurile vor fi pentru:

- conectarea la rețeaua de canalizare de pe strada Martir Conciatu 1918.

Canalizare pluvială

Costurile vor fi pentru:

- rețea de canalizare pluvială din tuburi PVC-KG, SN8.
- 1 cămin de vizitare;
- 1 bazin de retenție;
- 1 decantor separator de hidrocarburi;
- o stație de pompare, pentru întreținerea spațiului verde.

Rețele electrice:

Costurile vor fi pentru:

- conectarea la rețeaua electrică de pe strada Martir Conciatu 1918.

Lucrări rutiere:

Costurile vor fi pentru:

- amenajarea parcelei și accesului (parte carosabilă, trotuar, zone verzi) din interiorul PUZ-ului;

5.1.2. Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Nu este cazul.

5.2. COSTURI SUPORTATE DE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE**5.2.1. Costuri suportate în interiorul P.U.Z.**

Nu este cazul.

5.2.2. Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul Municipiului Timișoara, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

La fazele de proiectare ulterioare aprobării P.U.Z. se vor întocmi documentațiile necesare în vederea executării lucrărilor propuse.

Șef de proiect,
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ