



FOAIE DE CAPAT

PR. NR. 148/2022

DENUMIRE PROIECT PUZ- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE
COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII,
DOTARI SI SERVICII PUBLICE

AMPLASAMENT : extravilan Timisoara, jud.Timis C.F. 443617, 448611

BENEFICIAR : SC INLAND PROPERTY SRL

PROIECTANT GENERAL : S.C. ATG STUDIO S.R.L.
TIMISOARA, SPLAIUL NISTRULUI, NR. 1, AP. 5B,
Tel/fax:0748013978

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

S.C. ATG STUDIO S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Denumire proiect	: PUZ- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, DOTARI SI SERVICII PUBLICE
Amplasament	: extravilan Timisoara, jud.Timis C.F. 443617, 448611)
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: INLAND PROPERTY SRL
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii reprezinta realizarea unui PUZ cu functiunea de **zona locuinte individuale, locuinte colective si functiuni complementre locuirii, dotari si servicii publice.**

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarii.

Din punct de vedere juridic terenul identificat prin CF 443617 si 448611 are ca proprietar SC INLAND PROPERTY SRL.

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, este afectata de situl arheologic „Timisoara 35” impreuna cu zona de protectie a acestuia, este afectata de zona II de referinta – Aerodrom Cioca si este afectata de Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord, avand categoria de folosinta arabil zona cu caracter nedefinit, în extravilanul Timisoarei.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt:

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicata
- OMS 119/2014 privind normele de igiena
- HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis
- Studiu cu Caracter Director
- HG 365 din 26.07.2022 Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord
- PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018
- HCL 62/2012 privind dezvoltarea spatiilor verzi;

- L350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- L50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Parcela studiata nu este echipata edilitar.

2.2. Incadrare in localitate

Terenurile se afla in nordul municipiul Timisoara, avand acces de pe str. General Leonard Mociulschi.

Vecinatati

Zona studiata se invecineaza la nord est cu terenurile arabile identificat prin CF 450955, CF 453291, CF 453292, CF 453293, CF 453005, CF 453006, la sud est cu strada General Leonard Mociulschi avand CF 446551, la sud vest cu CF nr. 445218, parcele agricole aflate la etapa PUZ- Aviz oportunitate nr. 25/2020, iar la nord vest cu CF 446788.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Conform extrasului CF, terenul este liber de constructii.

Regimul eolian in partea de sud – vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic (95).

Clima este temperat – moderata.

2.4. Circulatia

In prezent accesul in zona se face de pe str. General Leonard Mociulschi, urmand ca prin propunerea de PUZ pentru terenurile studiate (CF 443617, 448611) sa se deschida posibilitatea accesului si de pe CF-ul din nord-vest 446788.

2.5. Ocuparea terenurilor

Parcelele nu sunt afectate de constructii.

2.6. Echipare edilitara

Parcela studiata nu este echipata edilitar, insa in imediata vecinatate se regasesc retele electrice si retele de gaz.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori, fiind separata de zona industriala nord pin canalul verde al raului Beregsau. Parcela este situata in extravilanul localitatii, zona de dezvoltare Nord.

Terenul este aproximativ plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

Conform zonarii seismice dupa Normativul P100–1/2013 amplasamentul se incadreaza in zona cu o perioada de colt T_c 0,4 sec. si un coeficient seismic $a_g=0,20g$ conform STAS 11100/93.

Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrarilor de teren, pot fi sintetizate urmatoarele particularitati ale amplasamentului prospectat: suprafata terenului nu este afectata de fenomene fizico–mecanice.

Nu este cazul de inundatii: ploi torentiale, topiri bruste de zapada, accidente produse la lucrarile existente pe cursurile raurilor - rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizarii cursurilor de apa si/sau erori umane legate de exploatarea constructiilor hidrotehnice si de obturarea albiei raurilor prin depozitarea de diverse materiale;

Nu e cazul de alunecari de teren, precipitații atmosferice care pot provoca reactivarea unor alunecari vechi si aparitia alunecarilor noi, eroziunea apelor curgatoare cu actiune permanenta la baza versantilor, actiunea apelor subterane, actiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare, săpături executate pe versanți sau la baza lor, defrișarea abuzivă a plantațiilor și a pădurilor, care produce declanșarea energiei versanților.

Nu exista sanse ca sa apara alunecari de teren deoarece terenul este relativ plat. Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice. Nu este cazul de alunecări de teren active, reactive sau inactive.

2.8. Optiuni ale populatiei

Propunerile prevazute in aceasta documentatie vor fi dezbatute in cadrul procedurii de avizare.

3.0. Probleme privind aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

Cladirile cu functiuna de locuinte servicii si dotari sunt amplasate in zone sigure, pe terenuri salubre care asigura:

- protectia populatiei fata de producerea unor fenomene naturale ca alunecari de teren, inundatii, avalanse;
- reducerea degajarii sau infiltrarii de substante toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului;
- sistem de alimentare cu apa potabila in conformitate cu normele legale in vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectiva a deseurilor menajere;

-sanatatea populatiei fata de poluarea antropica cu compusi chimici, radiatii si/sau contaminanti biologici.

Zonele de protectie sanitara se vor asigura, conform prevederilor legale in vigoare, pe baza avizelor corespunzatoare dotarilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

Astfel ca exista o zona de protectie fata de:

- linia CFR – 100 m zona de protectie cale ferata
- 20 m zona de siguranta cale ferata

Amplasarea cladirii destinate locuintelor va asigura insorirea acesteia pe o durata de minim 1.5 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, se vor amenaja la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, și vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare.

Pe parcela propusa spre reglementare se va aloca un spatiu destinat locului de joaca pentru copii conform OMS 119/2014, amenajat si echipat cu mobilier specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor

-NU se vor amplasa la parterul constructiilor cu destinatia de locuinte colective unitati de productie;

-se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii;

-se pot amplasa/amenaja unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale umane fara paturi si cabinete veterinare pentru animale de companie cu conditia ca acestea, prin functionarea lor sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor; pentru unitatile sus mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor;

Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonelor locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare.

Indepartarea apelor uzate menajere se va face numai prin reseaua de canalizare a apelor uzate;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare, CU si consultarea cu furnizorii de utilitati rezulta ca aceste elemente pot constitui premisa reala pentru abordarea unor propuneri in zona studiata, incluzand prin aceasta :

- extinderea intravilanului ;
- propunerea unor dezvoltari imobiliare;

- sistemizarea terenurilor;
- propunerea unor noi accese;

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2022 prelungit prin HCL nr. 617/2018 terenurile studiate se situeaza in extravilan si sunt caracterizate ca fiind o zona cu caracter nedefinit, aflate in Zona II de referinta – Aerodrom Cioca.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin pozitie, relatie cu propunerile de dezvoltare din zona si accesibilitate, cadrul natural are un potential mare de dezvoltare.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul pe terenul beneficiarului SC Inland Property SRL se face in prezent de pe strada General Leonard Mociulschi, strada cu profil de 7 m, asfaltata partial pana la teriminarea parcelei din cadrul PUZ Metro aprobat prin HCL 138/2004. In continuare, strada este partial peitruita si de pamanat, facand legatura rutiera intre Calea Torontalului si zona de case aflata in proximitatea statiei CFR de Traiaj din Ronat, trecand tangential pe langa parcelele studiate CF 443617 si CF 448611.

Ca urmare a analizei, atat a Strategiei de Dezvoltare Nord, cat si a dezvoltarilor invecinate, ca propunere la nivel rutier se prevede realizarea a patru tipologii de profile stradale:

- de 12 m (PT3) – 3 strazi de legatura aflate in interiorul parcelei ce urmeaza a fi cedate domeniului public;
- de 18 m (PT1)- 1 strada aflata in interiorul parcelei studiate, ce leaga strada existenta General Leonard Mociulschi de nordul parcelei ce face obiectul PUZ-ului.
- de 16 m (PT2) – 1 strada preluata din Strategia de Dezvoltare Nord- aflata perimetral pe latura de nord vest, avand rol de drum colector;
- 26 m (PT5) – 1 strada preluata din Strategia de Dezvoltare Nord, aflata perimetral pe latura de sud est, avand rol de legatura intre Calea Torontalului si ansamblurile rezidentiale nou create in zonda de nord.

3.5. Zonificare functionala

Pe parcela se vor realiza **zone cu locuinte individuale, locuinte colective si functiuni complementre locuirii, dotari si servicii publice.**

3.5.1 Reglementari

Suprafata totala a parcelelor este, conform CF 74165 mp. Suprafata masurata a ridicarii topografice este de 74165 mp.

Prin PUZ se propun 3 UTR-uri insumand un total de 11 parcele avand functiunea de locuinte individuale, 5 parcele cu functiunea de locuinte colective, 8 parcele mixte cu functiuni de locuinte colective si functiuni complementare, 1 parcela de servicii, 2 parcele de zona verde si 1 parcela de drum. Toate parcelele vor avea acces la domeniul public, exceptand parcela 26 cu functiunea de spatiu verde si parcela 23 cu functiunea de locuire colectiva si functiuni complementare. Prin PUZ se propune ca:

- Pe suprafata de 91.01 mp de pe parcela 25 sa se instituie servitute de trecere pentru autovehicule, pietoni, utilitati si utilaje in favoarea parcelei 26.
- Pe suprafata de 2127.76 mp de pe parcela 22 sa se instituie servitute de trecere pentru autovehicule, pietoni, utilitati si utilaje in favoarea parcelelor 26,23,27.
- Pe suprafata de 1768,84 mp de pe parcela 23 sa se instituie servitute de trecere pentru autovehicule, pietoni, utilitati si utilaje in favoarea parcelelor 26,22,27.
- Pe suprafata de 843.70 mp de pe parcela 27 sa se instituie servitute de trecere pentru autovehicule, pietoni, utilitati si utilaje in favoarea parcelelor 22,23.
- Pe suprafata de 218,03 mp de pe parcela 24 sa se instituie servitute de trecere pentru autovehicule, pietoni, utilitati si utilaje in favoarea parcelelor 26.

Amplasarea cladirilor din cadrul **UTR 1 cu functiunea de locuinte individuale, locuinte colective, functiuni complementare locuirii si spatiu verde** pe parcelele 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14 se face astfel incat sa existe o retragere de 5 m fata de frontul stradal al parcelei. In lateral cladirile de pe parcelele 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13 pot fi amplasate cu calcan, pe cand parcelele marginale precum 1, 3, 4, 7, 8, 14 vor avea o retragere de 5 m fata de limita laterala. Limita posterioara se pastreaza la fel la toate parcelele din cadrul UTR 1 si anume 10 m. Inaltimea cladirilor este de 8 m maxim la cornisa si 11 m maxim total pe parcelele de locuinte individuale (parcelele de la 4 la 14), iar pe parcelele de locuinte colective si servicii inaltimea este de 12 m maxim la cornisa si 15 m la maxim total (parcelele 1 si 3).

In cadrul **UTR 2** unde singura **functie este cea de locuinte colective**, retragerile fata de frontul stradal sunt de 5 m. Retragerile fata de limitele laterale unde se invecineaza cu o alta parcela de locuinte colective sunt de 6 m, respectiv 7.5 m cand parcela de locuinte colective se invecineaza cu o parcela de locuinte colective si servicii sau cu o parcela doar de servicii. Inaltimele maxime admise variaza, parcela 19 avand inaltimea de 17 m maxim la cornisa/ 20 m la total, iar parcelele 15, 16, 17, 18 avand inaltimea maxima de 13 m la cornisa.

In cadrul **UTR 3 functiunea predominanta este cea de locuinte colective si functiuni complementare locuirii, urmata de servicii si zona verde**. Pentru parcelele 21, 24, 25 retragerile fata de frontul stradal al drumului nou creat PT1 sunt de 3 m, iar pentru parcelele 20 si 21 retragerea fata de drumul PT4 (extindere a strazii General Leonard Mociulschi) este de 5 m. Pentru parcelele 22, 23, 27 retragerea fata de limita de proprietate din nord est este de 12 m. Retragerile intre parcelele invecinate cu functiunea de locuinte colective, locuinte colective si functiuni complementare si functiunea de servicii este de 7.5 m, exceptie parcela 24 si 25 care pot fi cuplate.

Inaltimele maxime variaza, astfel incat parcela 23 poate avea inaltimea maxima la cornisa de 17 m si inaltimea maxima totala de 20 m. Parcelele 20, 21, 22 au inaltimea maxima la cornisa de 20 m si inaltimea maxima totala de 23 m. Parcelele 24 si 25 pot avea inaltimea maxima la cornisa de 24 m, iar inaltimea maxima totala de 26. Pentru parcela 27 s-a prevazut o inaltime maxima la cornisa de 14 m.

Locuintele propuse vor respecta parametrii sanitari prevazuti in OMS 119/2014:

“Articolul 17

(1) Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt: – suprafața minimă a unei camere = 12 mp; – suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp; – înălțimea sub plafon = 2,55 m.

(2) Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

(3) Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

(4) Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri: – volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc;– ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare;– suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.

(5) Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

(6) Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.

(7) Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

- a) baie și W.C. - 22°C;*
- b) camera de zi - 22°C;*
- c) dormitoare - 20°C.*

(la 21-08-2018, Articolul 17 din Capitolul I a fost modificat de Punctul 15, Articolul I din ORDINUL nr. 994 din 9 august 2018, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 720 din 21 august 2018)

Articolul 18

(1) Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lățime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;

- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;

- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;

- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.(2) Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.(3) Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Articolul 19

(1) Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.(2) La proiectarea și construcția condominiilor cu destinația de locuințe, se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii.(3) Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.”

(2)

Incalzirea apartamentelor se va realiza prin centrala proprie de apartament sau prin centrala de scara/condominium alimentate cu gaz/curent electric. Pentru climatizarea apartamentelor se vor folosi unitati de climatizare individuale pe fiecare apartament. Incalzirea/racirea/ventilarea SAD-urilor se vor folosi unitati de climatizare (VRV-uri) individuale.

3.5.2 Bilant teritorial

Bilant teritorial TOTAL

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren conform CF	74165	100,00	74165	100,00
Teren conform ridicare topografica	74165	100,00	74165	100,00
Locuinte individuale	0,00	0,00	6406,24	8,64
Locuinte colective	0,00	0,00	16749,14	22,58
Mixed use – locuinte colective, dotari si servicii	0,00	0,00	29031,89	39,14
Servicii	0,00	0,00	3058,71	4,12
Drumuri de incinta, accese, trotuare, parcaje	0,00	0,00	15192,47	20,49
Zona verde	0,00	0,00	3730,64	5,03
<i>Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>15192,47</i>	<i>20,49</i>

Pe terenul studiat se doreste amenajarea a 30% spatiu verde, din care 5.03%=3730,64 mp se regasesc pe parcele individuale, iar restul de 24.97% se regasesc in cadrul parcelelor de locuinte.

Bilant teritorial UTR 1

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata UTR 1	0,00	0,00	11695,32	100
Locuinte individuale	0,00	0,00	6406,24	54,78
Mixed use – locuinte colective, dotari si servicii	0,00	0,00	1587,90	13,58
Drumuri de incinta, accese, trotuare, parcaje	0,00	0,00	3073,28	26,28
Zona verde	0,00	626,34	3730,64	5,36
<i>Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>3073,28</i>	<i>26,28</i>

Bilant teritorial UTR 2

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata UTR 2	0,00	0,00	23113,88	100
Locuinte colective	0,00	0,00	16749,14	72,46
Drumuri de incinta, accese, trotuare, parcaje	0,00	0,00	6367,43	27,54
<i>Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>6367,43</i>	<i>27,54</i>

Bilant teritorial UTR 3

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata UTR 3	0,00	0,00	39354,01	100
Servicii - educatie	0,00	0,00	3058,71	7,77
Mixed use – locuinte colective, dotari si servicii	0,00	0,00	27443,99	69,73
Drumuri de incinta, accese, trotuare, parcaje	0,00	0,00	5751,76	14,61
Zona verde	0,00	626,34	3104,30	7,89
<i>Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>5751,76</i>	<i>14,61</i>

3.5.3 Indici urbanistici propusi

- UTR 1 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA VERDE

Zona Li - Locuinte individuale cu max 2 apartamente/parcela (pentru parcelele de la 4 la 14 inclusiv)

- POT max = 35%
- CUT max = 1.05

REGIM INALTIME (S)+P+1E+M/Er (pentru parcelele de la 4 la 14 inclusiv)

H max cornisa = 8 m

H max = 11 m

Zona mixta - Locuinte colective mici cu max. 6 apartamente la etaj/e si servicii la parter (parcelele 1 si 3)

- POT max = 40%
CUT max = 1.6

REGIM INALTIME (S)+P+3E (pentru parcelele 1 si 3)
H max cornisa = 12 m
H max = 15 m

- UTR 2 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE (Lc)

- POT = 35 %
CUT = 1.4

REGIM INALTIME (S)+P+3E (pentru parcelele 15, 16, 17, 18)
H max = 13 m

- POT = 35%
CUT = 2

REGIM INALTIME (S)+P+4E+M/Er (pentru parcela 19)
H max cornisa = 17 m
H max coama = 20 m

- UTR 3 ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI ZONA VERDE

Zona mixta - Locuinte colective si servicii complementare(pentru parcelele 20, 21, 22, 23, 24, 25)

- POT = 40%
CUT = 1.8

REGIM INALTIME (S)+P+3E+M/Er (pentru parcela 23)
H max cornisa = 17 m
H max = 20 m

- POT = 40%
CUT = 2.2

REGIM INALTIME (S)+P+4E+M/Er (pentru parcela 20, 21, 22)
H max cornisa = 19 m
H max = 23 m

- POT = 40%
CUT = 2.6

REGIM INALTIME (S)+P+5E+M/Er (pentru parcela 24, 25)
H max cornisa = 23 m

H max = 27 m

Zona servicii – dotari si servicii publice - pentru parcela 27

- POT = 40%
CUT = 1.2

REGIM INALTIME P+2
H max cornisa = 14 m

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa

Se va realiza conform proiect edilitare.

Canalizarea

Se va realiza conform proiect edilitare.

Apele pluviale

Se va realiza conform proiect edilitare.

Alimentarea cu energie electrică

Situația existentă

Parcela nu este echipata electric, insa exista retea electrica in imediata vecinatate a parcelei studiate.

Situația propusă

Se va realiza conform proiectului de electrice.

Iluminat public

Situația existentă

În momentul actual, în zona studiată nu există iluminat public.

Situația propusă

Se va realiza conform proiect electrice.

Canalizație telecomunicații

Situația existentă

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de telecomunicații.

Situația propusă

Se va realiza conform proiect.

Retele de gaz

Parcela studiata nu este echipata cu instalatii de gaz, insa exista retea de gaz in imediata vecinatate a parcelei studiate.

3.7. Protectia Mediului - Date conform HG 1076/2004 anexa1:

3.7.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:

a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor:

Proiectul va putea genera dezvoltari urbane ulterioare datorita creeri unei infrastructuri (circulatii, echipare edilitara).

b) gradul in care planul sau programul influentiaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele:

Propunerea tine cont de PUZ-urile realizate in zona.

c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile:

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice, accentuand caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul anual natural-mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma, astfel ca prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii verzi si plantatii de aliniament, utilizarea eficienta si durabila a spatiului existent, asigurarea facilitatilor de desfasurare a activitatii, cu conservarea factorilor de mediu.

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program

APA:

Alimentare cu apa:

Se va realiza conform proiectului de edilitare;

Canalizare ape menajere:

Se va realiza conform proiectului de edilitare;

Canalizare ape pluviale:

Se va realiza conform proiectului de edilitare;

AERUL:

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei activitatile care pot contitui surse de poluare sunt cele legate de functionarea centralelor de incalzire/producere a apei calde si a traficului de masini din zona.

- surse stationare nedorijate - nu exista

- surse stationare dorijate - emisiile de la centralele termice individuale au un impact cumulat nesemnificativ asupra atmosferei

- surse mobile - autovehiculele care vin si parcheaza in zona, din acest punct de vedere emisiile de poluanti sunt intermitente si au loc la nivelul solului. Ordinul 462/1993 referitor la traficul rutier precizeaza ca emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limiteaza cu caracter preventiv prin conditiile tehnice prevazute la omologarea autovehiculului.

SOLUL:

Prin realizarea proiectului, activitatile care pot fi considerate surse de poluare solului se impart in doua categorii:

- surse specifice perioadei de executie

- surse specifice perioadei de exploatare

In perioada executiei nu sunt surse industriale de poluare a solului, acestea pot aparea doar accidental prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor.

In vederea diminuarii si chiar eliminarii impactului asupra solului au fost prevazute puncte de depozitare a pubelelor pentru deseurile menajere. Acestea vor fi transportate ulterior de o unitate de profil la depozitul din zona.

Deci putem concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu aer, apa si sol activitatea de pe amplasamentul studiat nu reprezinta o sursa semnificativa de poluare.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

-NU E CAZUL

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

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

Se are in vedere ca proiectul se va armoniza cu tendintele zonei de a moderniza zona actualmente neamenajata cu functiuni specifice necesitatilor socio-economice. Probabilitatea ca sa se produca efecte indezirabile asupra mediului este scazuta.

b) natura cumulativa a efectelor - *NU E CAZUL*

c) natura trasfrontiera a efectelor - *NU E CAZUL*

d) riscul pentru sanatatea umana sau mediu

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. De asemenea, dezvoltarea propusa se va invecina cu zone de locuinte.

e) marimea si spatialitatea efectelor - *NU E CAZUL*

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectata, date de :

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - *NU E CAZUL*

- depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu se vor depasi valorile limita

- folosirea terenului in mod intensiv - *NU E CAZUL*

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international - *NU E CAZUL*

3.8. Obiective de utilitate publica

In vederea fluidizarii traficului, trama stradala majora din interiorul zonei studiate, se va ceda catre domeniul public.

Rețelele care se afla pe viitoarele drumuri publice vor fi de asemenea cedate catre administratorii de rețele.

4.0. Modul de integrare a investitiei/ operatiunii propuse in zona

Investitia se integreaza in zona, atat prin functiunea propusa: locuire, servicii destinate locuirii si dotari, cat si prin indicii urbanisticii propusi, respectand astfel valorile stabilite de legislatia din zona.

Avand in vedere ca arealul de nord al Municipiului Timisoara este o zona partial construita sau deja gandita prin alte documentatii de urbanism, prin propunerea elaborata in prezentul studiu se doreste o tranzitie treptata intre zonele cu regim redus de inaltime aflate in zona de sud vest a parcelei studiate si un regim mai crescut de inaltime inspre zona de servicii din nord est, aflata adicent Carii Torontalului.

Proiectul propus tinteste continuarea conexiunilor rutiere, pietonale si de biciclete existente in alte proiecte de urbanism, astfel incat intreg cvartalul nr. 25 din Strategia de Nord a Municipiului Timisoara sa se transforme intr-o zona urbanizata coerent si organic.

5.0. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul U.T.R.

Intregul U.T.R. va beneficia pe urma finalizarii investitiei propuse prin PUZ.

Terenul este amplasat in zona noilor extinderi in care urbanizarea este incurajata. Se doreste ca prin propunerea facuta sa se poata realiza o retea urbana organica, inedita si coerenta. Proiectul propus este ancorat in situatia existenta a zonei de nord si respecta cerintele Strategiei de Nord a Municipiului Timisoara. Proiectul, spre deosebire de alte dezvoltari urbane, se bazeaza pe anumite principii urbanistice distincte, astfel incat sunt incurajate plimbarile pietonale si cu bicicleta, prin zonele generoase pietonale, descurajeaza mersul cu viteza in interiorul parcelei prin propunerea unei strazi curbe centrale si incurajeaza interactiunile sociale intre ocupantii dezvoltarii nou propuse prin realizarea de curti retrase, intime si semi publice in interiorul fiecarui lot de locuit.

Acest concept regasit in propunerea prezentei investitii, este cababil sa creaza calitatea investiti si a arealului studiat.

Prin prezenta investitie se realizeaza completarea functionala si dezvoltarea unei portii de teritoriu actualmente neutilizat, functional, generand premisele unei dezvoltarii economice incheiate.

6. Categoriile de costuri

Costuri suportate de investitorii privati

- toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse
- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor
- costurile legate de avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare
- costurile legate de bransamentele edilitare, retelistica interioara si iluminat interior, apartinand domeniului privat care ramane privat: parc, condominii, parcare
- costurile legate de extinderea retelelor edilitare, lucrarilor electrice care deservesc proiectele si care tranziteaza drumul ce urmeaza a fi cedat
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiei auto si pietonale exclusiv pe parcelele private
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi
- executia drumului public, pe terenul aferent PUZ-ului pe terenul ce urmeaza a fi cedat adus la un nivel final (asfalt).

Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale

-mentenanta retelelor edilitare executate si cedate

4. CONCLUZII

Avand in vedere cele de mai sus consideram ca zona studiata are potential de dezvoltare urbana si se incadreaza in planurile de urbanism existente

Intocmit:

arh. Crăculeac Mircea

