****

***MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV--MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI***

Amplasament:

**Timişoara,**

**C.F. nr. 447454**

**Nr. topo 447454**

Beneficiar:

**ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL**

Faza:

**Etapa 1 PUZ**

Data:

**IANUARIE 2023**

**FOAIE DE GARDA**

|  |  |
| --- | --- |
| Denumirea lucrării | ***MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI*** |
| Amplasament | **Timişoara,****CF nr. 447454 Nr. Top. 447454** |
| Beneficiar | **ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL** |
| Proiectant general- Urbanism**Pr. nr. 15/2022****Informatii legate de proiect au fost preluate din documentatia nr.16.031 din sept 2018 elaborat de SIREGON GROUP SRL****Arh Sorin Hent, conform anexei atasate** | **S.C."D-CONTEXT STUDIO" S.R.L.**Timişoara, Timişoara, str. Retezat nr.6arh. Dragomir DRAGAN |
| Faza de proiectare | **Eapa 1 PUZ** |
| Data elaborării | **IANUARIE 2023** |

 **LISTA ŞI SEMNÃTURILE PROIECTANŢILOR**

1. Proiectant general **s.c."D-CONTEXT STUDIO" s.r.l.**

arh. DRAGAN Dragomir

**2.** Coordonator urbanism arh. Oprita Razvan

 **BORDEROU GENERAL AL PUZ**

* **PIESE SCRISE**
* CD
* Cerere Etapa 1 informare PUZ
* Dovada taxa Etapa 1 informare PUZ
* Lista si semnaturile proiectantilor
* Certificat de urbanism nr..3667 din 19.12.2022-si plan de situatie sc 1:500
* Extras de carte funciara nr. 447454

* **PIESE DESENATE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Plan de incadrare | U01 |
|  | Studiu de cvartal | U02 |
|  | Plan de situatie existent  | U03 |
|  | Reglementari urbanistice | U04 |
|  | Posibilitati de mobilare  | U05 |
|  | Studiu vecinatati | U06 |

 Întocmit:

 arh. **DRAGAN** Dragomir

**MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

 **1.INTRODUCERE**

 **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**Denumireaproiectului**: ***MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI***

**Titular:**

**ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL**

Adresa poștală:

Adresa: Sat Dumbravita,com.Dumbravita Jud. Timis, Str. William Shakespeare, nr. 2

Telefon: 0733291681

email: dcontext02@gmail.com

**1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

 Obiectul prezentei documentaţii îl constituie întocmirea unui Studiu de Oportunitate pentru terenul situat în **Timişoara, str. Armoniei, CF 447454** în vederea realizării obiectivului ***„MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI”.***

 Terenul studiat în prezenta documentaţie se află situat in zona nordica a Municipiul Timisoara, str. Armoniei CF 447454si are urmatoarele vecinatati:

1.Nord– Drum public CF 447466

2.Est – Parcela propreitate privata intravilan nr. Top 2178/3

3.Sud –Parcela privata teren curti constructii intravilan- CF406878, 407565

 4.Vest - Drum public CF 447466

Prevederi ale programului de dezvoltare al localitatii pentru zona studiata, in conformitate cu prevederile PUG:

Prin contextul urbanistic zona studiata se defineste ca zona de locuinte si zona cu functiuni

mixte.

Zona studiat a se afla:

 la 3800 m de zona centrala a localitatii Timisoara,

 traversata de str. Grigore Alexandrescu (Inelul IV de circulatie)

 adiacent limitei intravilanului localitatii Timisoara.

Terenul studiat are urmatoarele vecinatati:

 la nord - strada Phoenix;

 la sud - strada Armoniei;

 la est - terenuri private nr. top. 2166/1 si nr. cad. 404385;

 la vest - teren privat al Municipiului Timisoara nr. top. 2178/ 3.

Analizand zona studiata din plansa nr.U 02 – Studiu de cvartal in relatie cu zonele vecine

rezulta urmatoarele concluzii:

 Zona 1 de vecinătate (la Nord de zona studiată) este teritoriul administrativ intravilan al

Comunei Dumbrăvița și cuprinde locuinţe cu regim redus de înălţime și funcțiuni

complementare pe care sunt edificate partial constructii.

 Zona 2 de vecinătate (la Nord-Vest de zona studiată) este definită partial de PLANUL

URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA ca zona de servicii si locuinte

individuale si partial de PUZ "LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI

COMPLEMENTARE", str. Armoniei nr. 20-20A, aprobat cu HCL 31 din 30.01.2018 ca

zona mixta – locuinte colective si servicii, locuinte colective si locuinte individuale cu

maxim 2 apartamente pe care nu sunt edificate constructii.

 Zona 3 de vecinătate (la Sud-Vest de zona studiată) este definită partial de PLANUL

URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA ca zona de servicii si locuinte

individuale si partial de PUZ "Z ONĂ MIXTĂ, CASE ÎNȘIRUITE, LOCUINȚE COLECTIVE

ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", str Armoniei nr.18, aflat în curs de aprobare, având

Avizul de oportunitate nr. 28 / 26-11-2015 ca 2018 ca zona de locuinte colective si locuinte individuale insiruite pe care nu sunt edificate constructii.

Zona 4 de vecinatate (la Sud de zona studiată și str. Armoniei) este definita prin

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, ca zonă de locuinţe cu

regim redus de înălţime dispuse pe un parcelar de tip perifer (UTR - Lip) pe care sunt

edificate constructii.

 Zona 5 de vecinatate (la Est de zona studiată) este definita prin P.U.Z. "CALEA LIPOVEI

- STRADA ARMONIEI", adoptat prin HCL 90 / 30.03.2004 ca zonă de locuinţe cu regim

redus de înălţime dispuse pe un parcelar de tip urban (UTR - Liu) pe care sunt edificate

constructii.

De remarcat ca in zonele de vecinatate 2 si 3 a inceput un proces de restructurare, care

amenajate, au un impact urbanistic deosebit, similar cu proces ul de restructurare din zona

studiata.

Lucrarea propusa studiaza modul de implementare al unor modificari partiale asupra parcelei 1 ( CF 447454) din PUZ aprobat prin HCL 545/2018, cu referire la numarul maxim de unitati locative de pe parcela si inaltimea maxima la cornisa a constructiilor propuse.

**In vederea realizarii obiectivelor prezentate mai sus, s-a eliberat de catre PMT, Certificatul de Urbanism nr. 3667 din 19.12.2022, beneficiar ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL.**

 **1.3.SURSE DOCUMENTARE**

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona amplasamentului şi informaţiile cu caracter analitic.

Studii de fundamentare cu caracter documentar:

* Planul Urbanistic General Timişoara aprobat prin HCL nr.157/2002 si prelungit conform HCL nr. 131/2017;
* Plan Urbanistic General Timisoara- in curs de aprobare
* R.G.U. aprobat prin HG 525 sin 16 iulie 1996
* Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
* Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aproat prin MLPAT 176/N/2000
* Ordinul 233/2016
* P.U.Z – CALEA LIPOVEI - STRADA ARMONIEI aprobat cu H.C.L. 90/30.03.2004;
* P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE aprobat cu H.C.L. 21/30.01.2018.
* PUZ “Locuinte colective, comert si servicii” aprobat pin HCL nr.545/2018.

Studii de fundamentare cu caracter analitic:

 Documentatiile de urbanism PUZ aprobate in imediata apropiere a amplasamentului studiat sunt:

* - P.U.Z – CALEA LIPOVEI - STRADA ARMONIEI aprobat cu H.C.L. 90/30.03.2004;
* P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE aprobat cu H.C.L. 21/30.01.2018.
* PUZ “Locuinte colective, comert si servicii” aprobat pin HCL nr.545/2018

In urma analizari documentatiilor mai sus mentionate, se pot trage urmatoarele concluzii:

-Modificarile partiale la PUZ aprobat prin HCL 545/2018 se refera strict la modificarea numarului maxim de unitati locative pe parcela de la 6 la 12 si modificarea inaltimii maxime la coama a cladirilor de la 10m la 11,5 m, si la adaugarea pe parcela a unei zone de servicii ( restaurant);

-modificarile mai sus mentionate optimizeaza urbanistic parecela studiata si nu aduc prejudicii concepului general aprobat.

-Studii de fundamentare cu caracter analitic:

* Accesibilitatea la căi de circulaţie majore asigură premisele conturării acestui program funcţional;
* Funcţiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

**Reglementarile propuse sunt in conformitate cu legea 350/2001 revizuita si OG 27/2008 – completare la legea 350/2001 care da posibilitatea maririi coeficientilor zonei studiate POT /CUT cu maxim 40% , o singura data prin realizarea unui PUZ .**

**Documentatia de fata nu propune modificarea indicilor urbanistici POT si CUT fata de cei deja aprobati.**

**2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

**2.1. EVOLUTIA ZONEI**

 Prin documentatiile urbanistice aprobate in arealul studiat, zona are un caracter pronuntat de locuire si servicii.

**Functiunea dominanta:**

Este cea locuire colectiva si serivcii, avand in zona de vecinatate sud estica si parcele pentru locuinte individuale:

* locuinte colective
* servicii

**Zonele functionale reglementate in cadrul PUZ aprobat prin HCL 545/2018, din care face parte si parcela studiata sunt:**

**(UTR - UM1) - Zona mixta - locuinte colective, servicii, comert.**

 **pentru Subzona A - locuinte colective, servicii, comert la parter S+P+5E+Er: 1,1045**

**ha (52,66%);**

 **pentru Subzona B - locuinte colective D+P+3E+Er: 0,3346 ha (15,95%);**

 **pentru drumuri, alei si parcaje: 0,6584 ha (31,39%);**

**Suprafata totala UTR – UM1: 2,0975 ha (100%).**

**Subzona A - Locuinte colective, servicii, comert:**

Suprafete si coeficienti:

 POT – maxim (parter) 50% pentru locuinte colective, servicii si comert la parter

S+P+5E+Er;

 POT – maxim (etaje) 35% pentru locuinte colective S+P+5E+Er;

 CUT - maxim 2,45 pentru locuinte colective, servicii si comert la parter S+P+5E+Er;

 Regim de inaltime - maxim S+P+5E+Er;

 Inaltime maxima - Hmax = 19,50 m;

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

 10 metri de la limita de proprietete de la strada;

 5 metri si minim 1/2 din inaltimea cladirii fata de l imitele laterale cu vecini;

Tipul de acoperire:

 terasa sau sarpanta cu panta minima 20º si maxim 40º.

**Subzona B - Locuinte colective**

Suprafete si coeficienti:

 POT - maxim 35% pentru locuinte colective D+P+3E+Er;

 CUT - maxim 2,00 pentru locuinte colective D+P+3E+Er;

 Regim de i nal time - D+P+3E+Er;

 Inaltime maximă: Hmax = 13.50 m;

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

 5 metri de la limita de proprietete de la strada;

 minim 1/2 din inaltimea cladirii fata de limitele laterale cu vecini ;

Tipul de acoperire:

 terasa sau sarpanta cu panta minima 20º si maxim 40º.

Capacitati maxime:

 Locuinte colective, servicii, comert si locuinte colective:

- 7 constructii;

- 334 apartamente;

- 3 spatii pentru comert;

- 584 locuitori

- 407 locuri de parcare.

**(UTR - ULiu) - Zona de locuinte:**

 **pentru Subzona C - locuinte colective mici D+P+2E: 0,6602 ha (51,03%);**

 **pentru spatii verzi: 0,2324 ha (17,96%)**

 **pentru drumuri, alei si parcaje: 0,4012 ha (31,01%);**

**Suprafata totala UTR – ULiu: 1,2938 ha (100%)**

**Subzona C - Locuinte colective mici:**

Suprafete si coeficienti:

 POT - maxim 35% pentru locuinte colective D+P+2E;

 CUT - maxim 1,05 pentru locuinte colective D+P+2E;

 Regim de inaltime - maxim D+P+2E;

 Inaltime maxima - maxim 10.00 m pentru D+P+2E;

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

 5 metri de la limita de proprietete de la strada;

 5 metri si minim 1/2 din inaltimea cladirii fata de limitele laterale cu vecini;

 10 metri de la limita de proprietate posterioara a parcelei 3 si 4.

Tipul de acoperire:

 terasa sau sarpanta cu panta minima 20º si maxim 40º.

Capacitati:

 Locuinte colective mici :

- 10 constructii;

- 60 apartamente;

- 120 locuitori.

- 86 locuri de parcare;

**Zonele functionale propuse in P.U.Z. (total pe categorii) sunt:**

 **pentru Subzona A - locuinte colective, servicii, comert la parter S+P+5E+Er: 1,1045**

**ha (32,57%);**

 **pentru Subzona B - locuinte colective D+P+3E+Er: 0,3346 ha (9,87%);**

 **pentru Subzona C - locuinte colective mici: 0,6602 ha (19,47%);**

 **pentru spatii verzi: 0,2324 ha (6,85%)**

 **pentru drumuri, alei si parcaje: 1,0596 (31,24%);**

**Suprafata totala teren: 3,3913 ha (100%)**

Repartizarea suprafetelor:

 7.397 mp – constructii;

 13.595 mp – gradini;

 2.324 mp - spatii verzi amenajate;

 10.596 mp – platforme rutiere, alei si parcaje de incinta.

33.913 mp

Capacități maxime totale pentru întreaga zonă reglementată:

- 394 apartamente;

- 3 spații pentru comerț și servicii

- 704 locuitori;

- 493 locuri de parcare).

 **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Amplasamentul este situat pe strada Armoniei CF 447454si are urmatoarele vecinatati:

1.Nord– Drum public CF 447466

2.Est – Parcela propreitate privata intravilan nr. Top 2178/3

3.Sud –Parcela privata teren curti constructii intravilan- CF406878, 407565

 4.Vest - Drum public CF 447466

 **Terenul studiat, identificat prin CF nr.447454 se afla in proprietatea ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL are suprafata de 1597 mp, curti constructii intravilan, lot 1- teren intravilan pentru zona locuinte colective in regim mic de inaltime.**

**2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL**

 Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt. Terenul este în totalitate neamenajat, fără plantații.

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

- primăverile sunt timpurii și adesea capricioase

- veri uscate și lungi

- toamne lungi și 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 multianuala a precipitațiilor: 660mm/ 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/m2 la 21.06 și 118cal/m2 la 22.12, cu un coeficient de transparență a 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 joasa 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, coloristica și de diferite consolidări specifica câmpiei joase.

 Amplasamentul în cauza se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioara a stratificației.

 Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00m.

 Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

 Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic Ks=0,16 și perioada de colț Tc=1,0 sec.

**2.4. CIRCULATIA**

Zona care face obiectul studiului este accesibilă în prezent din partea nord si vest, din CF 447466, teren pentru drum, aflat in domeniul public al Municipiului Timisoara. Accesul la parcela se poate rezolva facil si nu perturba traficul in zona.

**2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

 Parcela este aproximativ rectangulară, cu dimensiunile de 25.49 m front stradal la CF 447466 (latura cea mai scurta). Suprafaţa terenului este de 1597mp. Orientarea este aproximativ pe direcţia NV-SE

 În prezent, terenul este liber de orice constructii.

Din punctul de vedere al regimului juridic, terenul studiat este in prezent teren proprietate privata – proprietari ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL are suprafata de 1597 mp, curti constructii intravilan, lot 1- teren intravilan pentru zona locuinte colective in regim mic de inaltime.

 **Relationari intre functiuni**

In prezent intre functiunile bine constituite din zona adiacenta respectiv cele de zona de

locuinte colective prevazute in zona de vecinatate si functiunile propuse exista o cooperare

functionala, deoarece prezinta acel asi tip de functiune.

 **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

In prezent, pe amplasament nu exista constructii dar se poate constata că în zona studiată

există fond construit in zona de vecinatate 1, 4 si 5. Gradul de ocupare a zonei cu fond

construit este de aproximativ 35%.

In zona studiata nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protectie

a acestora.

 **Aspecte calitative ale fondului construit**

In zona de vecinatate 1, 4 si 5 sunt edificate constructii durabile sau semidurabile intr -o

stare buna sau satisfacatoare.

 **Asigurarea cu servicii a zonei studiate in corelare cu zonele vecine**

Prin prevederile prezentului PUZ s-au prevazut servicii si functiuni complementare la

parterul constructiilor de locuinte colective.

 **Asigurarea cu spatii verzi.**

Prezenta spatiilor verzi in zona studiata poate fi definita in cadrul unui fenomen general de

definire a acestora, respectiv de zona verde in sensul lipsei constructiilor, nicidecum in

sensul existentei unor spatii verzi peisagere.

În conformitate cu avizul de oportunitate nr. 19/10-11-2016, s-au prevazut spatii verzi în

echivalentul a 6,85% din suprafata zonei studiate, distribuite astfel:

 6,85% ca parcel e independent e pentru zone verzi.

Spatiile verzi vor fi amenajate cu alei, locuri de odi hna (banci) si locuri de joaca pentru

copii.

Se vor prevedea zone verzi de aliniament in cadrul parcelelor pentru drumuri.

Spatiile verzi de aliniament in cadrul parcelelor pentru drumuri cuprind alei si accese la

incinta.

 **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu este cazul.

**2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

 **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localit atii (debite si**

**retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie**

**eIectrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caIdura,**

**posibiIitati de alimentare cu gaze naturale - dupa caz)**

Zona studiata este echipata edilitar corespunzator, fiind asigurata cu energie electrica, apa

potabila, canalizare, telefonizare si gaze naturale.

 **Principale disfunctionalitati**

Zona studiata este asigurata cu trasee edilitare ca: apa potabila, retea de canalizare,

energie electrica, telefonizare si gaze naturale. Retelele de utilitati necesare functionarii se

afla pe strazile adiacente amplasamentului, str. Armoniei, in sud si str. Phoenix, in nord,

dar si pe str. Grigore Alexandrescu, care traveseaza amplasamentul. Cheltuielile de

extindere a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.

**2.7. PROBLEME DE MEDIU**

 Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si

ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaz a i n cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritori ului si

planurilor urbanistice.

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

** Relatia cadrul natural - cadrul construit**

Raportul dintre calitatea cadrului natural si calitatea cadrului construit nu poate fi analizat ,

deoarece in prezent in zona studi ata nu exista cadru construit. Desi cadrul natural nu

detine calitati deosebite prin prezenta unor elemente ajutatoare, zona studiata se

caracterizeaza prin teren natur al.

** Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Riscurile natural e sunt cele precizate in capitolul ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

** Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile**

**echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**

Asa cum s-a precizat anterior, zonele de vecinatate 1, 2, 3, 4 si 5 nu prezinta riscuri.

** Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu e cazul.

** Evidentierea potentialului balnear si turistic - dupa caz**

Nu e cazul.

**Din studiul intocmit in raport cu amplasarea functiunii de locuire si functiunilor**

**complementare, rezulta ca nu se pun probleme din punct de vedere al emiterii de noxe**

**respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa obiective**

**industriale, activitati sau functiuni poluante.**

 **Protectia calitatii apelor**

Avandu-se in vedere modul de gestionare a apelor se considera ca prin amenajarile

propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafata sau subterane.

 **Protectia calitatii aerului**

Terenul prezinta o calitate a aerului foarte buna, lipsind elementele de poluare.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru acest complex

de locuinte si servicii va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individual e (murale sau

de pardoseala) alimentate cu gaze naturale, combustibil solid sau lichid si vor fi amplasate

in incaperi special destinate cu suprafete si cos de fum corespunzato are.

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare privi nd protectia

mediului:

› Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;

› STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;

› Ordonanta de urgenta nr. 243/2000 privind protectia atmosferei.

 **Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor**

Activitatea de baza prevazuta in zon a de locuire colectiva, servicii, comert nu produce

zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie impotriva zgomotelor.

 **Protectia solului si subsolului**

Activitiatea de locuire colectiva, servicii, comert nu va implica operatii care pot periclita

calitatiile solului sau a subsolului. In varianta folosirii cazanelor de incalzire cu combustibil

lichid cu rezervoare ingropate sau aeriene se vor respecta normele tehnice in vigoare

privind protectia mediului (cuva din beton sau rezervoare cu pereti dubli) si sanatatea

populatiei.

 **Gospodaria deseurilor**

Deseurile produse de acest complex ce vor rezulta in aceasta zona vor fi preluate de firme

autorizate in domeniu si depuse pentru neutralizare in locuri indicate de catre administratia

locala.

In timpul executiei locuintelor, materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor

aduce in santier numai in masura punerii in opera.

In timpul lucrarii de realizare a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra

protejarii factorilor de mediu.

Excesul de pamant si moloz, ramase din timpul constructiei vor fi evacuate in zonele de

umpluturi indicate de primarie.

 **Gospodarirea substantelor toxice**

Nu este cazul.

 **Gestionarea ambalajelor**

Ambalajele rezultate din acest complex vor f i preluate de firme autorizate în domeniu și

depuse pentru neutralizare în locuri indicate de către administrația locală.

 **Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

Nu este cazul.

**2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

 Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

-dezvoltarea sa se faca in corelare cu documentatiile de urbanism existente si in curs de aprobare din zona

-dezvoltarea sa se poata corela cu strazile majore prevazute prin planul de amenajare al teritoriului, si in corelare cu trama stradala propusa prin PUG

-asigurarea necesarului de spatii verzi

-asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

 Conform prevederilor P.A.T. pentru aceasta zona sunt propuse functiuni de locuinte colective cu regim redus de inaltime.

 Ridicarea topografica

A fost realizata o ridicare topografica in socpul elaborarii prezentei documentatii. Prin intermediul acesteia au fost determinate : lungimea laturilor parcelei, pozitionarea fata de parcelele vecine, pozitionarea fata de drumuri.

**3.2 PREVEDERI ALE PUG**

 Zona studiat a se afla in intravilanul localitatii Timisoara si exista prevederi pentru aceasta zona impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA astfel:

 Prevederea dezvoltarii circulatiei auto prin marirea profilului straziilor Grigore

Alexandrescu - Inelului IV de circulatie la 30 m, a strazii Armoniei la 14 m si a strazii

Phoenix la 24 m.

 Prevederea drumurilor noi cu profile de 16 m;

 Prevederea drumurilor noi cu profile de 12 m;

 Dezvoltarea retelelor de utilitati.

Prin consolidarea functiunii i n zona studiata se prevede amplificarea colaborarii cu

celelalte zone din localitate.

**3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune realizarea unei parcele destinate spatiilor verzi amenajate in vederea sporirii calitatii vietii in zona.

 Suprafețele de teren se află integral în proprietate privată, cu excepția drumurilor existente care aparțin domeniului public local doar partial. Pofilele transversale propuse pentru drumuri și accese la amplasamentul studiat prevăd plantații de aliniament (zone verzi) care contribuie la mărirea procentului ocupat de zona verde obligatorie.

 Asigurarea rețelei de spatii publice (străzi și pietonale, spații verzi, parcaje publice, echipare edilitară) presupune trecerea în domeniul public a unei cote procentuale aferente fiecarei suprafete de teren ce face obiectul unui plan urbanistic zonal, conform Bilantului teritorial prezentat in partea tehnica.

**3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

 Trama stradala propusa in zona este cea care porneste de la documenatia aprobata in cadrul PUZ Armoniei prin HCL nr 545/2018. Se vor corela propunerile de drum cu documentatiile de urbanism aprobate in zona. Se vor respecta caile de interventie pentru masinile de pompieri.

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la reteaua de canalizare proiectata in zona.

 Strazile vor fi executate din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

Configuraţia arterelor rutiere (profilul transversal şi longitudinal) va include zone semicarosabile, cu prioritate pentru pietoni, amenajări specifice zonelor de locuit, plantaţii de aliniament etc. Drumurile vor avea gabaritele corespunzătoare nivelului de trafic estimat în zonă.

Circulaţia ciclistă se va desfăşura pe carosabilul auto.

Pe terenurile rezultate prin parcelare se vor asigura parcări, raportate la funcţiunile propuse, în conformitate cu N132-93 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţile urbane”. Reglementarea numărului de locuri de parcare necesare obiectivelor propuse în zonă se va face pe baza anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism şi a Normativului P 132-93, cu un spor de 10% datorat creşterii indicelui de motorizare.

Pentru fiecare locuinţă se va asigura posibilitatea de parcare/garare pentru minimum un autoturism pe parcela proprie in cazul loturilor destinate locuintelor individuale, cu maxim doua unitati locative. In cazul loturilor destinate locuințelor cu funcțiuni complementare/comerciale la parter se vor respecta normativele in vigoare si se va asigura un minim de 1,2 locuri de parcare/unitate locativa.

Accesul la dotări, serviciile către populaţie şi trecerile de pietoni vor fi adaptate şi pentru persoanele cu handicap (pante, coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore, etc). Va fi făcut posibil accesul ocazionat de diferite intervenţii ce pot să apară (tehnice şi utilitare). Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se vor dirija spre zonele adiacente existente de-a lungul drumului.

Toate lucrările de drum se vor realiza cu acelaşi sistem rutier alcătuit din fundaţie de balast, balast stabilizat peste care se vor aşterne straturile din mixtură asfaltică. Grosimea stratului rutier se va determina printr-un calcul de dimensionare şi se va face verificarea la variaţii de temperatură.

Traseul destinat pistelor pentru biciclete se confundă cu pista carosabilă, principiu preluat de la PUZ-urile învecinate, aprobate.

Baza legală pentru efectuarea lucrărilor de construcţii în zona de drumuri cuprinde:

* ordinul MT nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane
* ordinul MT nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane;
* norme tehnice şi standarde româneşti în vigoare privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor.

 In zona studiata au fost prevazute noi cai de comunicatie rutiera care sa asigure accesul in zona astfel:

 Prevederea dezvoltarii circulatiei auto prin marirea profilului straziilor Grigore

Alexandrescu - Inelului IV de circulatie la 30 m, a strazii Armoniei la 14 m si a strazii

Phoenix la 24 m.

 Prevederea drumurilor noi cu profile de 16 m;

 Prevederea drumurilor noi cu profile de 12 m;

 Dezvoltarea retelelor de utilitati.

Parcelele rezultate au fost prevazute cu locuri de parcare pentru gararea sau parcarea

autovehiculelor, dimensionate in conformitate cu functiunea acestora, respectand legislatia

in vigoare.

**3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Parcela studiata face parte din PUZ Armoniei , aprobat prin HCL 545/2018, zubzona C, Parcela 1.

***Indici urbanistici aprobati***

Subzona C- parcela 1 – CF 447454

Functiunea: Locuinte colective mici in regim de inaltime D+P+2E

Maximum 6 unitati locative pe parcela

POT maxim 35 %

CUT maxim 1.05

Inaltime maxima- maxim 10.00 m pentru D+P+2E

***Indici urbanistici propusi***

Subzona C- parcela 1 – CF 447454- ***nu se modifica***

Functiunea: Locuinte colective mici in regim de inaltime D+P+2E si servicii (restaurant)

***Maximum 12 unitati locative pe parcela***

POT maxim 35 %- ***nu se modifica***

CUT maxim 1.05- ***nu se modifica***

***Inaltime maxima- maxim 11.5 m pentru D+P+2E***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | *Situaţia existentă* | *Situaţia propusă* |
| *(mp)* | *(%)* | *(mp)* |
| Terenul studiat | 1 154 | 1 154 |
|  Locuinte colective mici cu maxim 12 unitati locative pe parcela si servicii (restaurant) | 1 154 | 100 | 1 154 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Indici* | *Situaţia existentă* | *Situaţia propusă* |
| *POT*  | *35.00%* | *35.00%* |
| *CUT*  | *1.05* | *1.05* |

**Regimul de înălţime: D+P+2E**

**Hmax. = +11.50 fata de C.T.S.**

##### Amplasarea construcţiilor pe parcelă

Amplasarea construcţiei în interiorul parcelei va respecta următoarele coordonate:

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

 5 metri de la limita de proprietete de la strada;

 5 metri si minim 1/2 din inaltimea cladirii fata de limitele laterale cu vecini;

**3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

**a. Alimentarea cu apa**

Deoarece in zona studiata sunt asigurate condit iile specifice acestor lucrari, alimentarea cu

apa a zonei studiate se va face din reteaua de apa a localitatii Timisoara, aflata pe strazile

Armoniei, G.Alexandrescu si Phoenix.

Dimensionarea instalaţiilor se va face avându-se in vedere consumatorii propusi in zona studiata.

**b. Canalizare menajera**

Deoarece in zona studiata sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari , reteaua

propusa pe amplasament se va lega la reteaua de canalizare a a localitatii Timisoara, aflata

pe strada Armoniei.

Dimensionarea instalaţiilor se va face avându-se in vedere consumatorii propusi in zona studiata.

**c. Canalizare pluviala**

Apele pluviale de pe constructii vor fi colectate prin reteaua de canalizare ape plu viale si

stocate ulterior intr-un bazin de retentie. Apele pluviale de pe drumurile si parcarile

propuse vor fi colectate prin rigole de scurgere amplasate pe margi nea platformelor rutiere

in reteaua de canalizare ape pluviale, dupa care vor fi trecute printr-un separator de

produse petroliere cu deznisipator, inainte de stocarea lor in acelasi bazin de retentie.

Preaplinul apelor meteorice colectate in bazinul de retentie se va deversa in reteaua de

canalizare administrata de AQUATIM S.A., printr-un bazin de linistire, la 45 de minute de la

terminarea intemperiilor.

Racordarea la canalizarea publica se va face printr -un cămin de racord.

Clasa de importanţă a folosinţei conform STAS 4273-83 este de clasa III:

- drum asfalt -trotuare 1,0596 ha coef. de colectare ape meteorice Φ=0,85

- spatii verzi publice si gradini 1,5920 ha coef. de colectare ape meteorice Φ=0,10

- locuinte 0,7397 ha coef. de colectare ape meteorice Φ=0,90

Categoria constructiei hidrotehnice este 4, conform STAS 4273-83.

**d) Alimentarea cu energie electrica**

In zona studiata sunt asigurate condi tiile specifice acestor lucr ari. Asigurarea alimentarii cu

energie electrica a investitiei se va face din reteaua de joasa tensiune aflata adiacent

amplasamentului prin extinderea retelei de joasa tensiune pe strazile propuse prin P.U.Z.

Rețeaua de energie electrică și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de actiune anexat.

Toate lucrarile vor fi executate pe baza proiectelor elaborate de firme autorizate si se vor executa de catre firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrari.

**d) Alimentarea cu caldura si gaze naturale**

Sistemul de incalzire propus - centrale termice proprii cu combustibil gaz natural, sau

combustibil solid in functie de variantele agreate de catre viitorii proprietari ale imobilelor ce vor fi realizate.

**f) Telecomunicatii si televiziune prin cablu**

In zona studiata nu sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari. Asigurarea cu

telefonizare a investitiei se va face de la unul din furnizorii aflati in zona adiacent zonei

studiate.

Reteaua de telefonizare si bransamentele la retea se va realiza pe cheltuiala in vestitorului,conform planului de actiune anexat.

**3.7.PROTECTIA MEDIULUI**

În cadrul prezentului studiu se prevăd o serie de măsuri, cu implicaţii referitoare la impactul asupra mediului:

- echiparea tehnico-edilitară proprie;

- realizarea tramei de circulaţie în incintă şi până la accesul în incintă, cu respectarea normelor de protecţie a mediului;

- in urma construirii pe parcela se va asigura un minimum de 30% din suprafata pentru spatiile verzi.

Conform ***Anexei nr. 1*** a ***Hotărârii nr. 1076 din 8 iulie 2004*** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri şi programe, se menţionează ***CRITERIILE pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului:***

*1. Caracteristicile planurilor şi programelor cu privire, în special, la:*

*a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte şi alte activităţi viitoare fie în ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie în privinţa alocării resurselor;*

Nu este cazul.

*b) gradul în care planul sau programul influenţează alte planuri şi programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;*

Proiectul propus nu crează cadrul pentru derivarea altor programe sau planuri.

*c) relevanţă planului sau programului în/pentru integrarea consideraţiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile;*

Integrarea consideraţiilor de mediu se face după aprobarea PUZ-ului. În sensul dezvoltării durabile se vor lua măsuri în cadrul fazelor ulterioare, în vederea realizării anvelopelor clădirii în conceptul eficienţei energetice.

*d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;*

Având în vedere natura funcţiunii, nu este cazul.

*e) relevanţa planului sau programului pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu*

Nu rezultă deşeuri din activitatea propusă.

*2. Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:*

*a) probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor;*

Nu este cazul.

*b) natura cumulativă a efectelor;*

Nu este cazul.

*c) natura transfontalieră a efectelor;*

Nu este cazul.

*d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu;*

Activitatea desfaşurată nu afectează sănătatea umană şi nu afectează factorii de mediu.

*e) mărimea şi spaţialitatea efectelor (zona geografică şi mărimea populaţiei potenţial afectate);*

Nu se afectează prin funcţiunea propusă zona geografică şi marimea populaţiei.

*f) valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

*i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;* Nu este cazul.

*ii) depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;*

Nu se depăşesc concentraţiile maxime admisibile în ceea ce priveşte consumul de combustibil sau alţi factori de mediu (zgomot).

*iii) folosirea terenului în mod intensiv;*

*g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional.* Nu este cazul.

**3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

 Pentru toate lucrarile rutiere propuse si care urmaresc realizarea unor noi trasee de strazi sau largirea profilului transversal- in zonele unde profilul stradal nu este asigurat, se impune rezervarea suprafetelor de teren necesare.

Eliberarea autorizatiilor de construire se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei.

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

 Luand in calcul totalitatea documentatiilor de urbanism elaborate in proximitatea terenului studiat, si cresterea demografica pe teritoriul Municipiului Timisoara, se poate ajunge la concluzia ca o dezvoltare precum cea mai sus prezentata poate fi integrata in strategia de dezvoltare a Municipiului.

 Cu toate ca inca nu exista un fond construit in zona din imediata apropiere a parcelarului propus, corelarea cu planificarile urbane deja aprobate poate oferi posibilitatea creeri unui viitor fond locativ cu o imagine unitara si deservita de elemente de infrastructura proiectate conform cerintelor reale ale pietei.

 Functiunile propuse prin proiect sunt in corelare cu profilul functional al zonei, cu documenatiile PUZ deja aprobate si cu prevederile PUG.

 Pentru integrarea armioasa a investitiei propuse in zona s-a tinut cont de ordin urbanistic precum:

-definirea unei trame stradale care tine cont de profilele deja aprobate si strategia prevazuta in PUG director

- corelarea retelelor edilitare cu proiectele din zona si asigurarea alimentarii prin extinderea retelelor deja existente

- masuri de protectie a mediului prin definirea unor zonificari care suporta activitati ce nu creaza un pericol asupra mediului si fara un impact semnificativ asupra cadrului natural

-corelarea regimului de inaltime propus cu cel prevazut in restul zonei

 Prin urmare, putem concluziona ca investitia propusa se integreaza armonios in prevederile existente si poate crea o legautra propice cu dezvoltarile viitoare.

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

 Prin marirea fondului construit existent atent corelata cu strategiile urbanistice din zona si profilul functional definit prin PUG se creaza o baza de dezvoltare economica a intregului areal.

 Chiar daca investitia propusa nu este una de mari dimensiuni ea preia strategia intregii zone si se integreaza in aceasta, sustinand dezvoltarea economica a intreg U.T.R.

 Pentru marirea calitatii vietii in zona, s-au urmarit:

- definirea unui profil functional cu activitati complementare si corelate

- proiectarea unor spatii cu impact redus asupra mediului

-corelarea la sistemul de circulatii exitent .

**6. CATEGORII DE COSTURI**

Avand in vedere faptul ca parcela studiata face parte dintr-un PUZ deja aprobat, iar modificarile propuse se refera doar la schimarea numarului de unitati locative pe parcela si a inaltimii maxime la coam a cladirilor, nu apar in cadrul acestei documentatii categorii de costuri care urmeaza a fi suportate de beneficiari sau autoritatile publice locale. Ele au facut obiectul proiectului PUZ aprobat prin HCL 545/2018.

**6.1 COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVATI- nu e cazul**

**Costuri suportate de catre dezvoltator in interiorul PUZ- nu e cazul**

**Costuri suportate de catre dezvoltator in interiorul PUZ- nu e cazul**

**6.2 COSTURI SUPORTATE DE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE- nu e cazul**

 Întocmit:

 arh. **DRAGAN** Dragomir