



MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **P.U.Z.-Funcțiuni mixte locuințe colective și funcțiuni complementare**
- Beneficiar: **Societatea SAPPORO NIPON INVEST S.R.L.**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Martie 2023**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenurile situate în Timișoara, strada Str. Constructorilor nr. 4A, 4B, 4C, str. I.I.De La Brad nr.5, str. Kimmel nr.7, CF nr. 414820, CF nr. 414840, CF nr. 407141, CF nr. 414822, CF nr. 426998 în vederea realizării obiectivului “**Funcțiuni mixte locuințe colective și funcțiuni complementare**”.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor sau acceselor propuse, în corelare cu situația existent și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Terenul studiat se află în intravilanul zonei de nord a municipiului Timișoara. Destinația terenurilor conform PUZ aprobat prin HCL 186/2003 „Ion Ionescu de la Brad” este zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2. Astfel caracterul propus prin documentațiile de urbanism anterioare este de zonă rezidențială, iar prin documentația prezentă se propun funcțiuni mixte- locuințe colective și funcțiuni complementare.



1.3. Surse documentare și analitice

1.3.1. Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/16 iulie 1996;
- Plan Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, în curs de aprobare, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara;
- PUZ „Ion Ionescu de la Brad, Timișoara aprobat prin HCL 186/2003;
- PUZ „Zonă mixtă: Locuințe colective, comerț, servicii, aprobat prin HCL 281/2019;
- AC 528/17.08.2021 -Constructii pentru locuinte colective - Construire imobil locuințe colective în regim de înălțime S+P+4E+Er cu 21 apartamente, amenajare incinta, realizare 25 locuri de parcare si împrejmuire, conform PUZ aprobat prin HCL 281/2019. Sc=421,13 mp. Sd=2168,16 mp. Zona C
- AC 534/17.08.2021-Constructii pentru locuinte colective - Construire imobil locuințe colective în regim de înălțime S+P+6E cu 36 apartamente, amenajare incinta, realizare 42 locuri de parcare si împrejmuire, conform PUZ aprobat prin HCL 281/2019. Sc=526,58 mp. Sd=3313,07 mp. Zona C.

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

Certificatul de Urbanism nr. 2335/29,07.2022 a fost obținut în baza PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 186/2003, prin care se specifică Categoria funcțională: Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2.

1.3.3. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată prin Ordonanța urgentă 79/2021);
- Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat prin Ordinul 1378/2018;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (actualizată prin Legea 190/2021);
- alte documente relevante.



2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de nord a orașului, zona Calea Sever Bocu, cu acces de pe strada Constructorilor și de pe strada Ion Ionescu de la Brad (acces realizat prin servitute de trecere prin parcela cu nr. top 2202/2/1 din CF 114558). Acestea se situează la granița dintre Municipiul Timișoara și comuna Dumbrăvița, în apropiere de Pădurea Verde.

Zona se află într-un proces de reconversie și s-a dezvoltat masiv în ultimii ani, fiind definită de un țesut urban alcătuit din locuințe colective cu funcțiuni complementare la nivelul parterului, locuințe individuale, clădiri pentru comerț și servicii.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile sunt alcătuite din zone pentru locuințe individuale și colective, servicii, funcțiuni complementare zonei de locuințe.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, parcelele se încadrează în zona de urbanizare cu locuințe cu dotări de interes local.

Potențial de dezvoltare

Prezenta documentație își propune continuarea procesului început de reconversie și refuncționalizarea zonei, respectiv crearea unui cartier de locuințe colective adiacente zonei de comerț și servicii existentă.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Conform PUG Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018 parcelele aparțin UTR nr. 24. Zona studiată se află la limita nordică a intravilanului Municipiului Timișoara, în imediata vecinătate a comunei Dumbrăvița.

Terenurile studiate sunt bordate astfel:

- **Nord** – Strada Constructorilor, limită intravilan municipiul Timișoara; cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 73m (clădire locuință individuală aparținând intravilanului comunei Dumbrăvița);
- **Sud** – Parcele destinate locuințelor individuale, stradă nou propusă și reglementată; cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 7,2m (clădire locuință individuală);
- **Est** – Clădiri destinate locuințelor colective, aflate la o distanță de aproximativ 7,4m;
- **Vest** – Parcelă cu funcțiune industrială, cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 2,5m;

Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu sunt situate în partea de nord a



Pr. nr. 393/PSL/22

orașului, zona Calea Sever Bocu, pe strada Constructorilor, la o distanță de aproximativ 3,6 km față de centrul istoric al orașului și la aproximativ 2,3 km de Iulius Town. Artera principală care conectează terenurile cu centrul este Calea Sever Bocu.

Zona este deservită în principal de locuințe individuale, locuințe colective recent construite sau în curs de dezvoltare și servicii (Lidl, centru comercial, Gym One 6 etc).

În zonă există și unități de învățământ astfel: Școala Gimnazială „Sfânta Maria”, aflată la aproximativ 500m, Școala Internațională „British School” și Grădinița „Children Care Center”, aflate la o distanță de aproximativ 1,6 km.

În imediata apropiere a terenurilor se află Pădurea Verde.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe teren există în momentul de față elemente de vegetație abundentă crescută, necontrolat. În proximitate există Pădurea Verde, care este alcătuită din ample sectoare cu vegetație matură.

Din punct de vedere climatic și pluviometric, zona este caracterizată printr-un climat temperat-continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie (cum este cea a Banatului de câmpie). Condițiile climatice din zona Banatului de câmpie, luate în considerare cu caracter informativ, conform Atlasului Climatologic al României, se caracterizează prin următorii parametri:

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: - (1-2)oC, în ianuarie;
- Media lunară maximă: + (21-22)oC, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută: - 29,2oC, în 13.02.1935;
- Temperatura maximă absolută: + 40,0oC, în 16.08.1952;
- Temperatura medie anuală: + 10,9oC;

a) Precipitații:

- Media lunară maximă: 70-80 mm, în iulie;
- Media anuală: 600-700 mm;
- Cantitatea maximă în 24h: 100 mm.

a) Vântul:

- Direcție predominantă Nord-Sud: 16%;
- Direcție predominantă Est-Vest: 13%.

2.4. Fondul construit

În prezent, terenurile studiate se află în categoria curți construcții conform CF nr. 414820, CF nr. 414840, CF nr. 407141, CF nr. 414822, CF nr. 426998. Terenurile sunt libere de construcții. Pentru parcela înscrisă în CF nr. 426998 s-a instituit servitute de trecere cu pasul și auto în nr. top. 2202/2/1 din CF 404332 (CF vechi 114558).

Suprafața total a celor 5 parcele care fac obiectul prezentei documentații este de 11.190 mp.

2.5. Circulația

Terenurile studiate sunt bine deservite de infrastructura rutieră și au acces din strada Constructorilor și de pe strada Ion Ionescu de la Brad (acces realizat prin servitute de trecere prin parcela cu nr. top 2202/2/1 din CF 114558) sau pe străzile constituite prin PUZ-uri noi



Pr. nr. 393/PSL/22

aprobate. Transportul în comun este asigurat de autobuze, iar cea mai apropiată stație se află la intersecția străzii Ion Ionescu de la Brad cu Calea Sever Bocu.

Conform noului PUG aflat în curs de aprobare, strada Constructorilor va avea un profil stradal de 30m, cu câte două benzi de circulație pe sens și cu o pistă de biciclete care va susține transportul velo din zonă.

Ansamblul propus va putea fi accesat și de pe strada nou creată din partea de sud a terenurilor, stradă ce se continuă din strada Mircea Dimitrie Rațiu, CF 446722 fiind un teren intravilan pentru drum.

2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Zona reglementată prin documentația prezentă este formată din 5 parcele și însumează o suprafață de 11 190 mp. Din extrasele de carte funciară rezultă că terenurile au următoarele caracteristici:

- **CF nr. 414820 Timișoara**
S=1232 mp
Proprietar SOCIETATEA SAPPORO NIPON INVEST SRL ;
Teren liber de construcții;
Fără înscrieri privitoare la sarcini;
- **CF nr. 414840 Timișoara**
S=984 mp
Proprietar SOCIETATEA SAPPORO NIPON INVEST SRL ;
Teren liber de construcții;
Fără înscrieri privitoare la sarcini;
- **CF nr. 407141 Timișoara**
S=1970 mp
Proprietar SOCIETATEA SAPPORO NIPON INVEST SRL ;
Teren liber de construcții;
Fără înscrieri privitoare la sarcini;
- **CF nr. 414822 Timișoara**
S=1974 mp
Proprietar SOCIETATEA SAPPORO NIPON INVEST SRL ;
Teren liber de construcții;
Fără înscrieri privitoare la sarcini;
- **CF nr. 426998 Timișoara**
S=5030 mp
Proprietar SOCIETATEA SAPPORO NIPON INVEST SRL ;
Teren liber de construcții;
Fără înscrieri privitoare la sarcini;
Servitute de trecere prin parcela cu nr. top 2202/2/1 din CF 114558.

Inițiatorul documentației este proprietarul.



Pr. nr. 393/PSL/22

2.7. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice, conform informațiilor rezultate din documentații de urbanism deja aprobate:

- Gaz
- Apă
- Canalizare
- Energie electrică
- Telefonizare și telecomunicații
- Rețea de televiziune în cablu

2.8. Probleme de mediu

- RELATIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

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

- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.9. Opțiuni ale populației

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației, organizate de Direcția Urbanism a Municipiului Timișoara. Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateră publică.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin implementarea unor noi clădiri de locuințe colective și funcțiuni complementare în vecinătatea terenurilor care fac obiectul documentației s-a realizat un prim pas spre direcția restructurării zonei studiate.

De asemenea, profilul stradal al străzii Constructorilor reglementat prin PUG în curs de aprobare cu lățimea de 30m contribuie la îmbunătățirea caracterului zonei și se evidențiază conturarea unui regim de aliniere pentru fondul construit.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General actual, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, parcelele studiate aparțin UTR 24, zonă destinată urbanizării pentru funcțiuni de locuințe și funcțiuni complementare propuse

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în curs de aprobare, zona studiată se încadrează în Liu-Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

3.4 Modernizarea circulației

Prezenta documentație contribuie atât la îmbunătățirea circulației auto din zonă, cât și a celei pietonale. Pentru realizarea profilului stradal de 30m propus prin PUG în curs de aprobare, în zona adiacentă străzii Constructorilor se va avea în vedere trecerea în domeniului public a unei suprafețe din terenurile care fac obiectul PUZ. Această stradă este propusă spre lărgirea profilului stradal în vederea realizării inelului IV de circulație al orașului. De asemenea, pentru a se realiza la continuarea străzii din zona de sud, stradă ce se continuă cu strada Mircea Dimitrie Rațiu, se delimitează o suprafață suplimentară din terenurile studiate care intenționează a fi trecută în domeniul public.

3.5.Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Pornind de la premisele de restructurare și reorganizare a zonei studiate, prezenta documentație de urbanism propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiune mixtă-locuințe colective și funcțiuni complementare, divizat în două subzone. Subzona Sz1 este destinată locuințelor colective cu funcțiuni complementare, iar subzona Sz2 este destinată locuințelor colective cu funcțiuni complementare sau parcare colectivă supraetajată. În vederea stabilirii suprafeței care va trece în domeniul public în zona străzii Constructorilor și a celei din zona de sud cu profil de 16m, s-a continuat aliniamentul parcelelor vecine și s-a preluat alinierea construcțiilor existente, stabilindu-se astfel zona de implantare a clădirilor propuse. Implantarea propusă va respecta următoarele principii:

SZ1-Locuințe colective și funcțiuni complementare:

- Retragere de 6m față de aliniamentul străzii Constructorilor,alinierea clădirilor la construcțiile vecine existente;



Pr. nr. 393/PSL/22

- Retrageri de minim 11m sau $H/2$, H reprezentând înălțimea construcției propuse, față de limita de vest a parcelei în vederea realizării unei circulații auto private în interiorul parcelei și a unor locuri de parcare la nivelul solului;
- Retrageri de minim 6m sau $H/2$ față de limita de est a parcelei, H reprezentând înălțimea construcției propuse, unde se va ține cont de realizarea unui spațiu verde de tip deep green (fără construcții subterane);
- Retrageri de minim 6m sau $H/2$ față de limita de sud a parcelei, H reprezentând înălțimea construcției propuse;
- Retrageri de 6m față de aliniamentul străzii noi create cu profilul de 16m și alinierea clădirii la construcțiile vecine existente;
- Regim de înălțime maxim: **S+P+6E+Er**;
- H maxim: 26m;
- Funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare;
- POTmax=40%
- CUTmax=2,5
- Spații verzi: **min 30%**;
- Spații verzi direct pe sol (deep green): **min 5%**;

SZ2-Locuințe colective și funcțiuni complementare sau parcare colectivă supraetajată:

- Retrageri de 6m față de aliniamentul străzii noi create cu profilul de 16m și alinierea clădirii la construcțiile vecine existente;
- Retrageri de minim 3m sau $H/2$ față de limitele laterale, H reprezentând înălțimea construcției propuse;
- Retrageri de minim 10m față de fundul parcelei, în vederea realizării unui spațiu verde de tip deep green (fără construcții subterane);
- Regim de înălțime: **S+P+2E**;
- H maxim: 12m;
- Funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare sau parcare colectivă supraetajată;
- POTmax=40%
- CUTmax=2,5
- Spații verzi: **min 30%**;
- Spații verzi compacte (deep green): **min 5%**;

Numărul maxim de unitați de locuit - **210** apartamente;

Numărul minim necesar de locuri de parcare- **242** locuri pentru locuire;

-**30** locuri pentru spații cu altă destinație;



Pr. nr. 393/PSL/22

BILANȚ TERITORIAL					
Suprafața terenului	EXISTENT			PROPUS	
Teren în intravilan	11 190 mp	100 %	-	-	
Căi de comunicație rutieră și construcții aferente	-	-	729 mp	6,51 %	
Teren proprietate privată - curți construcții	-	-	10 461 mp	93,49 %	
TOTAL	11 190 mp	100 %	10 461 mp	100 %	
Teren reglementat rezultat în urma PUZ	-	-	10 461 mp	100 %	
Locuințe colective și servicii	-	-	4 148,4 mp	max 40 %	
Spații verzi	-	-	3 138,3 mp	min 30 %	
Circulații auto/pietonale în interiorul parcelei	-	-	3 138,3 mp	max 30 %	
TOTAL	-	-	10 461 mp	100 %	
INDICI URBANISTICI propuși:					
	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime maxim	H _{max} cornișă	H _{max}
Sz1-Locuințe colective și funcțiuni complementare	max 40%	max 2,5	S+P+6E+Er	25m	28m
Sz2-Locuințe colective și funcțiuni complementare sau parcare colectivă supraetajată	max 40%	max 2,5	S+P+2E	12m	15m
Spații verzi minim 30% din suprafața parcelei					
Număr maxim de apartamente	→ 210 apartamente				
Suprafață teren/apartament	→ 50 mp/apartament				
Zonă verde	→ minim 2 mp/locuitor				
NOTĂ					
- balcoanele pot depăși limitele de implantare cu maxim 2,50 m - subsolul poate coincide cu limitele terenului, excluzând zona deep-green - în zona verde va fi amenajat și un spațiu de joacă pentru copii - locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare					

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona este bine deservită din punct de vedere al utilitatilor edilitare, dezvoltarea utilităților pentru terenurile aferente PUZ se va face ținând cont de funcțiunile propuse. Extinderea de rețele se va realiza conform proiectelor de specialitate.

3.7. Protecția mediului

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

-gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor: Nu este cazul.



Pr. nr. 393/PSL/22

-gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: Propunerea PUZ ține cont atât de PUZ aprobat prin HCL 186/2003 „Ion Ionescu de la Brad”, cât și de documentațiile PUZ aflate în lucru din vecinătatea terenului.

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

-relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Dezvoltarea durabilă înseamnă, în linii mari, integrarea obiectivului în raport cu situația existentă a zonei, cu utilizarea rațională a elementelor naturale apă-aer-sol-așezări umane, cu respectarea specificului zonei. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea cadrului necesar pentru desfășurarea activităților, asigurarea locurilor de parcare pentru locatari, angajați și vizitatori, cu conservarea factorilor de mediu.

-problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și beneficiar, prin acest proiect se prevede realizarea unei zone rezidențiale colective cu funcțiuni complementare. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față. Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în PUZ este de **11 190 mp.**

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

-relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor):

Nu este cazul.

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

-probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

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

-natura cumulativă a efectelor: Nu este cazul.

-natura transfrontieră a efectelor: Nu este cazul.

-riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):



Pr. nr. 393/PSL/22

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății populației, în cadrul proiectului se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Dezvoltarea propusă se învecinează cu zone de locuințe existente.

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

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

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

-folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul.

-efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată (CF nr. 414820, CF nr. 414840, CF nr. 407141, CF nr. 414822, CF nr. 426998)	11 190 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	11 190 mp
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	729 mp

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

Investiția propusă are ca scop valorificarea terenului într-un mod sustenabil din punct de vedere al vecinătăților, al însoririi și al conformării circulațiilor. Aceasta reprezintă o investiție adecvată unei străzi precum strada Constructorilor, care va deveni una dintre principalele artere de circulație ale orașului, inelul IV.

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



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

Soluția propusă se armonizează cu prevederile Masterplanului: Politica 5: Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public, Programul 1: Creșterea calității spațiului public urban și Politica 6: Marirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, Program 1: Creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale și Program 3: Zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare și reconversie. Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Parcelele vor avea acces la spații de joacă pentru copii și spații amenajate pentru gararea și parcarele autovehiculelor proprii și pentru vizitatori. Prezenta documentație nu are impact în implementarea sa asupra investițiilor publice.

6. CATEGORIILE DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de alipirea/dezlipirea și intabularea parcelor propuse în P.U.Z.
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- costurile aferente realizării accesului auto pe sit.

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

7. CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA – OMS 119/2014

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine:

- **Nord** – Strada Constructorilor, limită intravilan municipiul Timișoara; cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 73m (clădire locuință individuală aparținând intravilanului comunei Dumbravița);



Pr. nr. 393/PSL/22

- **Sud** – Parcele destinate locuințelor individuale, stradă nou propusă și reglementată; cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 7,2m (clădire locuință individuală);
- **Est** – Clădiri destinate locuințelor colective, aflate la o distanță de aproximativ 7,4m;
- **Vest** – Parcelă cu funcțiune industrială, cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 2,5m;

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Alimentarea cu gaz
- Alimentarea cu apă
- Canalizarea
- Alimentarea cu energie electrică

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (existent și administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii sau se va cumula cu o rezervă de apă proprie.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (existent și administrat de s.c. AQUATIM s.a.).

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

Apele pluviale provenite de pe străzile propuse din zona PUZ, vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială propusă, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție.

Alimentare cu energie termică

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.



Pr. nr. 393/PSL/22

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate anexat.

RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE

Pentru clădirile destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii aliniatului precedent.

O locuință trebuie astfel amplasată și orientată încât, cel puțin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiația solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului. Durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore (NP 057-02, art. 3.4.D)

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

Pentru funcțiunea de locuire se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

PLATFORME PENTRU DEPOZITAREA DEȘEURILOR MENAJERE, SPAȚII JOACĂ, PARCAJE

Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări tehnico-edilitare (OMS 119/2014, art. 4):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- spații amenajate pentru gararea și parcarele autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
- în cadrul propunerii se vor amenaja un număr de maxim 300 locuri de parcare, amplasate parțial la nivelul solului, parțial în subsol. Parcările aflate la nivelul solului vor fi amplasate la distanța de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit.

ZONE CU PROTECȚIE SANITARĂ

Conform OMS 119/2014, cap. I, art. 5, 11, în zona terenului studiat, pe o rază de 1500m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții,



Pr. nr. 393/PSL/22

platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară.

CIRCUITE FUNCȚIONALE ȘI PARAMETRI SANITARI

Suprafețele camerelor vor depăși 12mp, suprafețele bucătărilor vor depăși 5mp, iar înălțimea liberă a fiecărui nivel destinat locuințelor va fi de minim 2,60m.

Încăperile de locuit și bucătăriile vor fi prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

Spațiile cu altă destinație pot acomoda următoarele funcțiuni:

- funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, amenajări sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, servicii manufacturiere, servicii medicale sau activități de mică capacitate, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), cu următoarele condiții:
- amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților.

La subsolul clădirilor de locuit se pot amplasa unități comerciale, unități prestări servicii, cabinete medicale fără paturi, etc. care prin natura acestora nu crează riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație.



Pr. nr. 393/PSL/22

8. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. Funcțiuni mixte locuințe colective și funcțiuni complementare** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,

Arh. Laura Stanciu

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu