

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

- Denumirea lucrării: **PUZ - LOCUIŢE COLECTIVE ŞI SERVICII**
- Beneficiar: **Rusu Cristian Alin**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Ianuarie 2023**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenul situat în Timișoara, Calea Torontalului, CF 452966, în vederea realizării obiectivului **PUZ - “Locuințe colective și servicii”**.

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 propuse, în corelare cu situația existentă 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

Destinația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 este de terenuri situate în intravilan, zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare, posibil afectat de canal și de zona propusă de spații verzi amenajate, plantații de protecție și de sistematizarea zonei (drumuri propuse prin PUG) cu interdicție de construire până la aprobare PUZ.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Documentații urbanistice

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

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/16 iulie 1996;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara;
- Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord, aprobată prin HCL nr. 365/2022

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

Certificatul de Urbanism nr. 1187/30.05.2023 a fost obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică Categoria funcțională: *Zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare, teren afectat de sistematizarea zonei (drumuri propuse în PUG) cu interdicție de construire până la aprobare PUZ.*

1.3.3. Documentații de urbanism aprobate în zonă

În zona studiată, aparținând UTR 9, cu interdicție de construire până la aprobare PUZ, au fost aprobate următoarele documentații de urbanism prin Hotărâri de Consiliu Local:

- **PUZ ”Locuințe individuale și funcțiuni complementare” aprobat prin HCL nr. 75/29.07.2003**

Locuințe individuale și funcțiuni complementare

- Regim de înălțime maxim P+2E
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 1,2$

- **PUZ ”Locuințe individuale și funcțiuni complementare” aprobat prin HCL nr. 446/03.10.2006**

Locuințe individuale și funcțiuni complementare

- Regim de înălțime maxim P+2E
- $POT_{max} = 30\%$
- $CUT_{max} = 1,0$

- **PUZ ”Locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare” aprobat prin HCL nr. 231/22.04.2008**

Locuințe cu regim mic de înălțime

- Regim de înălțime maxim D+P+1E(2E)+M
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 0,8$

Dotări

- Regim de înălțime maxim D+P+4E+M
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 1,1$

Pr. nr. 356/RPT/21 – PUZ ”LOCUIŢE COLECTIVE ŞI SERVICII”

- **PUZ ”Zonă locuințe colective” aprobat prin HCL nr. 365/29.07.2008**
 - Regim de înălțime maxim P+3E+Er
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 2,5$
 - $H_{max} = 17,00m$
- **PUZ ”Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii” aprobat prin HCL nr. 303/18.02.2012**

Locuințe colective cu funcțiuni complementare

 - Regim de înălțime maxim S(D)+P+2E+M/Er
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 1,3$
 - $H_{max} = 11,00m$

Dotări și servicii publice

 - Regim de înălțime maxim S(D)+P+4E+M/Er
 - $POT_{max} = 50\%$
 - $CUT_{max} = 2,0$
 - $H_{max} = 11,00m$
- **PUZ ”Modificare parțială PUZ aprobat cu HCL nr. 303/18.12.2012” aprobat prin HCL nr. 282/21.05.2019**

Locuințe colective la etaje și funcțiuni complementare la parter

 - Regim de înălțime maxim (S)+P+4E+Er
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} \text{ suprateran} = 2,0$
 - $H_{max} = 23,00m$

Dotări și servicii

 - Regim de înălțime maxim (S)+P+4E+Er
 - $POT_{max} = 50\%$
 - $CUT_{max} \text{ suprateran} = 2,0$
 - $H_{max} = 23,00m$
- **PUZ ”Locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii” aprobat prin HCL nr. 394/01.08.2014**

Locuințe colective și servicii

 - Regim de înălțime maxim S+P+4E+Er
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 2,0$
 - $H_{max} = 19,60m$
- **PUZ ”Zona de locuințe și funcțiuni complementare” – Calea Torontalului aprobat prin HCL nr. 177/08.05.2017**

Locuire individuală

 - Regim de înălțime maxim P+1E+M
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 0,9$
 - $H_{max} = 12,00m$

Pr. nr. 356/RPT/21 – PUZ ”LOCUIŢE COLECTIVE ŞI SERVICII”

Activităţi economice

- Regim de înălţime maxim P+2E+M
- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 1,2$
- $H_{max} = 12,00m$

- **PUZ ”Dezvoltare zonă mixtă” – Calea Torontalului aprobat prin HCL nr. 255/27.06.2017**

Zonă mixtă

- Regim de înălţime maxim S+P+13E
- $POT_{max} = 55\%$
- $CUT_{max} = 2,5$

Instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în ansambluri independente

- Regim de înălţime maxim S+P+4E
- $POT_{max} = 55\%$
- $CUT_{max} = 2,8$

Instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în ansambluri individuale dedicate învăţământului

- Regim de înălţime maxim S+P+4E+Er
- $POT_{max} = 70\%$
- $CUT_{max} = 2,8$

- **PUZ ”Modificare PUZ Zonă mixtă aprobat prin HCL nr. 255/27.06.2017 – zona M3” aprobat prin HCL nr. 619/10.12.2019**

- Modificare zonă mixtă M3 în zonă mixtă M3_Ec şi zonă funcţiuni comerciale Ec
- Modificare limită implantare
- Corelare străzi reglementate cu proiect de amenajare Calea Torontalului

- **PUZ ”Zonă rezidenţială: locuire şi funcţiuni complementare” aprobat prin HCL nr. 366/26.07.2022**

Locuire individuală şi funcţiuni complementare

- Regim de înălţime maxim S+P+1E+Er/M
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 1,1$
- $H_{max} = 13,00m$
- $H_{cornişă} = 9,00m$

Locuire colectivă şi funcţiuni complementare (maxim 6 apartamente)

- Regim de înălţime maxim S+P+2E+Er/M
- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 1,6$
- $H_{max} = 16,00m$
- $H_{cornişă} = 12,00m$

Pr. nr. 356/RPT/21 – PUZ ”LOCUIŢE COLECTIVE ŞI SERVICII”

- **AO nr. 31/17.05.2018 ”Dezvoltare zonă mixtă – locuire colectivă, servicii, birouri, comerţ”**

Propunerile documentaţiei PUZ în lucru, cu aviz de oportunitate favorabil nr. 31/2018, presupun:

- două parcele de construcţii cu regim de înălţime S+D+P+12E adiacent Căii Torontalului, respectând un aliniament la 10m faţă de limita de proprietate propusă
- limita de implantare pentru acest regim de înălţime ajunge până la aproximativ 64m în interiorul parcelei, pentru terenurile situate adiacent Căii Torontalului
- pe măsura apropierii faţă de zonele construite cu locuire individuală, se propune reducerea regimului de înălţime la S+D+P+5E.

Zonă mixtă – locuire colectivă şi funcţiuni complementare/servicii

- Regim de înălţime maxim S+D+P+12E
- POT_{max} = 55% servicii (parter), 35% locuire colectivă
- CUT_{max} = 2,7
- H_{max} = 47,00 m

Locuire colectivă şi funcţiuni complementare

- Regim de înălţime maxim S+D+P+5E
- POT_{max} = 35%
- CUT_{max} = 2,5
- H_{max} = 25,00 m

Servicii şi dotări publice

- Regim de înălţime maxim S+P+4E
- POT_{max} = 70%
- CUT_{max} = 2,5
- H_{max} = 25,00 m

Locuire colectivă (la sud)

- Regim de înălţime maxim S+D+P+12E
- POT_{max} = 20%
- CUT_{max} = 2,3
- H_{max} = 47,00 m

- **AO nr. 04/14.02.2019 ”Zonă rezidenţială: locuire şi funcţiuni complementare”**

Locuinţe individuale cu funcţiuni complementare

- Regim de înălţime maxim S+P+1E+M/Er
- POT_{max} = 35%
- CUT_{max} = 1,1
- H_{max} = 10,00 m

Locuinţe colective şi servicii

- Regim de înălţime maxim S+P+2E+M/Er
- POT_{max} = 40%
- CUT_{max} = 1,7
- H_{max} = 14,00 m

Pr. nr. 356/RPT/21 – PUZ ”LOCUIŢE COLECTIVE ŞI SERVICII”

- **AO nr. 22/13.05.2019 ”Extindere corp stație benzinărie și atelier service”**
Zonă dotări și servicii
 - Regim de înălțime maxim P+2E
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 1,2$
 - $H_{max} = 9,00$ m

1.3.4. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- 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 Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;
- alte documente relevante.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

→ Date privind evoluția zonei

Terenul studiat prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord a municipiului Timișoara, în intravilan, cu acces din Calea Torontalului, respectiv str. George Ardelean.

Zona se află într-un proces de dezvoltare, în zonă existând mai multe documentații de urbanism în lucru sau aprobate.

→ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile sunt caracterizate de existența terenurilor cu caracter agricol (majoritatea fiind în diverse stadii de aprobare a documentațiilor de urbanism), zone reglementate anterior și un fond construit dinamic, respectiv drumuri în dezvoltare. Funcțiunile prezente în vecinătatea terenului sunt diverse, pornind de la servicii, depozitare, industrie, sănătate, aflate la Calea Torontalului, respectiv locuire individuală și colectivă în interiorul cvartalului.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în intravilanul localității, zonă cu caracter nedefinit.

→ Potențial de dezvoltare

Zona din care face parte terenul este într-o dezvoltare continuă și prezintă o cerere crescută pe piața imobiliară, datorită extinderii intravilanului Municipiului Timișoara, motiv pentru care există foarte multe documentații de urbanism pentru terenurile din vecinătate.

2.2 Încadrare în localitate

→ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat este identificat prin CF 452966, Timișoara, având o suprafață de 7.253 mp. Terenul se află în intravilanului Timișoara și este bordat la:

- Nord-vest – str. George Ardelean – cea mai apropiată clădire se află la o distanță de 710m (hală Aeroportul Cioca)
- Nord-est – DN6 Calea Torontalului, identificat prin CF 407721, respectiv teren identificat prin CF 409317 ocupat de o stație de benzinărie și service auto – la o distanță de 2,60m (zonă de protecție 15m conform OMS 119/2014)
- Sud-vest – CF 415562 – cea mai apropiată construcție se află la 61,4m (anexă)
- Sud-est – CF 446229 – cea mai apropiată construcție se află la 1,2m (benzinăria), respectiv la 15,4m (casă)

→ Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea nordică a orașului, în zona cuprinsă între Calea Torontalului în nord-est și str. George Ardelean în nord-vest.

Terenurile se află la o distanță de 3,8 km de zona centrală a orașului, respectiv la o distanță de 900 m de intrarea în oraș și primul centru comercial (Lidl).

În zona terenului studiat, pe o rază de 2000m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeurii sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară, conform OMS 119/2014, cap. I, art. 11 (actualizat).

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

b) Precipitații:

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

c) Vântul:

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

2.4. Fondul construit

În prezent, terenul studiat are destinație agricolă, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară și este liber de construcții.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, aria studiată face parte din intravilanul localității.

2.5. Circulația

Fiind amplasat în partea de nord a municipiului Timișoara, terenul este bine deservit de infrastructura rutieră și are acces din Calea Torontalului, respectiv din str. George Ardelean. De asemenea, în imediata vecinătate a terenului se află inelul 3 de circulație al orașului – str. Grigore Alexandrescu.

Transportul în comun este asigurat de autobuze, iar cea mai apropiată stație se află la distanța de 60m – stația Scalini.

O dată cu finalizarea lucrărilor de amenajare a carosabilului pe str. Grigore Alexandrescu, respectiv a sensului giratoriu propus la intersecția dintre aceasta și Calea Torontalului, traficul în zonă a fost îmbunătățit considerabil. În conformitate cu avizul Comisiei de Circulație DT2018-00421/23.08.2018, profilul Căii Torontalului urmează să se extindă la 44m. Elaborarea prezentei documentații ține cont de profilul lărgit al Căii Torontalului și rezervă o suprafață de teren în concordanță cu proiectul avizat.

2.6. Ocuparea terenurilor

Certificatul de Urbansim nr. 1187 din 30.05.2023, emis de Primăria Municipiului Timișoara, menționează la Regimul Economic că terenul ce face obiectul prezentului PUZ este *teren situat în intravilan, categoria de folosință arabil. Destinația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: Zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare, teren afectat de sistematizarea zonei (drumuri propuse în PUG) cu interdicție de construire până la aprobare PUZ.*

Din extrasul de carte funciară rezultă că terenul, identificat prin CF 452966 are următoarele caracteristici:

C.F. nr. 452966 Timișoara

Nr. Cad.: 452966

Categorie de folosință: arabil, intravilan

S= 7.253 mp

Proprietar: Rusu Cristian Alin

Fără înscrieri privitoare la sarcini

Inițiatorul documentației este proprietarul.

2.7. Echipare edilitară

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

- Alimentarea cu gaz
- Alimentarea cu apă

Pr. nr. 356/RPT/21 – PUZ ”LOCUIŢE COLECTIVE ŞI SERVICII”

- Canalizarea
- Alimentarea cu energie electrică

2.8. Probleme de mediu

• RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenul studiat are în prezent categoria de folosință de terenuri arabile în intravilan și este liber de construcții. În vecinătatea terenului există fond construit aflat la distanțe între 1,2m și 61,4m.

• 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, în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În cadrul Strategiei de Dezvoltare Teritorială Timișoara Nord, au fost enunțate o serie de principii de bază. Propunerea de dezvoltare urbanistică respectă următoarele principii de bază:

Pr. nr. 356/RPT/21 – PUZ ”LOCUIŢE COLECTIVE ŞI SERVICII”

- **Proximitate** – *Să locuim aproape de principalele noastre activităţi de zi cu zi (grădiniţa, şcoala, magazinul, locul de joacă, staţia de transport în comun, etc.)*

În cadrul dezvoltării se propun funcţiuni complementare locuirii la parterul clădirilor (comerţ alimentar şi nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale sau activităţi de mică capacitate, etc.), conform Regulament Local de Urbanism aferent.

Staţia de transport în comun (nod intermodal Spital Regional) propusă prin Strategia de Nord se află la o distanţă de aproximativ 550m de limita terenurilor studiate în direcţia către Metro 2, respectiv 250m în direcţia spre oraş.

- **Ecologia** – *Nici o stradă fără copaci, nici un cvartal fără spaţii verzi, nici un cartier fără piste de biciclete*

Străzile propuse (lărgirea Căii Torontalului şi str. George Ardelean) prevăd un aliniament de spaţii verzi, cu plantaţii de arbori, respectiv pistă de biciclete.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Planul Urbanistic General actual, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, prevede terenul ca fiind situat în intravilan, zonă propusă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare, afectat de sistematizarea zonei (drumuri propuse prin PUG) cu interdicţie de construire până la aprobare PUZ.

Planul Urbanistic General în curs de avizare, include terenurile în zonă de locuinţe de interes local, în intravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

3.4. Modernizarea circulaţiei

Prin PUZ-uri aprobate anterior, PUG în lucru şi documentaţia aprobată de Comisia de Circulaţie cu aviz DT2018-00421/23.08.2018 se prevede lărgirea Căii Torontalului la un profil stradal de 44m. Pe latura nord-vestică a terenului, se propune prin PUG în lucru un drum cu profil de 17m pe amplasamentul str. George Ardelean.

3.5. Zonificare funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

Pornind de la premisele documentaţiilor mai sus amintite pe terenul studiat se propune realizarea unui ansamblu de construcţii cu funcţiune de locuire colectivă şi funcţiuni complementare locuirii - servicii.

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

- Retragerea zonei de implantare cu 10m faţă de Calea Torontalului pe latura nord-estică a terenului, conform cu documentaţii de urbanism aprobate prin HCL nr. 366/26.07.2022, respectiv AO nr. 31/2018;
- Retragerea zonei de implantare cu 10m faţă de limita nord-estică a terenului pe zona ce se învecinează cu terenul cu destinaţia de benzinărie;

Pr. nr. 356/RPT/21 – PUZ ”LOCUIŢE COLECTIVE ŞI SERVICII”

- Retragera zonei de implantare cu 6m faţă de limita de nord-vest a parcelei spre strada George Ardelean;
- Retragera zonei de implantare cu 10m faţă de limita sud-vestică şi sud-estică a terenului şi cel puţin egală cu jumătate din înălţimea clădirilor;
- Regim de înălţime: maxim **2S+P+5E – locuinţe colective şi servicii, cu $H_{max} = 23m$ şi H_{max} cornişă = 20m**;
- Regim de înălţime de tip accent: maxim **2S+P+12E – locuinţe colective şi servicii, cu $H_{max} = 45m$ şi H_{max} cornişă = 48m** către Calea Torontalului;
- Funcţiuni: **locuinţe colective şi servicii**;
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=40%**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=2,8**;

Se propune etapizarea investiţiei în corelare cu lărgirea Căii Torontalului, respectiv cu parcela vecină ce în prezent funcţionează ca benzinărie auto.

Etapa 1 defineşte situaţia înainte de lărgirea Căii Torontalului – benzinăria este funcţională, iar pe terenul studiat se implementează construcţiile propuse.

Etapa 2 defineşte situaţia de după lărgirea Căii Torontalului – lărgirea afectează primul rând de pompe ale benzinăriei şi se propune reglementarea urbanistică a parcelei rezultate.

Astfel, în etapa 2 se propune o posibilă limită de implantare pentru parcela vecină, luând în calcul o retragere de 10m faţă de aliniamentul la Calea Torontalului, retragere faţă de limita nord-vestică de 6m, retragere faţă de limita sud-vestică de 4m şi preluarea retragerii de 10m propusă pe terenul studiat.

În această etapă, proprietarii celor 2 parcele de teren au posibilitatea de a continua şi de a extinde limitele de implantare, prin proiectare corelată a unor corpuri de servicii care să completeze spaţiile dintre clădiri.

Pentru etapa 2, se propun pe parcela studiată următoarele:

- Regim de înălţime: maxim **2S+P+1E – servicii, cu $H_{max} = 10m$ şi H_{max} cornişă = 10m, cu condiţia proiectării corelate cu parcela vecină**;

| BILANŢ TERITORIAL | | | | | |
|--|--|---------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| Suprafaţa terenului | | Situaţie existentă | | Situaţie propusă | |
| Teren arabil în intravilan | | 7.253 mp | 100% | 0 | 0 |
| Căi de comunicaţie rutieră şi construcţii aferente | | 0 | 0 | 203 mp | 2,80% |
| Teren proprietate privată – curţi construcţii | | | | | |
| TOTAL | | 7.253 mp | 100% | 7.253 mp | 100% |
| Teren reglementat rezultat în urma PUZ | | - | - | 7.050 mp | 100% |
| | Locuinţe colective şi servicii | - | - | 2.820 mp | 40% |
| | Spaţii verzi | - | - | 2.115 mp | 30% |
| | Circulaţii auto/pietonale în interiorul parcelei | - | - | 2.115 mp | 30% |
| | TOTAL | - | - | 7.050 mp | 100% |

| INDICI URBANISTICI PROPUŞI | | | | | |
|--|----------------------------|---------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------|
| | P.O.T. | C.U.T. | Regim de înălţime | H_{max} cornişă | H_{max} |
| Locuinţe colective şi servicii | 40% | 2,8 | 2S+P+5E | 20m | 23m |
| | | | 2S+P+12E | 45m | 48m |
| Servicii (etapa 2) | | | 2S+P+1E | 10m | 10m |
| Spaţii verzi minim 30% din suprafaţa parcelei | | | | | |
| Număr maxim de apartamente | 250 apartamente | | | | |
| Suprafaţă teren/apartament | 30 mp/apartament | | | | |
| Zonă verde | minim 2 mp/locuitor | | | | |
| PONDERE PROCENTUALĂ FUNCŢIUNI | | | | | |
| Locuinţe colective | min. 72% | | max. 91,5% | | |
| Servicii | max. 28% | | min. 8,5% | | |

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

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

Rețeaua de apă stradală propusă în zonă se va lega la rețeaua existentă de pe Calea Torontalului printr-un cămin de vane.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (existent pe calea Torontalului 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 sau vor fi deversate în canalele ANIF.

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.

3.7. Protecția mediului

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

- a) *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:*

Pr. nr. 356/RPT/21 – PUZ ”LOCUIŢE COLECTIVE ŞI SERVICII”

Prin proiect se propune crearea unei infrastructuri edilitare și rutiere ce favorizează generarea unei dezvoltări urbane ulterioare.

- b) *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 PUG în vigoare, cât și de documentația PUG în lucru. Prezentul PUZ se va integra în PUG Timișoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

- c) *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 și respectarea legislației referitoare la economia de energie și emisii.

- d) *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. Se propune realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.) Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități. Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 7.253 mp. Pentru a asigura un climat cât mai propice locuirii se propune amenajarea de spații verzi în interiorul parcelei într-o proporție semnificativă.

- e) *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:

- a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:*

Proiectul se armonizează cu tendințele actuale de modernizare a zonei. Probabilitatea producerii unor efecte indesezirabile asupra mediului este minimală.

- b) *natura cumulativă a efectelor:* Nu este cazul.

Pr. nr. 356/RPT/21 – PUZ ”LOCUIŢE COLECTIVE ŞI SERVICII”

- c) *natura transfrontieră a efectelor*: Nu este cazul.
- d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)*: În vederea asigurării protecţiei mediului şi a sănătăţii populaţiei, în cadrul proiectului se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Dezvoltarea propusă nu se învecinează în mod direct cu locuinţe existente.
- e) *mărimea şi spaţialitatea efectelor (zona geografică şi mărimea populaţiei potenţial afectate)*: Nu este cazul.
- 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 vor depăşi valorile limită.
 - iii. *folosirea terenului în mod intensiv*: Nu este cazul.
- g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional*: Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

În vederea lărgirii Căii Torontalului, se va ceda teren către domeniul public, teren pentru lărgirea prospectului, conform tabelului:

| CIRCULAŢIA TERENURILOR | | | | |
|--|----------|------|----------|--------|
| Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice | 7.253 mp | 100% | 7.050 mp | 97.20% |
| Teren proprietate privată ce se intenţionează a fi trecut în domeniul public | - | - | 203 mp | 2.80% |
| TOTAL | 7.253 mp | 100% | 7.253 mp | 100% |

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIŢIEI/OPERAŢIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Soluţia propusă se află în concordanţă cu potenţialul de dezvoltare al zonei, atât din punct de vedere urbanistic/spaţial, cât şi din punct de vedere funcţional.

Regimul de înălţime propus completează un raport adecvat între înălţimea construcţiilor şi lăţimea străzilor propuse, în timp ce retragerile propuse respectă dreptul la însorire al parcelelor vecine.

5. PREZENTAREA CONSECINŢELOR ECONOMICE ŞI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Implementarea soluţiei presupune asigurarea accesibilităţii pietonilor, bicicletelor şi majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Din suprafaţa totală a terenului, 203 mp, reprezentând 2,80% se va constitui în circulaţii pietonale şi auto publice. Parcela va avea acces la spaţii de joacă pentru copii şi spaţii amenajate pentru gararea şi parcarea autovehiculelor proprii şi pentru vizitatori.

În cadrul parcelei se vor amenaja spaţii pentru funcţiuni complementare locuirii, astfel zona va fi mai bine deservită de servicii, actualmente deficitară din acest punct de vedere.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privaţi

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluţiei propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului şi a studiilor premergătoare
- costurile legate de dezlipirea şi intabularea parcelei de drum propusă în P.U.Z. pentru întregirea profilului Căii Torontalului
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulaţiei auto şi pietonale exclusiv pe parcelele deţinute
- costurile aferente realizării carosabilului din interiorul parcelei

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- costurile aferente realizării accesului auto – racordul la str. George Ardelean

6.2. Costuri suportate de autorităţile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- nu e cazul

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- costurile legate de lărgirea Căii Torontalului
- costurile legate de lărgirea str. George Ardelean

7. CONFORMITATE CU LEGISLAŢIA – OMS 119/2014

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei: Ordinul nr. 119/2014.

Distanţele de la limita de proprietate faţă de clădirile vecine:

- Nord-vest – str. George Ardelean – cea mai apropiată clădire se află la o distanţă de 710m (hală Aeroportul Cioca)
- Nord-est – DN6 Calea Torontalului, identificat prin CF 407721, respectiv teren identificat prin CF 409317 ocupat de o staţie de benzinărie şi service auto – la o distanţă de 2,60m (zonă de protecţie 15m conform OMS 119/2014)
- Sud-vest – CF 415562 – cea mai apropiată construcţie se află la 61,4m (anexă)

Pr. nr. 356/RPT/21 – PUZ ”LOCUIŢE COLECTIVE ŞI SERVICII”

- Sud-est – CF 446229 – cea mai apropiată construcție se află la 1,2m (benzinăria), respectiv la 15,4m (casă)

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

Rețeaua de apă stradală propusă în zonă se va lega la rețeaua existentă de pe Calea Torontalului printr-un cămin de vane.

La fiecare parcelă se propune câte un branșament de apă și cămin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat.

Canalizarea menajeră

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

Se propune racord de canalizare menajeră și cămin de racord.

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate, sau vor fi descărcate în canalele ANIF.

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

Alimentare cu energie termică

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

Rețea de gaze naturale

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

naturale de presiune redusă.

Alimentarea cu energie electrică

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

RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE

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

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

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

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

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

PLATFORME PENTRU DEPOZITAREA DEŞEURILOR MENAJERE, SPAŢII 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 deşeuri municipale, care vor fi amenajate la distanţa de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie; platformele pot fi cuplate cu instalaţii pentru bătut covoare sau pot fi îngropate;
- spaţii de joacă pentru copii, amenajate şi echipate cu mobilier urban specific, realizate conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- spaţii amenajate pentru gararea şi parcarea autovehiculelor populaţiei din zona respectivă, situate la distanţe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spaţii este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum şi realizarea activităţilor de reparaţii şi întreţinere auto.
- în cadrul parcelei se vor amenaja un număr de **locuri de parcare corelat cu numărul apartamentelor propuse**, amplasate parţial la nivelul solului, parţial în subsol. Parcările aflate la nivelul solului vor fi amplasate la distanţa de minim 5m de ferestrele

Pr. nr. 356/RPT/21 – PUZ ”LOCUIŢE COLECTIVE ŞI SERVICII”

camerelor de locuit.

ZONE CU PROTECŢIE SANITARĂ

Conform OMS 119/2014, cap. I, art. 5, 11, în zona terenului studiat, pe o rază de 1500m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară.

CIRCUITE FUNCŢIONALE ŞI PARAMETRI SANITARI

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

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

SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

Spațiile cu altă destinație pot acomoda următoarele funcțiuni:

- funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii 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:
 - Scd maxim 600mp;
 - amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților.

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

8. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII, Calea Torontalului, Timișoara** 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. Paula Candroi

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu