

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

FOAIE DE GARDA

Proiect nr. 68/2023

Denumirea proiectului ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA REZIDENTIALA SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament _____mun. Timisoara, Strada Grigore Alexandrescu, CF 402967, nr. Top. 402967

Nr. proiect 68/2023

Beneficiar _____ASMAIL VIOLETA MARIANA

Proiectant _____S.C. ARHITECTIM S.R.L.

Specialist RUR arh. Delia Vizitiu

Data elaborarii IUNIE 2023

Faza de proiectare P.U.Z.

BORDEROU GENERAL AL P.U.Z

PIESE SCRISE

1. Foaie de garda
2. Borderou
3. Certificat de Urbanism
4. Extras C.F.
5. Copie CUI Beneficiar
6. PVR OCPI si Plan vizat OCPI
7. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

Plan incadrare in localitate/zona		U01
Studiu de cvartal	sc.1:1000	U02
Situatia existenta	sc.1:1000	U03
Reglementari urbanistice	sc.1:1000	U04
Proprietatea asupra terenurilor	sc.1:1000	U05
Mobilare urbana	sc.1:1000	U06
Extras din PUG Timisoara – in vigoare		U07
Extras din PUG Timisoara- Etapa 3		U08
Sectiuni prin volumetrie		U09
Volumetrie		U10
Studiu de insorire		U11

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 68/2023

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	mun. Timisoara, Strada Grigore Alexandrescu, CF 402967, nr. Top. 402967
Nr. proiect	68/2023
Beneficiar	ASMAIL VIOLETA MARIANA

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

- **Solicitari ale temei program**

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul “Elaborare PUZ- Zona rezidentiala si functiuni complementare”, la faza PUZ, conform temei de proiectare data de catre beneficiar.

Pe amplasament nu se afla constructii.

Zona aflata in studiul de fata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de N pe strada Grigore Alexandrescu si reprezinta terenul identificat prin CF 402967, nr. Top. 402967.

Terenul se afla în proprietatea doamnei Asmail Violeta Mariana.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona propusa pentru institutii si servicii publice cu interdicție temporara de construire pana la elaborare PUZ. Teren afectat de zona II de referinta Aerodrom Cioca si afectat de sistematizarea zonei (Grigore Alexandrescu)
- se constituie teren in intravilanul localitatii Timisoara, pe strada Grigore Alexandrescu, identificat prin C.F 402967, nr. Top. 402967
- Conform P.U.G. - etapa 3 – se incadreaza in Lc – Locuinte colective, cu utilizari admise de locuinte colective si dotari aferente

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- Realizarea unei zone de servicii/comert si locuinte;
- dimensionarea constructiilor si a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si a temei de proiectare;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- reglementarea parcelei in scopul mobilarii cu constructii destinate de locuinte colective si servicii;

- rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- echiparea cu utilități a parcelei.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.**

Prin contextul urbanistic zona studiată aparține conform P.U.G. Timișoara în vigoare zonei propusă pentru instituii și servicii publice cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Zona studiată se află:

- Pe strada Grigore Alexandrescu – între Calea Aradului și Calea Torontalului;
- La 2700 m de zona centrală a municipiului Timișoara;
- În vecinătatea zonelor de locuințe colective cu regim mare de înălțime cu funcțiuni complementare la parter, servicii, învățământ și instituii;

Certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Timișoara nr. 3665 din 29.12.2022 confirmă intențiile de realizare a obiectivului de investiții P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- HCL 365/26.07.2022 privind Strategia de dezvoltare Teritorială Urbană Timișoara Nord
- P.U.G. TIMISOARA -Etapa 3;
- Alte documentații de urbanism aprobate în zona
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicată
- OMS 119/2014 privind normele de igienă
- HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș
- Studiu cu Caracter Director
- HG 525/1996

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

Baza topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ este constituită din carourile scară 1:5000, completată cu :

- ridicarea topografică realizată pentru zona studiată;
- Studiul geotehnic întocmit la solicitarea beneficiarului
- date culese pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002; actualizat HCL 619/23.11.2018
- PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (în lucru);
- HCL 365/26.07.2022 privind Strategia de dezvoltare Teritorială Urbană Timișoara Nord 2030

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Investițiile pentru această zonă presupun realizarea unei zone de locuințe colective și funcțiuni complementare, fapt confirmat de zonele de locuințe colective existente în zonă cât și de cele aflate în curs de aprobare. Prin PUG Timișoara Etapa 3 (în lucru) se află în zonă Lc – Locuințe colective, cu utilizări admise de locuințe colective și dotări aferente.

2. STADIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată este situată în partea de nord a Municipiului Timișoara, la V de calea Torontalului și la E de Calea Aradului. În această zonă predomină funcțiunea rezidențială cu regim înalt cu funcțiuni complementare. În vecinătatea terenului se află preponderent instituții și servicii și locuințe colective.

Imobil înscris în CF cu nr. 402967, nu se află în listele monumentelor istorice și/ sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora. Imobilul nu este situat în zona protejată/ de protecție a siturilor arheologice, dar este afectat de sistematizarea zonei (largire Grigore Alexandrescu).

Date privind evoluția zonei

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității**

Ca urmare a dezvoltării localității, în contextul existenței unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat că această zonă este o zonă favorabilă pentru consolidarea zonei rezidențiale cu funcțiuni complementare

În momentul de față se observă unele caracteristici semnificative ale zonei, iar prin funcțiunea propusă se întărește direcția de dezvoltare a funcțiunii majore a zonei de locuințe colective aflată adiacent unei artere majore importante.

- **Potential de dezvoltare**

Zona studiată are un potențial de dezvoltare foarte ridicat.

Zona este ocupată preponderent de locuințe colective cu un regim înalt până la S+ P+9E existente și adiacent parcelei la est în curs de aprobare.

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al municipiului Timișoara se poate aprecia că zona se va dezvolta și extinde și va deveni o zonă dominată de locuințe colective cu regim înalt cu funcțiuni complementare fiind adiacentă unei artere importante din oraș (inel IV – Grigore Alexandrescu).

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se găsește în intravilanul localității Timișoara, în partea de nord într-o poziție a cărei potențial permite dezvoltarea zonei de locuințe cu funcțiuni complementare și este identificată prin:

C.F. 402967, cad. 402967, S= 5000 mp

TOTAL S= 5000 mp.

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La N – canal HCN 525 și UTR 21 din care face parte complexul Universitar de Științe agricole și medicină
 - La V –cu parcela CF 404837 – PUZ zonă rezidențială și funcțiuni complementare în curs de aprobare pentru care s-a obținut AO nr. 16 din 04.05.2023 (regim maxim de înălțime S/D+P+9E; S/D+P+7E: S/D+P+7E);
 - La S – Strada Grigore Alexandrescu (inelul IV) ;
 - La E –zonă de locuințe colective și servicii în regim S+P+8E+Er (PUZ aprobat prin HCL 412/2020) și locuințe colective existente în regim S+P+5E+M adiacente străzii Grigore Alexandrescu;
- **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.**

Terenul se afla in partea de nord a municipiului Timisoara. Zona este accesibila prin orice forma de trafic urban deoarece are acces la Strada Grigore Alexandrescu care este adiacenta parcelei studiate. Aceasta legatura asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat si in sensul descarcarii acesteia. Strada Grigore Alexandrescu este una din cele mai importante artere ale orasului, avand 2 benzi pe sens.

In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca exista toate premisele asigurarii traseelor utilitare principale dar si a celor secundare. Zona este asigurata cu utilitatile necesare si se afla in imediata vecinatate, ceea ce va duce la o dezvoltare iminenta spre aceasta zona.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Conform extrasului CF, terenul este liber de constructii.

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

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

Clima este temperat – moderata.

2.4 CIRCULATIA

Circulatia rutiera in zona este definita de Strada Grigore Alexandrescu in partea de sud.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiate**

Principala caracteristica a functiunilor ce ocupa zona studiate este aceea de diversitate privind tipologia functiunii, adica de zone de locuinte colective cu servicii la parter, locuinte individuale, invatamant, institutii.

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea cu funcțiuni complementare. Lipsa diversității funcțiilor situează zona studiată la un nivel calitativ mai scăzut din acest punct de vedere.

Dezvoltarea rapida a zonei din ultimii ani se datoreaza pe de o parte proximitatii inelului IV de circulatie, pe de alta parte contextului urban existent in care aceste terenuri aflate în apropierea extravilanului orasului au ramas needificate. Zona este formata din parcele cu suprafete generoase, adecvate implementarii de cladiri cu regim mare de înaltime. Aceasta expansiune a proiectelor de dezvoltare pentru această zona a conturat în nordul orasului existenta unui nucleu puternic de noi locuinte colective (în mare parte realizate), cu un regim de înaltime variind de la P+5E+M; P+9E+Er pentru Strada Grigore Alexandrescu si Calea Torontalului.

Zona rezidentiala este destul de slab deservita cu servicii si functiuni complementare, acestea fiind asigurate cu precadere pe Calea Torontalului.

- **Relationari intre functiuni**

Intre functiunile existente in jurul terenului in studiu si functiunea propusa exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

In prezent pe parcela studiate nu exista constructii sau amenajari de spatii verzi. In zona studiate nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protectie a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din vecinatate este ocupat preponderent de locuinte colective cu un regim înalt.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevăzut o zonă servicii adiacentă străzii Grigore Alexandrescu conexă cu funcțiunile existente în zonă.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual pe teren nu există spații verzi amenajate. Prin PUZ se prevede asigurarea unui spațiu în suprafața de 1113.60 mp pentru spațiu verde, însemnând un procent de 30% din parcela rezultată.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona studiată se află pe un teren aproximativ plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu și de asemenea este lipsită de factori de poluare majori

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt:

- Clădirile existente nu au o regulă de retragere față de aliniamentul stradal
- Poluarea fonică fiind adiacent unei artere majore de trafic (Strada Grigore Alexandrescu);

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)**

Parcela studiată nu este echipată edilitar. Pe strada Grigore Alexandrescu există rețele de utilități.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori.

Terenul este aproximativ plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

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

- **Relația cadru natural –cadru construit**

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute în mare măsură de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor plantate de protecție. Se va asigura și un echilibru optim între suprafața ocupată construcției și suprafața rezervată spațiului verde pe parcele. Se va acorda atenție sporită nu doar la aspectul cantitativ al spațiilor verzi.

Nu este cazul de inundații: ploi torențiale, topiri bruste de zăpadă, accidente produse la lucrările existente pe cursurile râurilor - rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei râurilor prin depozitarea de diverse materiale;

Nu e cazul de alunecări de teren, precipitații atmosferice care pot provoca reactivarea unor alunecări vechi și apariția alunecărilor noi, eroziunea apelor curgătoare cu acțiune permanentă la baza versanților, acțiunea apelor subterane, acțiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare, săpături executate pe versanți sau la baza lor, defrișarea abuzivă a plantațiilor și a pădurilor, care produce declanșarea energiei versanților.

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

Nu este cazul de alunecari de teren active, reactive sau inactive.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

2.9 PROBLEME PRIVIND APROBAREA NORMELOR DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI

Cladirile cu functiunea rezidentiala si functiuni complementare sunt amplasate in zone sigure, pe terenuri salubre care asigura:

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

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

Amplasarea cladirii destinate locuintelor va asigura insorirea acesteia pe o durata de minim 1, ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, se vor amenaja la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, sau vor fi amplasate in incinte imprejmuite si acoperite special dedicate colectarii deseurilor menajere si reciclabile.

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

- Nu se vor amplasa la parterul blocurilor unitati de productie;
- se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii;
- se pot amplasa/amenaja unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale umane fara paturi si cabinete veterinare pentru animale de companie cu conditia ca acestea, prin functionarea lor sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor; pentru unitatile sus mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor;

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

Indepartarea apelor uzate menajere se va face numai prin retea de canalizare a apelor uzate; Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timisoara.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru elaborarea acestui P.U.Z. s-au folosit surse documentare evidentiate in capitolul 1.3 . Surse de documentare.

Conform documentațiilor aprobate, din analiza datelor existente, a certificatului de urbanism, a temei de proiectare și a consultării furnizorilor de utilități propunerea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare se integrează în zona studiată.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin HCL nr. 619 din 2018 - zonificarea funcțională clasează parcela studiată din cadrul PUZ-ului ca fiind zonă pentru instituții și servicii publice cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Conform HCL 185/2003, privind aprobarea PUZ – Funcțiuni mixte, servicii și locuire S+P+5E+M, strada Grigore Alexandrescu, Timișoara, parcela s-a convertit de la funcțiunea de instituții publice și servicii la funcțiunea de locuire colectivă și servicii.

Folosința actuală a terenului studiat: teren intravilan, neîmprejmuit, categoria de folosință: curți construcții S= 4000 mp și categoria de folosință arabil S=1000 mp. Teren afectat de Zona II de referință Aerodrom Cioca și afectat de sistematizarea zonei (Grigore Alexandrescu- Inel IV). Zona de impozitare C.

Conform reviziei 4 a viitorului PUG, neaprobat, încadrează parcela cu nr. CF 404837, în zona LC – locuințe colective, cu utilizări admise de locuințe colective și dotări aferente.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul existent se află într-un cadru urban construit, neavând o valoare ridicată a cadrului natural.

Zona studiată a suferit schimbări în densificare prin documentațiile de urbanism aprobate anterior. În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui raport optim între suprafețele construite existente și suprafețele construite viitoare precum și prin dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de **30% spații verzi (min 1113.60 mp)** din parcela rezultată în urma cedării drumului.

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens în care toate rezoluțiile specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor verzi plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere al lucrărilor rutiere propuse, zona studiată este delimitată la S de strada Grigore Alexandrescu (Inelul IV), strada cu două benzi pe sens.

Accesul pe terenul beneficiarului se face de pe strada Grigore Alexandrescu strada cu un profil modernizat de 22 m. Pentru realizarea accesului în parcajele subterane se propune realizarea unui drum public pe latura de vest și nord. Terenul afectat de acest drum va fi cedat către domeniul public.

Sunt prevăzute locuri de parcare atât supraterane cât și subteran.

Necesarul de parcaje se va calcula conform anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism RLU aferent P.U.G. Timișoara.

Modul final de rezolvare a acceselor carosabile precum și numărul și configurația locurilor de parcare se vor defini definitiv în urma elaborării unei documentații în fața de Autorizare de Construire.

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbracaminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTARI, BILANT

Pe parcela se va realiza o **zonă rezidențială, funcțiuni complementare, parcaje și zonă verde.**

Suprafata totala a parcelei este, conform CF, de 5000 mp. Suprafata conform ridicarii topografice este de 5000 mp. Prin PUZ se propune o parcela cu functiunea de locuinte colective, functiuni complementare, parcaje si zona verde.

Parcela va avea acces, pietonal si de vehicule, de pe strada Grigore Alexandrescu spre strada propusa cu profil de 13.00 m si de pe DE 527/1/13. Pentru strada nou propusa, se va ceda o suprafata de teren pentru realizarea drumului de acces la parcela, avand latimea de 6.5 m, prospectul final dupa realizarea drumului va fi de 13.00 m. Suprafata parcelei rezultata in urma cedarii drumului este de 1288.00 mp.

Pe parcela se amplaseaza trei zone de implantare a constructiilor. Accesul la cele trei zone de implantare se va face de pe noul drum creat.

In incinta interioara a parcelei, se vor realiza parcaje pe sol si in subsol si zone de spatii verzi care deservesc locuitorii imobilelor nou construite.

REGIMUL DE INALTIME

Corp fata (spre Grigore Alexandrescu)

- Regim de inaltime: - maxim S/D+P+9E;
- Inaltime maxima cladire: - H max cladire = 34 m

Corp mijloc

- Regim de inaltime: - maxim S/D+P+5E+Er;
- Inaltime maxima cladire: - H max cladire = 26 m

Corp spate

- Regim de inaltime: - maxim S/D+P+7E;
- Inaltime maxima cladire: - H max cladire = 28 m

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor.

- Retragerea fata de strada Grigore Alexandrescu a fost stabilita la minim 19.00 m
- Retragerea data de DE 527/1/13 la minim 2.00 conform aliniamentului preluat conform PUZ aprobat prin HCL 412/2020 .
- Retragerea fata de strada nou propusa din partea vestica este de 3.00 m. Profilul transversal propus este de 13.00 m conform documentatiei de PUZ in curs de aprobare pentru care s-a obtinut AO nr. 16 din 04.05.2023.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN CADRUL PARCELEI

- Retragerea fata de limita vestica este de minim 3 m pentru zona de servicii din fata, adiacenta strazii Grigore Alexandrescu, in regim de inaltime maxim P+1E (maxim 10.00 m inaltime) si de minim 5.00 m pentru cele 3 zone de implantare de locuinte colective sau cu respectarea H intre cladiri.
- In cadrul parcelei cladirile au fost amplasate la min 22 m (intre corp catre Grigore Alexandrescu si corp mijloc) si min 20.00 m (intre corp mijloc si corp spate – adiacent DE 527/1/13) sau H intre cladiri.

In cadrul zonei de implantare exista mai multe posibilitati de mobilare, respectand limitele zonei de implantare.

- **Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 11.**
- **Distantele între cladirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea cladirilor se vor respecta distantele minime de protectie sanitara conform OMS 119/2014 cap. I art. 3.**
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (constructii propuse) conform **NORMATIVULUI P 118-2/2013.**
- Solutia propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.

- Se propun plantatii de arbori în zona aferenta caselor propuse.
- **Amplasarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014**

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

“Articolul 17 (1) Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt: – suprafața minimă a unei camere = 12 mp; – suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp; – înălțimea sub plafon = 2,55 m.

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

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

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

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

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

(7) Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii: a) baie și W.C. - 22°C; b) camera de zi - 22°C; c) dormitoare - 20°C. (la 21-08-2018, Articolul 17 din Capitolul I a fost modificat de Punctul 15, Articolul I din ORDINUL nr. 994 din 9 august 2018, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 720 din 21 august 2018)

Articolul 18 (1) Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții: - să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient; - să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor; - să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vaporii; - să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.(2) Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.(3) Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Articolul 19 (1) Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.(2) La proiectarea și construcția blocurilor de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii.(3) Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.”

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canale.

BILANT TERITORIAL

BILANT IN CADRUL PARCELEI DE SERVICII		SITUATIA EXISTENTA			SITUATIA PROPUSA				
		S (mp)	% din T		S (mp)	% din T			
Teren conform CF		5000	100		5000	100			
Drumuri, troptuare, piste de bicicleta, zona verde de aliniament		0	0		1288	25.76			
Zona rezidentiala si functiuni complementare	Zona verde	0	0	0.00	3712	1113.6	74.24	22.27	
	Constructii		0			0.00		1484.8	29.70
	Drumuri incinta, alei si parcari		0			0.00		1113.6	22.27

Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor este de 1288 mp (25.76% din parcela initiala)

ZONA VERDE raportata la parcela rezultata este de minim 30% (min. 1113.6 mp)

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 40%

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 2.6

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa - Situatia propusa:

Se va realiza conform avizelor.

Canalizarea apelor uzate menajere

Situatia propusa:

Se va realiza conform avizelor.

Alimentare cu energie electrica - Situatia propusa

Se va realiza conform avizelor.

Alimentare cu caldura - Situatia propusa

Se va realiza conform avizelor.

Alimentare cu gaze naturale - Gospodarie comunala.

Se va realiza conform avizelor.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004

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

a) Gradul în care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie în ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie în privinta alocarii resurselor

În cadrul acestui program, pentru zona studiata în cadrul P.U.Z. - ului, propunerile de urbanism au prevazut :

- Completarea si dezvoltarea cailor rutiere, - Extinderea retelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat.
- Zonificarea functionala a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului.
- Asigurarea unor relatii avantajoase în cadrul zonei studiate;
- Asigurarea echiparii tehnico – edilitare corespunzatoare functiunii pentru a parcela;
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

b) gradul în care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele în care se integreaza sau care deriva din ele;

Propunerea tine cont de PUG-ul minicipiului Timisoara si de Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana Timisoara Nord

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

Pana in acest moment zona luata in studiu este zona ce se reglementeaza.

Suprafata totala luata in studiu suprafata proprietate beneficiar 5000 mp.

Spatiul verde total prevazut prin PUZ va fi de min. **1113,60 mp** (min. **30%** din suprafata totala a terenului rezultat in urma cedarii drumului).

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si beneficiarul terenului, pentru aceasta zona se prevede realizarea unei zone rezidentiale cu functiuni complementare. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea de functiuni, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa, activitati sau functiuni poluante.

Se recomanda cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrarilor de echipare a terenului (alimentarea cu apa, canalizarea si epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrica, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea retelelor pe culoarele stabilite pentru utilitati.

Apa:

Alimentarea cu apa:

Debitul de apa potabila solicitat in breviarul de calcul va fi asigurat din retea de apa din cadrul sistemului centralizat de alimentare cu apa al Municipiului Timisoara, prin realizarea unui bransament individual de apa potabila la fiecare corp de imobil, in baza unor documentatii tehnice avizate de catre Aquatim SA si a autorizatiei de construire/acord drumar emisa de Primaria Municipiului Timisoara.

Canalizare ape menajere:

Apele uzate menajere vor fi preluate in sistemul centralizat de canalizare al Municipiului Timisoara, cu respectarea indicatorilor de calitate prevazuti in NTPA 002, dupa realizarea unui racord de canal individual la fiecare imobil, lucrari ce se vor executa in baza unor documentatii tehnice avizate de catre Aquatim SA si a autorizatiei de construire/acord drumar emisa de Primaria Municipiului Timisoara.

Canalizare ape pluviale:

Apele de ploaie conventional curate provenite de pe acoperisurile/terasele imobilelor, respectiv apele pluviale cu hidrocarburi colectate de pe suprafata carosabila vor fi deversate in retea publica de canalizare pluviala prevazuta cu un separator de hidrocarburi urmand ca dupa trecerea prin acesta sa fie stocate intr-un bazin de retentie evacuate in retea de canalizare menajera prin intermediul unei statii de pompare dotata cu debimetru in caminul de linistire conform documentatiei.

AERUL:

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

- surse stationare nedirijate - nu exista

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

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

SOLUL:

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

- surse specifice perioadei de executie

- surse specifice perioadei de exploatare

În perioada execuției nu sunt surse industriale de poluare a solului, acestea pot apărea doar accidental prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor.

În vederea diminuării și chiar eliminării impactului asupra solului au fost prevăzute puncte de depozitare a pubelelor pentru deșeurile menajere. Acestea vor fi transportate ulterior de o unitate de profil la depozitul din zonă.

Deci putem concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu aer, apă și sol activitatea de pe amplasamentul studiat nu reprezintă o sursă semnificativă de poluare.

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).

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localității Timișoara și în zona din imediată vecinătate a acesteia.

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

Planurile și programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora în continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor ține seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- Racordul la utilitățile existente în zonă;
- depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- Realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeurii menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;

Protecția calității apelor :

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apele menajere vor fi preluate de caldura propusă pentru această zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare

Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere care vor fi ridicate și golite de către o firmă specializată, pe baza unui contract de servicii.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanți astfel încât să nu putem vorbi de o durată sau de o frecvență a acestora.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natură cumulativă asupra mediului. Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiunilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se consideră că nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona de nord a localității Timișoara.

c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

De asemenea, dezvoltarea propusa se va invecina cu zone de locuinte.

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, in partea de nord.

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Suprafetele terestre apartinand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor rezidentiale din Timisoara.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul.

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevazuta.

- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul intrucat suprafetele terestre apartinand domeniului privat , luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

• **Lista obiectivelor de utilitate publica**

- retea de alimentare cu apa
- retea de gaze naturale
- retea de alimentare cu energie electrica
- canalizare menajera
- retea de telecomunicatii
- asigurarea circulatiei in incinta

• **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este în proprietatea doamnei Asmail Violeta Mariana și are o suprafață totală de 5000.00 mp.

Circulația terenurilor

Regimul juridic al terenului nu relevă faptul că acesta este situat în intravilanul Municipiului Timișoara și reprezintă parcela identificată prin C.F. 402967, nr. Top. 402967. Sarcini nu sunt, iar imobilul înscris în CF 402967 nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora. Nu se vor ceda terenuri în urma studiului.

CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

- **Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.**

Prezentul studiu se încadrează în planurile de urbanism existente, în strategia de Nord și în proiectele elaborate anterior și va răspunde nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare.

- **Categoriile principale de intervenții, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Pentru evitarea aglomerării cu construcții în zona studiată se propune ca POT maxim să fie 40% și CUT de 2.6

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei trebuie asigurată infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă. Aprecierile propunerilor sunt în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Timișoara.

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

Prin funcțiunea propusă și anume zonă rezidențială cu funcțiuni complementare se va consolida direcția de reglementare existentă în zonă, aceea de locuințe și servicii.

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

Procesele de dezvoltare urbană asigură dezvoltarea economică a zonelor adiacente precum și refacerea peisajului urban prin asigurarea de diverse funcțiuni economice sau sociale necesare ansamblor de locuire și funcțiuni complementare.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

- Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Toate costurile privind rețelele interioare, realizarea acceselor și amenajarea locurilor de parcare vor fi suportate de investitor.

- Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Toate costurile privind dimensionările de rețele și bransamentele vor fi suportate de către beneficiar.

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

- Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Nu este cazul.

- Costuri suportate in exteriorul P.U.Z.

Nu este cazul.

Întocmit,
arh. Delia Vizitiu