

MEMORIU TEHNIC



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului	- PUZ - Dezvoltare zonă de locuințe și servicii
Beneficiar	- CIUPITU MARIA, ȘOPT SILVIU-PÉTRU, SIMA ARMANDO-DEL-GRAND, SORA IOAN, SORA FLORINA, KRONOS CORPORATION SRL.
Amplasament	- Timișoara, CF nr. 427517, CF nr.434181, CF nr. 431514
Proiectant general	- S.C. ALUR STUDIO DESIGN S.R.L. str. Moise Doboșan, nr. 5, SAD 2, loc. Timișoara , jud. Timiș telefon 0744 426 001, e-mail:alur.studio.design@gmail.com
Nr. proiect	- 060/2022
Data	- Iunie 2023
Faza	- Etapa 1 - Etapa pregătitoare PUZ

1.2. Obiectul lucrării

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului:

PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul mobilării unor parcele cu construcții cu destinație rezidențială și funcțiuni complementare, pe terenul situat în extravilanul din nordul localității Timișoara, în zona Metro II. Terenul zonei propuse spre reglementare are o suprafață totală de 35.000 mp și este format din următoarele parcele de teren:

Nr. CF	Suprafață conform CF	Categorie de folosință	Proprietar
CF 431514	20.000 mp	arabil	SORA FLORINA și SORA IOAN SC KRONOS CORPORATION SRL
CF 434181	10.000 mp	arabil	ȘOPT SILVIU-PETRU SIMA ARMANDO-DEL-GRAND
CF 427517	5.000 mp	arabil	CIUPITU MARIA

1.3. Surse documentare

La întocmirea acestui studiu s-a ținut cont de următoarele documentații:

- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/ 16.08.2000 (cu modificările și completările ulterioare)
- PUG al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 6109/2018
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind normele de igienă
- Strategia de dezvoltare „Timișoara Nord”, aprobată prin HCL 365/2022
- Plan Urbanistic Zonal - PUZ - Locuințe și funcțiuni complementare, aprobat prin HCL nr. 74/2009
- Plan Urbanistic Zonal - PUZ - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, aprobat prin HCL nr.479/2009
- Plan Urbanistic Zonal - PUZ - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, aprobat prin HCL nr.342/201

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Evoluția zonei

Arealul studiat este situat la scară mare între calea ferată și triajul Ronaț și Calea Torontalului, o zonă de interes la nivelul orașului Timișoara. În urma elaborării Strategiei de Dezvoltare Teritorială Timișoara Nord, una dintre cele mai importante concluzii a fost influența ocupării în totalitate a terenurilor din UAT vecin Dumbrăvița. Cererea de terenuri în zona de Nord a orașului a dus la migrarea timișorenilor către aceste noi parcelări, acest fenomen fiind susținut de prețul comparativ mai scăzut al proprietăților. Între timp, zona s-a dezvoltat iar spațiile rămase neocupate în urma parcelărilor sunt puține, creând astfel premisele unei dezvoltări coagulate. În urma reglementărilor propuse prin Strategia de Dezvoltare, zona va beneficia de facilități complexe cum ar fi centre educaționale, spital, zonă de recreere cu un parc considerabil în sudul terenului studiat prin prezenta documentație.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul, cu o suprafață totală de 35 000mp, se află pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, jud. Timiș, în extravilan, la Nord-Vest de oraș.

Destinația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: - Teren situat în extravilan - Zonă cu caracter nedefinit. Terenuri afectate de sistematizarea zonei. Terenuri afectate de canal. Terenuri situate în Zona II de referință - Aerodrom Cioca. Terenurile sunt afectate de HCL nr. 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord.

În urma elaborării Strategiei Zonei de Nord a Municipiului, terenul studiat este cuprins în cvartalul C15, având locuirea individuală ca funcțiune dominantă respectând astfel caracterul zonei impus prin Strategia de Dezvoltare teritorială a zonei de Nord.

Ca și amplasament, terenul va beneficia de acces facil la viitoarea zonă de agrement prevăzută în Strategia de Dezvoltare a zonei de Nord a orașului.

Vecinătățile sunt după cum urmează:

- la Nord - zona 1 - PUZ - Locuințe și funcțiuni complementare, aprobat prin HCL nr. 74/2009
- la Vest - zona 2 - teren agricol A 694/7
- la Sud - zona 3 - PUZ - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, aprobat prin HCL nr.479/2009
- la Est - zona 4 - PUZ - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, aprobat prin HCL nr.342/2015

conform planșelor anexate.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care să intervină în modul de organizare urbanistică propusă, având în vedere limitarea propunerii la nivel funcțional. Se vor respecta retragerile impuse de zonele de protecție ale Hcn613 și Hcn700. Cele două canale nu apar ca și culoare verzi-albastre în Strategia de dezvoltare „Timișoara Nord”, aprobată prin HCL 365/2022.

2.4. Circulația

Drumurile ce deservește zona vor fi racordate la DE 694/1 și la strada Corneliu Ursu. Accesul la parcelele din zona studiată se va face din străzile nou proiectate. Documentația de execuție atât a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată, dar și a drumurilor de incintă vor fi întocmite de un proiectant de specialitate și vor ține cont de asigurarea unei continuități a rețelei stradale existente și propuse deja prin documentațiile de urbanism aprobate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul studiat are ca funcțiune dominantă locuirea individuală și se încadrează în cvartalul C15.

Folosința actuală a terenurilor studiate conform CF-urilor este de teren arabil.

Principala caracteristică a funcțiunilor ce ocupă zona studiată este de zone de locuințe și funcțiuni complementare. Atât în zona studiată, cât și cele din zonele vecine 2, 3 și 4, clădirile lipsesc cu desăvârșire, existând câteva doar în partea de Nord -zona1-PUZ - Locuințe și funcțiuni complementare, aprobat prin HCL nr. 74/2009. Propunerile de ocupare a parcelelor, dar și volumetria acestora poate fi consultată în planșa anexată U07- VOLUMETRII PROPUSE.

2.6. Echipare edilitară

Există toate premisele asigurării traseelor utilitare principale dar și a celor secundare. Zona este asigurată cu energie electrică, iar celelalte utilități ca apa potabilă, canalizare, gaze naturale și telefonie, se află în imediata vecinătate, ca urmare a unor dezvoltări urbanistice (prin documentații PUZ) și se vor asigura pe amplasament ca urmare a cheltuielilor realizate de către beneficiari. Extinderea rețelelor de utilități va avea în vedere problema subdimensionării actuale a acestora și va avea grijă ca necesarul pentru fiecare rețea edilitară să fie asigurată la nivelul noului cartier.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori. În vecinătate nu există agenți economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu funcțiunea propusă prin PUZ.

Relația cadrul natural - cadru construit

Propunerea urbanistică va ține cont de Strategia Dezvoltării Spațiilor Verzi, dar și a culoarelor verzi-albastre propuse prin Strategia de Dezvoltare a Zonei de Nord - Zona Metro II. Canalele de desecare perimetrare terenului studiat, Hcn613 respectiv Hcn700 nu sunt luate în considerare ca și culoare verzi-albastre în cadrul Strategiei de Dezvoltare a zonei de Nord.

Riscuri naturale și antropice

Riscuri naturale în zonă nu există. Riscurile antropice sunt reprezentate de proximitatea aeroportului utilitar Cioca. Astfel, construcțiile propuse pe terenul studiat prin PUZ se recomandă a fi prevăzute cu măsuri suplimentare de fonoizolare.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Reglementările propuse se desfășoară pe proprietatea privată a investitorului, fără să afecteze spațiul public. Acestea vor fi supuse consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației, organizate de Direcția Urbanism a Municipiului Timișoara.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare

Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată este reglementată din punct de vedere urbanistic, funcțiunea fiind de locuințe pentru maximum 2 familii și funcțiuni complementare. Construcția existentă pe parcela în studiu are funcțiunea de Construcții administrative și social-culturale, conform extras CF anexat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere propunerile, în special a culoarelor verzi, din cadrul Strategiei de Dezvoltare a Zonei de Nord. În cadrul parcelei se vor amenaja parcurile și spațiile verzi, astfel încât să se asigure necesarul prevăzut prin Strategia dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010 - 2020.

3.4. Modernizarea circulației

În zona studiată vor fi prevăzute noi căi de comunicație rutieră care să asigure accesul atât în interior, cât și din exterior. În interiorul planului urbanistic propus, străzile vor avea un profil de 12m, respectiv 16m, prevăzut cu zone verzi și trotuare accesibile. Profilele transversale propuse se pot consulta împreună cu planșa anexată, U08 - CIRCULAȚII ȘI PROFILE STRADALE PROPUSE. Acestea țin cont de propunerile Planului Urbanistic Zonal vecin aprobat prin HCL 352/2015. Astfel, profilul transversal PTT1 din nord-estul și profilul transversal PTT3 din sud-vestul prezentului plan continuă profilele deja aprobate. Profilul transversal PTT2, în schimb, aduce îmbunătățiri pe latura sud-estică, propunând scoaterea rigolelor de la nivelul carosabilului și alocarea spațiului în favoarea trotuarului și a unei piste de biciclete cu dublu sens, care să compenseze lipsa acesteia din profilul propus de PUZ-ul vecin.

Profilul transversal PTT4 încurajează crearea unor trasee velo la nivel de cartier, lăsând PTT5 un profil minim simplu în interiorul acestuia.

Documentația de proiectare - execuție a lucrărilor aferente acestora în zona studiată vor fi întocmite de un proiectant de specialitate.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

ZONIFICARE TERITORIALĂ						
Zone funcționale	Parcela	POT max.	CUT max.	Regim de înălțime maxim	H cornișă maxim	H coamă maxim
Locuințe	4-39	35%	1,05	S+P+1E	max. 9,5 m	max. 12,5 m
Servicii	2;3	40%	1,20	S+P+2E+1Er	max. 15 m	max. 16 m
Spații verzi	1	-	-	-	-	-
Drumuri, alei, parcaje	40	-	-	-	-	-

BILANȚ TERITORIAL		
Zone funcționale	Suprafața (S)	procent din S
Total zona studiată	3,5000 ha	100 %
Zonă locuințe	2,1955 ha	62,72 %
Zonă servicii	0,1777 ha	5,08 %
Zona spații verzi	0,1753 ha	5,01 %
Drumuri, trotuare, alei, parcaje	0,9515 ha	27,19 %

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată asigurarea echipării edilitare se va face prin extinderea rețelelor existente, aflate în vecinătate.

Alimentarea cu apă:

Asigurarea cu apă a zonei studiate se va face prin extinderea rețelei de apă potabilă a localității.

Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se în vedere consumatorii propuși în zona studiată.

S-a avut în vedere asigurarea necesarului de apă pentru zona de parcele, formată din: 36 parcele destinate locuirii, și 2 parcele destinate serviciilor, amplasate conform planului anexat.

Evacuarea apelor reziduale:

Pentru preluarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele din PUZ, se propune realizarea unui canal stradal care va prelua strict apele uzate menajere, apele pluviale vor fi preluate separat. Canalizarea menajeră se va racorda la rețeaua de canalizare extinsă a orașului.

Canalizarea zonei se realizează din tuburi PVC rigid de tip KG asamblabile cu mufe și garnituri de cauciuc, de culoare portocalie, destinate rețelelor de canalizări exterioare și evacuării gravitaționale a apelor menajere, cu diametrul $D = 300$ mm, lungime $L = 300$ m.

Canalizarea stradală propusă va funcționa în sistem gravitațional, modul de descărcare în canalul colector al localității se va realiza gravitațional sau prin refulare.

Pe rețeaua de canalizare stradală se montează cămine de vizitare, distanța dintre acestea nu va depăși 60 m.

Alimentare cu energie electrică:

În zona studiată sunt asigurate toate condițiile specifice acestor lucrări.

Branșamentul la rețea se va realiza pe cheltuiala beneficiarilor.

Telecomunicații:

În zona studiată nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări. Asigurarea cu telefonizare a investiției se va face de la unul din furnizorii aflați în zona adiacent zonei studiate.

Rețeaua de telefonizare și branșamentele la rețea se va realiza pe cheltuiala investitorilor.

Alimentare cu căldură:

Sistemul de încălzire propus - centrală termică proprie cu combustibil gaz natural sau cu alți combustibili.

Alimentare cu gaze naturale:

Deoarece în zona studiată nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de gaz natural, alimentarea cu gaz natural a zonei studiate se va face prin extinderea rețelei de gaz natural a localității, aflată în vecinătate.

Branșamentul la rețea se va realiza pe cheltuiala beneficiarilor.

3.7. Protecția mediului

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

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;

Planul urbanistic zonal propune pe terenul în suprafața totală de 35.000 mp organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuințe cu funcțiuni complementare. Astfel această etapă se constituie într-o premiză a unei dezvoltări ulterioare a zonei, în special prin extinderea zonelor de locuințe și funcțiuni complementare. Această premiză s-a creat în special datorită existenței unor suprafețe de teren relativ mari utilizate până în prezent ca și terenuri agricole în apropierea localității Timișoara. Orice altă dezvoltare de activități pe amplasament se va realiza cu respectarea funcțiunilor inițiate de către planul de urbanism zonal prezentat.

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

Planul urbanistic zonal propus va influența și celelalte planuri sau programe pentru zona supusă dezbaterii, existente deja sau în curs de aprobare, în sensul în care se va accelera obținerea aprobărilor necesare de la organele abilitate și a demarării activităților de parcelare și construire a imobilelor și infrastructurii aferente.

În aceeași măsură planul urbanistic zonal supus aprobării este influențat de planurile existente în lucru sau aprobate în zonă, în sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere rețea de apă canal, realizare drumuri de acces).

Aceasta va accentua tendința de dezvoltare a zonei de sud-est a localității, va atrage după sine demararea tuturor lucrărilor propuse a se realiza în zonă, datorită în special aportului pe care îl vor avea noii investitori la aceasta.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează în specificul zonei.

Se evidențiază demararea proiectelor pentru:

- alimentarea cu apă potabilă în sistem centralizat, de la rețeaua localității Timișoara, prin extinderea acesteia până la zona studiată;
- colectarea centralizată a apelor menajere, și direcționarea spre o stație de epurare autorizată;
- colectarea apelor pluviale și direcționarea acestora spre canalul ANIF, după trecerea prealabilă a apelor posibil impurificate cu produse petroliere printr-un separator de produse petroliere;

Racordarea propriu-zisă a acestor rețele se va realiza la cele existente și cele prevăzute în etapa de perspectivă.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsura organizatorică necesară eliminării acesteia.

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program;

Cea mai importantă problemă de mediu ridicată de promovarea planului urbanistic zonal constă în colectarea și direcționarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

Se evidențiază colectarea separată a apelor pluviale, asigurarea tratamentului corespunzător zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute inițial prin separator de hidrocarburi) și direcționarea spre canalul ANIF.

O altă problemă de mediu va fi cea dată de gestionare a deșeurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de către serviciul de salubritate al localității Timișoara. Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea și rampele clandestine de deșeuri ce se crează în zonă ca urmare a depozitării necorespunzătoare de deșeuri provenite din lucrările de amenajare realizate de către investitorii din zonă.

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.

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.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d). riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu datorită accidentelor);

Nu este cazul.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu este cazul.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu este cazul.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului

Nu este cazul.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Nu este cazul.

g) 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

Circulația terenurilor	Situație existentă		Situație propusă	
	mp	%	mp	%
Teren proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	35 000 mp	100%	25485 mp	72,81%
Terenuri care trec în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale	0	0%	9515	27,19%
TOTAL	35 000 mp	100%	35 000 mp	100%

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

Propunerea făcută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a întregii zone prevăzută prin Strategia de Dezvoltare teritorială urbană Timișoara Nord , astfel aspectul zonei va fi completat odată cu realizarea obiectivului propus. Prin urbanizarea parcelelor studiate se continuă procesul de trecere a terenurilor în intravilan și a dezvoltării zonei de locuințe.

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

Prin prezentul PUZ se propun atât funcțiunea de locuire cât și funcțiuni economice sau sociale, astfel că este asigurată o dezvoltare economică a zonei studiate.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Investitorii suportă toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse, costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare, precum și cele ale amenajării exterioare, respectiv zone verzi, parcaje, circulație auto și circulație pietonală.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Nu este cazul.

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Nu este cazul.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Nu este cazul.

Întocmit,

arh. Vlad Trif

Coordonator Urbanism,

arh. Daniel Guțu