



MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: P.U.Z. Locuințe colective și funcțiuni complementare
- Adresa: Timișoara, str. Ștefan Procopiu nr. 4, CF nr. 433709
- Beneficiar: ASD Interio Design S.R.L.
- Proiectantul general: S.C. RD SIGN S.R.L.
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: August 2023

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în județul Timiș, la limita nordică a intravilanului Municipiului Timișoara, strada Str. Ștefan Procopiu nr. 4, CF nr. 433709 în vederea realizării obiectivului "Locuințe colective și funcțiuni complementare".

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor sau acceselor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului 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 analiza 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

În momentul elaborării Planului Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, terenul studiat făcea parte din extravilanul zonei de nord a municipiului. Ulterior, prin documentația de urbanism PUZ „Extindere zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii zona Calea Aradului-Sere-extravilan Timișoara” aprobat prin HCL 613/19.12.2006, terenul studiat a fost introdus în intravilanul municipiului Timișoara, având destinația de zonă pentru servicii.

În anul 2014, prin HCL nr. 365 a fost aprobată o nouă documentație de urbanism pe terenul studiat, PUD-„Hală prestări servicii și depozitare”, documentație expirată, care nu a fost activată.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, parcela se încadrează în zona Liu-zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban. Prin documentația prezentă se dorește modificarea destinației terenului în zona pentru locuințe colective și



funcțiuni complementare.

1.3. Surse documentare și analitice

1.3.1. Documentații urbanistice

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

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/16 iulie 1996;
- Plan Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, în curs de aprobare, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara;
- PUZ „Extindere zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii zona Calea Aradului-Sere-extravilan Timișoara” aprobat prin HCL 613/19.12.2006;
- PUD „Hală prestări servicii și depozitare” aprobat prin HCL 365/2014;
- PUD „Construire imobil P+1E+M-Spații de depozitare și apartamente de serviciu” aprobat prin HCL 350/18.06.2013;
- PUZ în lucru-„Zonă predominant zonă servicii (birouri, spații comerciale și locuințe colective S+P+4E”;
- PUZ ”Extindere zonă rezidențială” aprobat prin HCL 197/2003;
- PUZ " Zona predominant rezidentiala-Locuinte colective" (S/D+P+3E - S/D+P+6E) aprobat prin HCL 278/2018;
- Construire ansamblu de locuințe colective in doua etape - AC nr. 1630/2018;
- Construire ansamblu de locuințe colective in trei etape- AC nr. 1631/2018;
- PUZ in lucru "Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare” str. Marginii;

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

Certificatul de Urbanism nr. 1751/08.08.2023 a fost obținut în baza PUD aprobat prin H.C.L. nr. 365/2014, prin care se specifică Categoria funcțională: Zonă prestări servicii și depozitare.

1.3.3. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată prin Ordonanța urgență 79/2021);
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/16.07.1996;
- Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat prin Ordinul 1378/2018;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (actualizată prin Legea 190/2021);



2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Terenul studiat prin planul urbanistic zonal se situează în zona de nord a municipiului Timișoara, la limita dintre acesta și comuna Dumbrăvița, în apropiere de zona comercială formată din magazinele Selgros, Decathlon, Hornbach.

În momentul elaborării Planului Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, terenul studiat făcea parte din extravilanul zonei de nord a municipiului. Ulterior, prin documentația de urbanism PUZ „Extindere zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii zona Calea Aradului-Sere-extravilan Timișoara” aprobat prin HCL 613/19.12.2006, terenul studiat a fost introdus în intravilanul municipiului Timișoara, având destinația de zonă pentru servicii.

În anul 2014, prin HCL nr. 365 a fost aprobată o nouă documentație de urbanism pe terenul studiat, PUD „Hală prestări servicii și depozitare”, documentație expirată, care nu a fost activată.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, parcela se încadrează în zona Liu-zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona se află într-un proces de refuncționalizare și s-a dezvoltat masiv în ultimii ani, fiind definită de un țesut urban alcătuit din locuințe colective cu funcțiuni complementare la nivelul parterului, locuințe individuale, clădiri pentru comerț și servicii. Adiacent terenului studiat se află o puternică zonă comercială a orașului, alcătuită din magazine precum Selgros, Hornbach, Auchan Nord, Decathlon, Altex etc.

Clădirile care alcătuiesc zona au un regim de înălțime mic spre mediu, între parter și parter+ 6 etaje.

Potențial de dezvoltare

Dată fiind dezvoltarea urbanistică recentă a orașului, cu densificarea aferentă, mai ales în zonele centrale, terenul studiat, actualmente teren intravilan neconstruit, deține acest potențial urbanistic de dezvoltare.

Prezenta documentație își propune continuarea procesului început de refuncționalizare a zonei, respectiv crearea unui ansamblu de locuințe colective adiacente zonei de comerț și servicii existentă.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată se află la limita nordică a intravilanului Municipiului Timișoara, în imediata vecinătate a comunei Dumbrăvița.

Terenurile studiate sunt bordate astfel:

- Nord -Strada Ștefan Procopiu cu un prospect de 26m;
-cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 52,48m (clădire locuință individuală aparținând intravilanului municipiului Timișoara);
- Sud -Clădire locuințe colective-CF nr. 442123 Timișoara;
-cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 11m (clădire locuințe colective) și magazinul Hornbach pe direcția sud-vest (134m);
- Est -Parcelă destinată serviciilor, liberă de construcții, adiacentă străzii Tristan Tzara -CF nr. 407487 Dumbrăvița;
-cele mai apropiate construcții sunt clădiri destinate locuințelor colective de dimensiuni mici (aflate în intravilanul comunei Dumbrăvița), la o distanță de aproximativ 40m;



- Vest -Parcelă nr. cad. ASR487 liberă de construcții, strada Marginii;
-cea mai apropiată clădire este magazinul Selgros (203m);

Relaționarea zonei cu localitatea

Terenul care face obiectul prezentului studiu este situat în partea de nord a orașului Timișoara, zona Calea Aradului, pe strada Ștefan Procopiu nr. 4. În imediată apropiere a terenului se află limita dintre intravilanul municipiului Timișoara și intravilanul comunei Dumbravița.

Terenul se află la o distanță de aproximativ 5 km față de centrul istoric al orașului și la aproximativ 3 km de Iulius Town. Artera principală care conectează terenul cu centrul este Calea Aradului.

Zona este deservită de o zonă comercială importantă a orașului, alcătuită din magazine precum Auchan Nord, Selgros, Hornbach, Decathlon, locuințe individuale, locuințe colective cu funcțiuni complementare recent construite în regim de înălțime maxim D+P+6E sau în curs de dezvoltare.

În zonă există și unități de învățământ: Școala Internațională „British School” și Grădinița „Children Care Center”.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe teren există în momentul de față elemente de vegetație abundentă, crescută necontrolat. Terenul este relativ plat, cu o declinitate pe direcția nord-sud, cu o diferență de aproximativ 40cm, descendentă.

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;

a) Precipitații:

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

a) Vântul:

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

2.4. Fondul construit

În prezent, terenul studiat se află în categoria curți construcții, așa cum rezultă din CF nr. 433709 Timișoara. Terenul este, în prezent, liber de construcții și are o suprafață de 2564 mp. În proximitate, terenurile libere de construcții până acum ceva vreme, au început să fie construite, fondul construit variind de la parter înalt pentru funcțiunile comerciale, până la S+P+6E la funcțiunea de locuire colectivă.

2.5. Circulația

Terenul studiat este bine deservit de infrastructura rutieră și are acces din strada Ștefan Procopiu. Transportul în comun este asigurat de autobuze, iar cea mai apropiată stație se află chiar pe limita de nord a terenului, pe strada Ștefan Procopiu.



Conform PUZ aprobat prin HCL 613/19.12.2006, s-a reglementat pe strada Ștefan Procopiu un profil stradal de 26 m. Acest profil stradal a fost realizat doar parțial, în momentul de față fiind realizate doar benzile de circulație auto și trotuarele improvizate, lipsind cu desăvârșire fâșiile verzi de protecție. Odată cu implementarea și materializarea completă a proiectului aprobat, circulația pietonală va fi mult mai fluentă.

Conform noului PUG aflat în curs de aprobare, strada Marginii, aflată în proximitatea vestică a terenului, se va lărgi și va avea un profil stradal de 24m.

2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Zona reglementată prin documentația prezentă este formată dintr-o singură parcelă cu o suprafață de 2564 mp. Din extrasul de carte funciară rezultă că terenul are următoarele caracteristici:

- CF nr. 433709 Timișoara, nr. top. 433709, str. Ștefan Procopiu nr. 4
 - Suprafață=2564 mp
 - proprietar ASD INTERIO DESIGN SRL
 - teren liber de construcții
 - fără înscrieri privitoare la sarcini

Inițiatorul documentației este proprietarul.

2.7. Echipare edilitară

Așa cum rezultă din documentațiile deja aprobate, în prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

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

2.8. Probleme de mediu

- RELATIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

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

- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

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

Prezența LEA 110kV în proximitatea terenului-nu afectează terenul studiat, zona de siguranță cu inderdicție de construire fiind pe o distanță de 37 m (18,5m din axul liniei).

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.



- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.9. Opțiuni ale populației

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

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare consultate în elaborarea prezentei documentații confirmă că terenul studiat constituie o rezervă valoroasă pentru dezvoltarea urbanistică a zonei.

3.2. Prevederi ale PUG

În momentul elaborării Planului Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, terenul studiat făcea parte din extravilanul zonei de nord a municipiului. Ulterior, prin documentația de urbanism PUZ „Extindere zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii zona Calea Aradului-Sere-extravilan Timișoara” aprobat prin HCL 613/19.12.2006, terenul studiat a fost introdus în intravilanul municipiului Timișoara, având destinația de zonă pentru servicii.

În anul 2014, prin HCL nr. 365 a fost aprobată o nouă documentație de urbanism pe terenul studiat, PUD-Hală prestări servicii și depozitare, documentație expirată care nu a fost activată.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, parcela se încadrează în zona Liu-zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Fiindcă terenul studiat nu deține cadru natural valoros, nu e cazul de a lua măsuri în acest sens.

Propunerile de dezvoltare urbanistică prevăd, însă, zone alocate spațiilor verzi pentru a mări procentele de zonă verde existente.

3.4 Modernizarea circulației

Conform PUZ aprobat prin HCL 613/19.12.2006, s-a reglementat pe strada Ștefan Procopiu un profil stradal de 26 m. Acest profil stradal a fost realizat doar parțial, în momentul de față fiind realizate doar benzile de circulație auto și trotuarele improvizate, lipsind cu desăvârșire fâșiile verzi de protecție. Odată cu implementarea și materializarea completă a proiectului aprobat, circulația pietonală va fi mult mai fluentă.

Conform noului PUG aflat în curs de aprobare, strada Marginii, aflată în proximitatea vestică a terenului, se va lărgi și va avea un profil stradal de 24m.



3.5. Zonificare funcțională – bilanț teritorial, indici urbanistici

Pornind de la premisele de restructurare și reorganizare a zonei studiate, prezenta documentație de urbanism propune implementarea unei zone cu funcțiune mixtă-locuințe colective și funcțiuni complementare.

Zona de implantare propusă pentru dezvoltare va respecta următoarele principii:

- Funcțiune: locuințe colective și funcțiuni complementare
- Retrageră de 5m față de aliniamentul străzii Ștefan Procopiu;
- Retrageră de minim 10m sau H/2 pentru clădiri max S+P+6E+Er (H reprezentând înălțimea construcției propuse) față de limita de vest a parcelei în vederea realizării unei circulații auto private în interiorul parcelei și a unor locuri de parcare la nivelul solului;
- Retrageră de minim 5m sau H/2 pentru clădiri max S+P+4E+Er (H reprezentând înălțimea construcției propuse) față de limita de vest a parcelei;
- Retrageră de minim 10m sau H/2 pentru clădiri max S+P+6E+Er (H reprezentând înălțimea construcției propuse) față de limita de est a parcelei;
- Retrageră de minim 8m sau H/2 pentru clădiri max S+P+4E+Er (H reprezentând înălțimea construcției propuse) față de limita de est a parcelei, unde se va ține cont de realizarea unui spațiu verde;
- Retrageră de minim 10m sau H/2 față de limita de sud a parcelei (H reprezentând înălțimea construcției propuse);
- Regim de înălțime maxim: S+P+4E+Er-S+P+6E+Er;
- H maxim: 28m;
- POTmax=40%
- CUTmax=2,2
- Spații verzi: min 30%;
- Spații verzi direct pe sol (deep green): min 5%;

Numărul maxim de apartamente - 45 apartamente;



BILANȚ TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUȘ	
Teren curți construcții	2 564 mp	100%	2 564 mp	100 %
Locuințe colective și funcțiuni complementare			1 025,6 mp	max 40 %
Spații verzi	-	-	769,2 mp	min 30 %
Spații verzi peste subsol	-	-	641 mp	min 25 %xSt
Spații verzi fără subsol	-	-	128,2 mp	min 5 %xSt
Circulații auto/pietonale în interiorul parcelei	-	-	769,2 mp	max 30 %
TOTAL	2 564 mp	100 %	2 564 mp	100 %

INDICI URBANISTICI propuși:					
	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime maxim	H _{max} cornișă	H _{max}
Locuințe colective și funcțiuni complementare	max 40%	max 2,2	S+P+4E+Er - S+P+6E+Er	24m	28m
Spații verzi minim 30% din suprafața parcelei (minim 5% din suprafața parcelei spații verzi fără subsol)					
Număr maxim de apartamente	→ 45 apartamente				
Suprafață teren/ nr. maxim apartamente	→ 56 mp teren/apartament				
Zonă verde	→ minim 2 mp/locuitor				
NOTĂ					
- balcoanele pot depăși limitele de implantare cu maxim 2,50 m - limita de implantare a subsolului poate coincide cu limitele terenului, excluzând zona deep-green - în zona verde va fi amenajat și un spațiu de joacă pentru copii - locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare					

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

3.7. Protecția mediului

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

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

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

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



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

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

-problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

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

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 2564 mp.

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

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

Nu este cazul.

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

-probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

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

-natura cumulativă a efectelor: Nu este cazul.

-natura transfrontieră a efectelor: Nu este cazul.

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

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

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

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

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

-folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul.

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



3.8. Obiective de utilitate publică

Pe terenul studiat nu vor fi prevăzute obiectie de utilitate publică.

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată (CF nr. 433709)	2564 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	2564 mp
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-

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

Investiția propusă are ca scop valorificarea terenului într-un mod sustenabil din punct de vedere al vecinătăților, al însoirii și al conformării circulațiilor. Aceasta reprezintă o investiție adecvată unei străzi precum strada Ștefan Procopiu.

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

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

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

6. CATEGORIILE DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de bransamentele edilitare la imobilele prevăzute pe teren
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi pe parcelă

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- costurile aferente realizării accesului auto pe sit



6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

7. CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA – OMS 119/2014

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

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 existent pe str. Ștefan Procopiu centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (existent și administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii sau se va cumula cu o rezervă de apă proprie.

Canalizarea menajeră

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

Canalizarea pluvială

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

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

Alimentare cu energie termică

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

Rețea de gaze naturale

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



Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă pe str. Ștefan Procopiu, conform proiectului de specialitate anexat.

RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE

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

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

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

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

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

PLATFORME PENTRU DEPOZITAREA DEȘEURILOR MENAJERE, SPAȚII JOACĂ, PARCAJE

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

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

ZONE CU PROTECȚIE SANITARĂ

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

CIRCUITE FUNCȚIONALE ȘI PARAMETRI SANITARI

Suprafețele camerelor vor depăși 12mp, suprafețele bucătăriilor 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 PENTRU IMOBILELE PROPUSE

Spațiile cu altă destinație pot acomoda următoarele funcțiuni:

- funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor: comerț alimentar și nealimentar, servicii de



interes cu acces public, servicii profesionale, amenajări sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, servicii manufacturiere, servicii medicale sau activități de mică capacitate, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), cu următoarele condiții:

- se va avea în vedere ca amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților.

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

8. CONCLUZII

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

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

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

Întocmit,

Arh. Laura Stanciu

Arh. Daniela Negrișanu

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu