



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: P.U.Z. Locuințe colective și servicii
- Adresa: Timișoara, strada Venus nr. 9 și nr. 11
CF nr. 455810, CF nr. 454172
- Beneficiar: Zaro Mircea și Zaro Mihaela Adina
Rosu Gheorghe
CONSRED CONSTRUCT SRL
- Proiectantul general: S.C. RD SIGN ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: Septembrie 2023

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenurile situate în județul Timiș, în zona de sud-est a Municipiului Timișoara (Zona Buziașului, AEM), strada Venus nr. 9 și 11, CF nr. 455810 și CF nr. 454172 în vederea realizării obiectivului "Locuințe colective și servicii".

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 analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUZ „Calea Urseni-Buziașului” aprobat prin HCL 50/1999, documentație de urbanism preluată de PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, terenurile studiate se încadrează într-o zonă de locuințe și funcțiuni complementare, zonă cuprinsă în UTR nr. 71 a PUG-ului Timișoara.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, parcela se încadrează în zona M1-zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic.

Prin documentația prezentă se dorește reglementarea unei zone pentru locuințe colective și servicii



pe terenurile studiate.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Documentații urbanistice

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

- 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 „Calea Urseni-Buziașului” aprobat prin HCL 50/1999;
- PUD „Construire ansamblu de locuințe colective” aprobat prin HCL 360/25.07.2006;
- PUD „Construire imobil cu funcțiune mixtă: Locuințe și servicii la parter” aprobat prin HCL 125/11.03.2008;
- PUZ „Zonă locuire colectivă, servicii, birouri și funcțiuni complementare”-Aviz Oportunitate nr. 13/05.03.2020;
- PUZ „Zonă sportive și de agrement Calea Buziașului” aprobat prin HCL 254/20.12.2016;
- PUZ „Dezvoltare zonă mixtă, comerț, servicii, funcțiuni administrative și birouri în regim de înălțime S+P+8E” aprobat prin HCL 97/23.02.2018;

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

Certificatul de Urbanism nr. 1584 din 19.07.2023 a fost obținut în baza PUZ „Calea Urseni-Buziașului” aprobat prin HCL 50/1999, documentație de urbanism preluată de PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, prin care se specifică Categoria funcțională: Zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

1.3.3. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată prin Ordonanța urgentă 79/2021);
- 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. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se situează în zona de sud-est a municipiului



Timișoara, în zona Calea Buziașului, vizavi de AEM. În proximitate se află Piața Gheorghe Domășneanu, un punct de referință important al orașului. Documentațiile de urbanism din zonă confirmă faptul că aceasta se află într-un proces de urbanizare.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona se află într-un proces de dezvoltare și evoluție, fiind definită de un țesut urban alcătuit din locuințe colective cu funcțiuni complementare la nivelul parterului, locuințe individuale, clădiri pentru comerț și servicii, clădiri industriale. În proximitatea terenurilor studiate se află un centru comercial, care conține diferite magazine și servicii precum Auchan, sală de sport Smartfit studio 2, bazin de înot. Vizavi de terenurile studiate se află fabrica AEM.

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

Potențial de dezvoltare

Dată fiind dezvoltarea urbanistică recentă a orașului, cu densificarea aferentă, terenurile studiate, actualmente terenuri intravilan, dețin acest potențial urbanistic de dezvoltare.

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

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată se află în sud-estul intravilanului Municipiului Timișoara, în zona Calea Buziașului, în zona cunoscutei fabrici AEM.

Terenurile studiate sunt bordate astfel:

- Nord -Strada Venus cu un prospect de 16,5m;
-cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 42,2m (clădire aparținând de fabrica AEM, clădire industrială);
- Sud -Clădire locuințe colective-CF nr. 440162 Timișoara;
-cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 8,2m (clădire locuințe colective);
- Est -Parcelă locuințe individuale, clădire parter construită pe limita de proprietate
-CF nr. 427567 Timișoara;
- Vest -Parcelă locuințe individuale, clădire P+1+M construită pe limita de proprietate;
-CF nr. 426994 Timișoara;

Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile se află la o distanță de aproximativ 5 km față de centrul istoric al orașului, arterele principale prin care se realizează traseul dintre acestea fiind Bulevardul Liviu Rebreanu sau str. Mareșal Constantin Prezan.

Zona este deservită de numeroase ansambluri de locuințe colective, locuințe individuale, un centru comercial, care conține magazine și servicii precum Auchan, sală de sport Smartfit studio 2, bazin de înot. Vizavi de terenurile studiate se află fabrica AEM. În zonă există și unități de învățământ: Grădinița cu program prelungit nr. 38, Grădinița Madagascar Kids Club, Grădinița Piticilor din Vest, Grădinița Club Formidabil, Școala Gimnazială nr. 30, Colegiul Tehnic Electrotimiș.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe terenurile studiate nu există în momentul de față elemente de vegetație valoroasă. Terenul este relativ plat.

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. Circulația

Terenurile studiate sunt bine deservite de infrastructura rutieră și au acces din strada Venus. Transportul în comun este asigurat de autobuze și tramvaie, iar cea mai apropiată stație se află chiar pe strada Venus, la aproximativ 200m. Stațiile de tramvai sunt situate în zona Pieței Gheorghe Domășneanu, AEM.

Cvartalul din care aparțin terenurile studiate poate fi accesat auto și pietonal și de pe strada Electronicii, traseu care poate fi continuat în viitor.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile studiate fac parte dintr-un ansamblu dispus adiacent străzii Venus, unde tipologia de ocupare a terenului este caracterizată de amplasarea clădirii principale pe aliniament. De-a lungul timpului s-au realizat intervenții neconforme asupra clădirilor ce au alterat frontul stradal, în prezent existând numeroase calcane libere. Disfuncționalitatea principală a cvartalului studiat este discontinuitatea frontului. Zona de sud a cvartalului, adiacentă străzii Electronicii are un caracter mai închegat, definind un front mai bine conturat, care oferă direcție noii dezvoltări.

Suprafața totală a terenurilor ce fac obiectul documentației este 1283 mp.

Din extrasul de carte funciară rezultă că terenurile au următoarele caracteristici:

- CF nr. 455810, nr. Top 455810, str. Venus nr. 9
 - Categoría curții construcții
 - Suprafață=628 mp
 - Proprietar Zaro Mircea și Zaro Mihaela Adina
 - Construcție existentă C1 anexa parter-Scd=12mp
 - Construcție existentă C2 casa parter-Scd=119mp
 - fără înscrieri privitoare la sarcini
- CF nr. 454172, nr. Top 454172, str. Venus nr. 11
 - Suprafață=655 mp
 - Categoría curții construcții
 - Proprietar Rosu Gheorghe, Consred Construct SRL
 - Construcție existentă C1 parter-Scd=162 mp
 - Construcție existentă C2 garaj parter-Scd=15 mp
 - Construcție existentă C3 casa parter-Scd=112 mp



- Construcție existentă C4 garaj parter-Scd=25 mp
- fără înscrieri privitoare la sarcini

Inițiatorii documentației sunt proprietarii.

2.6. 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

2.7. 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
Nu e cazul.
- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE
Nu e cazul.
- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC
Nu e cazul.

2.8. 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 terenurile studiate constituie o rezervă valoroasă pentru dezvoltarea urbanistică a zonei.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUZ „Calea Urseni-Buziașului” aprobat prin HCL 50/1999, documentație de urbanism preluată de PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, terenurile studiate se încadrează într-o zonă de locuințe și funcțiuni complementare, zonă cuprinsă în UTR nr. 71 a PUG-ului Timișoara.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, parcela se încadrează în zona M1-zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic. Prin documentația prezentă se dorește reglementarea unei zone pentru locuințe colective și servicii pe terenurile studiate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Fiindcă terenurile studiate nu dețin 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

Terenurile studiate vor avea acces auto și pietonal de pe strada Venus.

Actualmente, interiorul cvartalului din care fac parte terenurile reglementate, poate fi accesat de pe strada Electronicii, de pe o stradă ce face legătura cu bateria de garaje aferentă careului de blocuri din zona de sud-est. Soluția urbanistică posibilă dezvoltată în viitor prevăzută la nivelul întregului cvartal propune crearea unei legături între cele 4 zone de acces auto și pietonal, așadar o posibilă legătură și continuare a circulației între accesul reglementat pe terenurile studiate și cel existent de pe strada Electronicii.

3.5. Zonificare funcțională –reglementări, 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 servicii.

Zona de implantare propusă pentru dezvoltare va respecta următoarele principii:

- Funcțiune: locuințe colective și servicii;
- Preluare aliniere existentă pe strada Venus;
- Alipirea clădirii la calcanul existent pe limita de vest a terenului;
- Retrageră de H/2, dar nu mai puțin de 11m pentru clădiri max (1-2)S+P+6E+Er (H reprezentând înălțimea construcției propuse) față de limita de est a terenului, în vederea realizării unei circulații pietonale, auto private, și a locurilor de parcare la nivelul solului;



- Retragerere de minim 6m față de limitele de sud (spate) ale terenului (limitele din interiorul cvartalului);
- Regim de înălțime maxim: (1-2)S+P+6E+Er;
- H maxim: 28m;
- POTmax servicii=50%;
- POTmax locuințe colective=35%;
- CUTmax=2,4;
- Spații verzi: min 30%;
- Spații verzi fără subsol (deep green): min 20%;
- Spațiile verzi fără subsol vor fi realizate spre zona de spate a terenurilor studiate;
- Numărul maxim de apartamente - 24 apartamente;
- Realizarea unui loc de joacă pentru copii cu acces public, asumat financiar de către beneficiarul actualei documentații;

BILANȚ TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUȘ	
Terenuri curți construcții	1283 mp	100 %	1283 mp	100 %
Zonă locuințe colective și servicii				
Servicii	-	-	641,5 mp	max 50 %
Locuințe colective	-	-	449 mp	max 35 %
Zonă spații verzi	-	-	384,9 mp	min 30 %
Spații verzi peste subsol	-	-	128,3 mp	10 % x S _{teren}
Spații verzi fără subsol	-	-	256,6 mp	min 20 % x S _{teren}
Circulații pietonale/auto în interiorul parcelei	-	-	256,6 mp	max 20 %
TOTAL	1283 mp	100 %	1283 mp	100 %

INDICI URBANISTICI propuși:					
	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime max.	H max cornișă	H max
Locuințe colective și servicii					
Servicii	50%		(1-2)S+P+6E+Er	25 m	28 m
Locuințe colective	35%	2,4			

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona este bine deservită din punct de vedere al utilităților 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:



- 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:*

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

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

Propunerea PUZ ține cont atât de PUZ director elaborat în zonă, cât și de documentația PUZ aflată în lucru pe latura nordică a terenului.

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

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

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

- d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*

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

Se recomandă realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 57.799 mp.

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

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

Nu este cazul.

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

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

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

- 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):*



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 nu se învecinează cu zone de locuințe existente.

- e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):* Nu este cazul.
- f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*
- i. *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:* Nu este cazul.
 - ii. *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:* Nu se vor depăși valorile limită.
 - iii. *folosirea terenului în mod intensiv:* Nu este cazul.
- g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:* Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată (CF nr. 454172, CF nr. 455810)	1283 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	1283 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 terenurilor și dezvoltarea cvartalului într-un mod sustenabil din punct de vedere al vecinătăților, al însoririi și al conformării circulațiilor. Aceasta reprezintă o investiție adecvată, ce va îmbunătăți calitatea zonei și a întreg orașului la nivel urban.

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: Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, Program 1: Creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale și Program 3: Zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare și reconversie. Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Parcelele vor avea acces la spații de joacă pentru copii și spații amenajate pentru gararea și parcarea 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 branșamentele 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:

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

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul existent pe str. Venus 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. Venus.



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. Venus, conform proiectului de specialitate anexat.

RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE

Pentru clădirile destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 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 aproximativ 65 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 dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară.

CIRCUITE FUNCȚIONALE ȘI PARAMETRI SANITARI

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

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

SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE PENTRU IMOBILELE PROPUSE

Spațiile cu altă destinație pot acomoda următoarele funcțiuni:

- funcțiuni complementare locuirii la parterul sau etajele 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

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu