

PUZ -LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE ÎN REGIM S(D)+P+6E

Amplasament: Timisoara, jud. Timis, Str.Legumiculturii, nr. 1A, CF 443120, nr. cad. 443120
Beneficiar: JABRI RESIDENCE S.R.L.

Faza de proiectare: **PUZ**
Proiect nr. 244 / 2020
Iunie 2024

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general: **S.C. Atelier RGS S.R.L.**
Timișoara, B-dul Regele Carol I, Nr. 10, Et. 3, Ap.9B, jud. Timis

Arhitectură: **S.C. Atelier RGS S.R.L.**
Timișoara, B-dul Regele Carol I, Nr. 10, Et. 3, Ap.9B, jud. Timis

Arh. Suciu Alideia



Arh. Răcășan Ciprian



BORDEROU

a. Piese scrise:

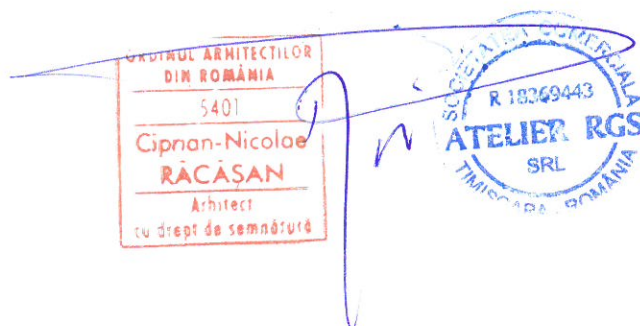
01. Pagina de titlu
02. Lista de semnături
03. Borderou piese scrise și piese desenate
04. Memoriu tehnic – arhitectură

b. piese desenate:

Arhitectura:

01. Incadrare in teritoriu		planșa nr. U.01.1
02. Incadrare in PUG		planșa nr. U.01.2
03. Situatia existenta – accesibilitate	scara 1:5000	planșa nr. U.02.1
04. Situatia existenta – regim de inaltime	scara 1:5000	planșa nr. U.02.2
05. Situatia existenta – scoli	scara 1: 5000	planșa nr. U.02.3
06. Situatia existenta	scara 1: 5000	planșa nr. U.03
07. Reglementari urbanistice	scara 1:250/1500	planșa nr. U.04.1
08. Reglementari urbanistice	scara 1:500	planșa nr. U.04.2
09. Reglementari – echipare edilitara	scara 1:500	planșa nr. U.05
10. Propunere de mobilare urbanistica	scara 1:700	planșa nr. U.06.1
11. Propunere de mobilare urbanistica - perspective	scara 1:%	planșa nr. U.06.2
12. Propunere de mobilare – tipologii apartamente	scara 1:250/ 1:100	planșa nr. U.06.3
13. Propunere de mobilare – parcare subterana	scara 1:250	planșa nr. U.06.4
14. Studiu insorire		planșa nr. U.07
15. Circulatia terenurilor	scara 1:1500	planșa nr. U.08
Instalatii:		
01. Plan reglementari – echipare edilitara	scara 1:100	planșa nr. 01.ED
02. Plan reglementari – retele exterioare	scara 1:100	planșa nr. 01.IE

Întocmit: Arh. Ciprian Răcășan



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: **PUZ - LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN REGIM S(D)+P+6E**
- Amplasament: **Timișoara, jud. Timiș, Str. Legumiculturii, nr. 1A, CF 443120, nr.cad. 443120**
- Beneficiar: **S.C. JABRI RESIDENCE S.R.L.
Timișoara, Calea Torontalului, Nr. 32, SAD 3, jud. Timiș**
- Proiectant general: **S.C. Atelier RGS S.R.L.
Timișoara, Bd. Regele Carol I, nr.10, ap.9B, jud. Timiș**
- Număr proiect: **244 / 2020**
- Faza de proiectare: **PUZ**
- Data: **Iunie 2024**

1.2. Obiectul PUZ-ului

La solicitarea beneficiarei S.C. JABRI RESIDENCE S.R.L., se întocmește **„PUZ - Locuințe colective și funcțiuni complementare în regim S(D)+P+6E”**, pe terenul situat în partea de sud-est a Mun. Timișoara, pe Str. Legumiculturii. Conform PUG existent, terenul face parte din UTR 71. Zona studiată este delimitată în partea vestica de Str. Legumiculturii. Pe celelalte laturi terenul se învecinează cu alte terenuri private sau publice.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul mobilării unei parcele cu o construcție destinată locuințelor colective și serviciilor, pe terenul situat în Timișoara, jud. Timiș, Str. Legumiculturii, nr, cad. 443120, nr. top. 443120.

Terenul care urmează a fi studiat în cadrul PUZ-ului este situat în intravilanul orașului Timișoara, având o suprafață de 2381mp. În momentul actual pe teren nu există nici o construcție.

Destinație conform PUZ aprobat prin HCL nr. 50/1999 „Calea Urseni - Calea Buziașului” - Rezervă teren pentru amenajare spații verzi. Conform Sentință Civilă nr. 432/15.03.2019 - definitivă și Sentință Civilă nr.168/2020 -Hotărâre Completare Dispozitiv Civilă: " Lămurește dispozitivul sentinței civile nr. 432/15.03.2019 în sensul ca pârâtul a fost obligat să elibereze reclamantei actul administrativ care să ateste eliminarea din evidentele sale și din cele de carte funciară a mențiunii referitoare la destinația/funcțiunea de spațiu verde a terenului intravilan în suprafață de 2381mp. situat în Timișoara strada Legumiculturii, înscris în CF 443120, nr. top. 443120, retrocedat în baza sentinței civile nr. 2566/2014 pronunțată de Tribunalul Timiș, definitivă".

Terenul se afla pe un cvartal situat între Str. Legumiculturii, Str. Recoltei, Str. Matei Millo și Str. Nicolae D. Cocea. Se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan, în UTR 71, funcțiunea dominantă fiind locuințe și funcțiuni complementare (conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 457/17.10.2023).

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind amenajarea Teritoriului și Urbanismului, Legii nr. 50/1991, modificată cu legea 453/2001, precum și în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism. De asemenea s-a avut în vedere Reglementarea Tehnică – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/16 aug 2000.



Pentru terenul studiat în cadrul PUZ-ului propunerile urbanistice sunt următoarele:

- se propune realizarea unui imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare, având regimul de înălțime S(D)+P+6E;
- echiparea tehnico-edilitară a terenului; realizarea imrejmuirii terenului și a zonei de depozitare deseuri.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional și estetic al zonei studiate. Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme:

- amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.
- asigurarea tehnico-edilitară a zonei: alimentare cu apă, canalizare, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, telefonizare, alimentarea cu gaz.
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

1.3. Surse documentare

Documentația este întocmită în conformitate cu:

- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. Nr. 525/1996, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Indicativ GM 010-2000 - ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;
- Hotărârea nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind normele de igienă.
- PUG-ul Municipiului Timișoara.

Pentru întocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal au fost studiate și s-au cules date și informații din documentațiile realizate anterior acestui studiu:

- S-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 3978 din 11.11.2020 de la Primăria Municipiului Timișoara;
- S-a realizat ridicarea topografică de către Ing. Astrid Puscau și Ing. Ghergher Cristian ;
- S-a obținut Avizul de oportunitate Nr. 28 din 09.11.2021 și Punctul de vedere favorabil în urma analizării proiectului în cadrul ședinței CTATU din 19.04.2022;
- A fost avizat Planul de acțiune în vederea implementării investițiilor propuse prin PUZ.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat se află adiacent Str. Legumiculturii, în apropierea Pietei Gheorghe Domosnean. Se află în proximitatea unui cartier de locuințe colective, fiind despartit de acesta de Str. Recoltei. Zona este într-o continuă dezvoltare, în imediata vecinătate fiind propusă o bază sportivă, conform PUZ-ului aprobat Zonă sportivă și agrement - Calea Buziașului. Avizat prin HCL 254/20.12.2016.

Pe latura nordică a terenului se află un teren pe care sunt poziționate imobile de locuințe colective în regim S+P+4E și S+P+4E+M. În partea sudică și estică a terenului se află viitoarea bază sportivă, iar partea vestică este ocupată de case cu un regim redus de înălțime.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se află amplasat pe teritoriul administrativ intravilan al Municipiului Timișoara, UTR 71, având următoarele vecinătăți:

- Nord – parcelă pe care sunt situate imobile de locuințe colective S+P+4E și S+P+4E+M. Limită cu lungime de 85.82m;
- Est – parcelă pe care este situată viitoarea bază sportivă. Limită cu lungime de 23.66m;
- Sud – parcelă pe care este situată viitoarea bază sportivă.. Limită cu lungime de 67.24m;
- Vest - Str. Legumiculturii. Limită cu lungime de 53.69m.

Terenul are deschidere spre Str. Legumiculturii.

Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore în apropiere, respectiv Calea Buziașului, Bul. Industriei, Bul. Liviu Rebreanu. De pe aceste străzi, accesul spre sit se face pe niște străzi secundare.

La nivel edilitar zona este echipată.

Conform **Ordin MS 114/ 2014, cap. I, art. 5**, unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

2.3. Elemente ale cardului natural

S-a întocmit studiul geotehnic, pentru aprecierea condițiilor de fundare în vederea amplasării de construcții pe amplasamentul studiat.

2.4. Circulația

Parcela studiată se află în proximitatea Căii Buziașului, drum cu un profil stradal amplu, având în momentul de față patru benzi. Strada urmează să fie lărgită la șase benzi, fluidizând astfel traficul înspre Moșnița Nouă.

În apropierea amplasamentului se află un sens giratoriu în care se întâlnesc mai multe artere importante, cum ar fi Calea Buziașului, Bd. Liviu Rebreanu, Bd. Industriei, Str. Venus și Calea Stan Vidrighin. Acest sens giratoriu permite accesul spre străzile perpendiculare fără a încetini traficul. Accesul pe sit se face de pe aceste străzi principale, printr-o rețea de străzi secundare. Terenul se află pe Str. Legumiculturii, ce face legătura între Calea Urseni și sensul giratoriu menționat anterior.

Există transport în comun în zonă, Piața Gheorghe Domoșnean fiind un nod de transport în comun.

Profilul stradal nu este unul constant, trotuarul și zona verde nu au o lățime constantă, sau lipsesc în totalitate. În anumite părți, zona verde este înlocuită de platforme betonate ample folosite ca și parcare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor care ocupă zona studiată:

În prezent, în zona studiată funcțiunile existente sunt locuire – individuală, în imobile în regim de înălțime P, P+1, P+M, sau colectivă, în blocuri cu regim de înălțime S+P+4E+M.

De-a lungul Căii Buziașului se remarcă existența unor clădiri pentru servicii. În vecinătate, pe str. Recoltei se află o instituție de învățământ.

Suprafața cuprinsă în studiu: - 2381mp, parcela cu nr. CF 443120.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

În prezent pe teren nu există nici o construcție.

La nord, pe parcela învecinată sunt construite imobile de locuințe colective. Clădirea este amplasată la aprox. 5 m față de limita de proprietate a terenului studiat.

La est și sud, pe parcela învecinată urmează să se construiască o bază sportivă. Conform planșei de mobilare din PUZ-ul "Zonă sportivă și agrement - Calea Buziașului", clădirea cea mai apropiată de limita de proprietate comună se află la 14,5m.

Parcela ce urmează a fi reglementată, cu nr. CF 443120, POT existent = 0%. CUT existent = 0

Aspecte calitative ale fondului construit:

În prezent, în zona studiată funcțiunile existente sunt locuire – individuală, în imobile în regim de înălțime P, P+1E(M), sau colectivă, în blocuri cu regim de înălțime S+P+4E+M.

Asigurarea cu spații verzi:

În prezent terenul studiat nu are spații verzi amenajate – este un teren viran cu vegetație crescută spontan.

Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent de 20% spații verzi din totalul suprafeței. În funcție de soluția de arhitectură, spațiul verde poate fi amenajat oriunde, în orice conformare pe parcelă, cu condiția asigurării suprafeței reglementate prin PUZ. Zona verde în procent de 20%, poate fi asigurată atât la sol, cât și pe terasa clădirii propuse, conform prevederilor "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020, aprobată prin HCL 62/ 28.02.2012. Pentru calcul se va aplica grila de punctare din regulamentul respectiv.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Amplasamentul nu se află în zonă inundabilă.

Principalele disfuncționalități:

Din analiza situației existente reies următoarele:

- Str. Legumiculturii nu are zona verde și trotuarul constant.

2.6. Echipare edilitară

Terenul ce face obiectul P.U.Z. este deservit de rețele de canalizare, alimentare cu energie electrică, termoficare, telecomunicații.

Necesarul de utilități pentru funcțiunile solicitate vor fi stabilite în urma realizării unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit:

Conform PUG-ului Municipiului Timișoara, zona studiată nu se află în arie de protecție.

Pe terenul propus pentru dezvoltare nu sunt prezente surse semnificative de poluare, terenul fiind în momentul de față un teren viran.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

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 este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Proprietatea este privată, construcția ce este propusă a se realiza este pentru locuințe colective și servicii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform PUG-ului Municipiului Timișoara, terenul studiat se află în intravilanul localității, într-o zonă în care funcțiunea predominantă este de locuire.

Din analiza situației existente se pot extrage următoarele:

- pe terenul studiat se dorește realizarea unui imobil de locuințe colective cu funcțiuni complementare, funcțiune ce corespunde reglementărilor urbanistice propuse în vecinătate prin studiul situației reale din teren, respectiv tendințelor de dezvoltare ale zonei.

- accesele pe parcelă sunt realizate de pe Str. Legumiculturii.

3.2. Prevederi PUG

Terenul se afla pe un cvartal situat între Str. Legumiculturii, Str. Recoltei, Str. Matei Millo și Str. Nicolae D. Cocea. Se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan, în UTR 71, funcțiunea dominantă fiind locuințe și funcțiuni complementare (conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 457/17.10.2023).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul în discuție are o valoare imobiliară certă, aflându-se în apropierea unui nod de circulație important, oferind astfel acces ușor spre mai multe zone din oraș.

Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui echilibru între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent de 20% spații verzi din totalul suprafeței.

În funcție de soluția de arhitectură, spațiul verde poate fi amenajat oriunde, în orice conformare pe parcelă, cu condiția asigurării suprafeței reglementate prin PUZ. Zona verde în procent de 20%, poate fi asigurată atât la sol, cât și pe terasa clădirii propuse, conform prevederilor "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020, aprobată prin HCL 62/ 28.02.2012. Pentru calcul se va aplica grila de punctare din regulamentul respectiv.

Nota: suprafața spațiilor verzi organizate pe solul natural va ocupa minimum 40% din suprafața totală a spațiilor verzi!

3.4. Modernizarea circulației

Accesul se va realiza din Str. Legumiculturii.

Parcărilor pot fi amplasate oriunde pe parcelă în fața de proiectare de arhitectură, în condițiile cumulative, enunțate în reglementările în vigoare. Se atrage atenția asupra reglementărilor cuprinse în OMS 119/2014 referitoare la distanța dintre ferestrele camerelor de locuit și spațiile de parcare. Necesarul locurilor de parcare va fi asigurat exclusiv pe parcelă.

Necesarul locurilor de parcare va fi calculat conform regulamentelor și normativelor în vigoare.

În cazul locuințelor, conform RLU, PUG Timișoara, numărul de parcări va fi minim egal cu 1,15* numărul de apartamente.

În prezent, strada are o forma neregulată, iar profilul stradal nu este bine definit; nu exista trotuare și zone verzi de aliniament. La realizarea prezentei documentații s-a ținut cont de profilul stradal propus prin PUZ-ul de la sud – “Zonă sportivă și agrement Calea Buziasului” - aprobat prin HCL 254/ 20.12.2016.

Astfel, în zona studiată s-a prevăzut o cale de comunicare rutieră cu profile corespunzătoare care să asigure accesul în zonă:

- **PTT 1 (min. 12m lățime):** - drum principal;
 - format din carosabil de 2x3m cu circulație în ambele sensuri;
 - spațiu verde/ parcare laterala la bordură pe o parte a carosabilului de 2.5m lățime și zonă verde variabilă pe partea opusă;
 - trotuare de 1.5m lățime pe ambele părți ale carosabilului, pantă de 1.5 %;

- **PTT 2 (min. 12 m lățime):** - drum principal;
 - format din carosabil de 2x3m cu circulație în ambele sensuri;
 - spațiu verde/ parcare perpendiculară pe bordură (90°) pe o parte a carosabilului de 2.5 m lățime și zonă verde variabilă pe partea opusă;
 - trotuare de 1.5m, respectiv 2.5m lățime, pantă de 1.5 %;

3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiara, se solicită următoarele:

- realizarea unui imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare.
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse de locuințe colective și servicii;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor, etc.

Funcțiuni propuse:

- documentația are drept obiect realizarea pe un teren, în suprafață de 2381mp, a unui imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare, cu un regim de înălțime maxim S(D)+P+6E;
- volumul propus în faza de arhitectura va conține la parter SAD-uri, iar la parter și la etajele superioare un număr maxim de 45 de apartamente;
- la parterul imobilului se propune realizarea unor SAD-uri. Se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor.
- pe parcela studiată se propune asigurarea unui spațiu verde, reprezentând minim 20% din suprafața parcelei; acest spațiu verde poate fi amenajat oriunde pe parcela, cu condiția asigurării suprafeței reglementate prin PUZ. Zona verde în procent de 20%, poate fi asigurată atât la sol, cât și pe terasa clădirii propuse, conform prevederilor "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020, aprobată prin HCL 62/ 28.02.2012. Pentru calcul se va aplica grila de punctare din regulamentul respectiv. Conform HG 525/27.06.1996, pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, de min. 2mp/locuitor. Imobilul propus va conține la parter SAD-uri, iar la parter și la etajele superioare un număr maxim de 45 de apartamente. Dacă considerăm ca fiecare apartament va avea în medie 2-3 locatari, ajungem la un număr de 108 locatari. Pentru aceștia trebuie asigurată o suprafață minimă de 216mp de zonă verde, adică 9% din suprafața terenului. Din această calcul reiese faptul că suprafața de 20% de zonă verde propusă acoperă necesarul cerut prin HG 525/27.06.1996.

Nota: suprafata spatiilor vergi organizate pe solul natural va ocupa minimum 40% din suprafata totala a spatiilor verzi!

- pe parcelă se va amenaja un **spațiu de joacă pentru copii**, echipat cu mobilier urban specific (conform Ordin MS 119/ 2014, cap. I, art.4 (b)), realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor.

- **locurile de parcare** din cadrul incintei vor putea fi amplasate oriunde pe parcela, acestea fiind determinate în faza de proiectare de arhitectura, tinandu-se cont de conditiile cumulative enuntate în reglementarile în vigoare. Parcările pot fi amplasate atât la subsol, cât și la nivelul terenului. Se atrage atenția asupra reglementărilor cuprinse în OMS 119/2014, referitoare la distanța dintre ferestrele de locuit și locurile de parcare. Spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit. În cazul locuințelor, conform RLU, PUG Timișoara, numărul de parcări va fi minim egal cu $1,15 \cdot$ numărul de apartamente.

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță 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.

- **Amplasarea imobilului propus asigură însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.**

Regimul de înaltime:

- max. S(D)+P+6E
- înălțimea max. 25m.
- înălțimea max. la cornișă - 22.5m.

Regimul de aliniere al construcției:

Front stradal:

- min. 0m - retragere față de aliniament - construcție (D)+P+6E
- min. 1,5m – consola terase și balcoane
- limită de proprietate - construcții la subsol

Limite laterale:

- amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

- față de limita de proprietate din partea dreaptă (limită sudică), clădirea va fi amplasată la o distanță de min. 6m.

- față de limita de proprietate din partea stângă (limită nordică), clădirea va fi amplasată la min. 12m, conform planșei de reglementări.

Limita posterioară:

- față de limita posterioară, clădirea va fi amplasată la o distanță de 34m, distanță măsurată pe limita de proprietate sudică.

Sistematizarea pe verticală:

Este obligatorie corelarea terenului sistematizat cu parcelele vecine, păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente pentru îndepărtarea excesului de umiditate.

Bilanț teritorial:

Suprafața totală inițială = 2381mp

Se propune trecerea unei suprafețe de 165mp in domeniului public al Municipiului Timisoara cu titlu gratuit prin renuntare la dreptul de proprietate dupa edificarea imobilului (din suprafața terenului studiat CF 443120), pentru realizarea unui profil stradal coerent.

Suprafața rezultată în urma cedării va fi de 2216mp.

CF 443120 – situatie propusă

Suprafata construita la sol	max. 714.3 mp	max. 30%
Suprafata spatii verzi	min. 476.2 mp	min. 20 %
<i>Nota: suprafata spatiilor vergi organizate pe solul natural va ocupa minimum 40% din suprafata totala a spatiilor verzi!</i>		
Suprafata drumuri si platforme	cca. 1025.5 mp	cca. 43.07%
Trecerea unei suprafețe in domeniul public cu titlu gratuit prin renuntare la dreptul de proprietate dupa edificarea imobilului	165 mp	6.93 %
Suprafata totală rezultată	2381 mp	100 %

POT existent = 0%

POT maxim = 30%

CUT existent = 0

CUT maxim = 1,75

Sp. verzi existent = 100%

Sp. verzi minim = 20% (**Nota: suprafata spatiilor vergi**

organizate pe solul natural va ocupa minimum 40% din suprafata totala a spatiilor verzi!).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă se va realiza de la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara, prin realizarea unui nou branșament.

Colectarea apelor uzate menajere se va realiza prin racord la sistemul centralizat al municipiului Timișoara.

Apele meteorice vor fi colectate prin rigolele de scurgere și dirijate către un bazin de retenție iar după trecerea printr-un separator de hidrocarburi, se vor folosi la udatul spațiilor verzi.

3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalizare a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a fondului construit.

Conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, se formuleaza propunerile si masurile de interventie urbanistica, ce privesc:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Terenul fiind liber, nu exista materiale din demolări.

În faza de construire ulterioară P.U.Z., colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat,

în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu autorizat.

- Prevenirea riscurilor naturale

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv de exploatare, nu există.

Riscurile pentru sănătatea umană sau pentru mediu pot apărea în fazele de execuție ulterioare P.U.Z.. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare, etc.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele pluviale pure și impure se vor stoca într-un bazin de retenție, după o prealabilă trecere printr-un separator de namol și hidrocarburi. Din bazinul de retenție, apa va fi folosită la udarea spațiului verde existent pe parcelă. Rețeaua de canalizare pluvială se realizează îngropat.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

În cazul construirii, deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată. Platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10m 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, conform OMS 119/ 2014 actualizat.

Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care îl va depozita la un deponeu autorizat. Materialele rezultate din săpături care constituie excedent vor fi transportate de către constructor pe un amplasament stabilit de primărie.

Terenul fiind liber, nu există materiale din demolări.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

În prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafață de minim 20% raportată la suprafața terenului pentru spațiile verzi amenajate.

Se va respecta art. 5 din Lege nr. 24/ 2007, privind protecția și conservarea spațiilor verzi.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

Nota: suprafața spațiilor verzi organizate pe solul natural va ocupa minimum 40% din suprafața totală a spațiilor verzi!

- Organizarea sistemelor de spații verzi

În perimetrul spațiului verde amenajat se va amplasa un spațiu de joacă pentru copii, amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor. Spațiul de joacă pentru copii nu va ocupa mai mult de 10% din spațiile verzi.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin însituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Zona studiată fiind un teren nereglementat situat în intravilan - la frontul unei străzi, inițiativa de reglementare urbanistică se încadrează într-un proces normal de dezvoltare și densificare urbană.

Modernizarea tramei stradale împreună cu întreaga infrastructură locală, va însemna pentru zonă un beneficiu, deoarece propunerea are în vedere întregul ansamblu urbanistic din proximitate. Se vor putea executa și corela toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul drumurilor și subzonelor de spații verzi.

- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu este cazul.

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu este cazul.

Conform *Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe*, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:

I. 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;

Elaborarea PUZ de față este determinată de intenția de a funcționaliza terenul în acord cu cerințele investitorilor și tendința de dezvoltare zonală, după cum reiese și din planul de reglementări urbanistice anexat. Astfel, planul prezent creează în mare măsură cadrul pentru proiecte și activități viitoare.

Modelarea zonală propusă creează premise pentru prevenirea impactului semnificativ asupra mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

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

Terenul se află într-o zonă ce urmează să se densifice.

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

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activității, cu conservarea factorilor de mediu.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

d.1. Apa

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002).

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza cu ajutorul bransamentului la rețeaua de apă a orașului Timișoara.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere și a apelor pluviale va fi realizat un sistem de canalizare pentru toată zona construită conform PUZ.

Apele meteorice vor fi colectate prin rigolele de scurgere și dirijate către un bazin de retenție iar după trecerea printr-un separator de hidrocarburi, se vor folosi la udatul spațiilor verzi.

d.2. Aerul

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt legate de traficul rutier. Sursele de impurificare a atmosferei sunt:

- Surse stationare nedirijate - nu există.

- Surse stationare dirijate: – emisiile de poluanți antrenați de gazele de ardere de la centralele termice.

Principalii poluanți specifici arderii gazului petrolier lichefiat sunt monoxidul de carbon (CO) și oxizii de azot (NO_x).

- Surse mobile – autoturismele. Aceste autovehicule generează poluarea atmosferei cu CO, NO_x, SO₂, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, inclusiv în parcuri.

d.3. Solul

Terenul în suprafață de 2381 mp, pe care va fi edificat obiectivul se află în intravilanul Mun. Timișoara, solul neavând o valoare pedologică deosebită. Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- surse specifice perioadei de execuție și

- surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer. În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- a) Realizarea unei platforme betonate pentru zonele cu acces auto

- b) Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor,

- c) Lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu sol, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

d.4. Zgomotul și vibrațiile

Întreaga activitate care se desfășoară cu ocazia realizării proiectului de investiție aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea în ansamblu s-a conceput în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare. După

implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

d.5. Radiațiile

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

e) relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se vor respecta directivele europene legate de protecția mediului incidente, OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

e.1. Managementul deșeurilor rezultate ca urmare a activităților desfășurate:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere,
- Deșeuri de ambalaje

Deșeurile vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor, în conformitate cu Legea nr. 27/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor. OUG 78/2000 cu modificările și completările ulterioare transpune în legislația națională Directiva nr. 75/442 privind deșeurile, publicată în Jurnalul Oficial al Comunității Europene (JOCE) nr. L 194 din 25 iulie 1975, Directiva nr. 91/689 privind deșeurile periculoase, publicată în Jurnalul Oficial al Comunității Europene (JOCE) nr. L 377 din 31 decembrie 1991, și Directiva Parlamentului European și a Consiliului 2006/12/CE privind deșeurile, publicată în Jurnalul Oficial al Comunităților Europene (JOCE) nr. L 114/9 din 27 aprilie 2006".

Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

Platforma pentru depozitarea deșeurilor se află la o distanță de min. 10m față de ferestrele camerelor de locuit ale clădirilor, conform ordin MS 114/ 2014, cap. I, art. 4 (a)

e.2. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece lucrările de construcții ce se vor executa sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

e.3. Protecția calității apelor

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condițiile tehnice de execuție, conform cerințelor avizatorilor. După perioada de execuție se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente.

Pentru apele uzate se vor respecta Directiva 91/271/CEE privind tratarea apei urbane menajere (modificată de Directiva 98/15/EC) transpusă prin HG nr. 188 din 28 februarie 2002 modificată prin HG 352/2005 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descarcare în mediul acvatic a apelor uzate.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Se are în vedere că proiectul se va realiza cu respectarea cerințelor de urbanism, încadrându-se prin aspect și înălțimea construcțiilor în peisajul actual, chiar dacă acesta are actualmente destinație agricolă. Probabilitatea

ca să se producă efecte indezirabile asupra mediului este scăzută, având în vedere că activitatea care se va desfășura la noul obiectiv este de locuire colectivă și servicii.

b) natura cumulativa a efectelor – nu este cazul.

c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Lucrările proiectate nu influențează negativ mediul în ansamblul său. În zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) marimea și spațialitatea efectelor - nu este cazul

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

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural:

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12. 04. 2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, până la Legea 345/2006. Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu se vor depăși valorile limită.

Folosirea terenului în mod intensiv:

Terenul în suprafață de 2381 mp are prevăzute ca zone verzi min. 20% din total suprafață aflată în proprietatea titularului investiției.

Nota: suprafața spațiilor verzi organizate pe solul natural va ocupa minimum 40% din suprafața totală a spațiilor verzi!

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu e cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Se propune trecerea unei suprafețe de 165mp în domeniului public al Municipiului Timișoara cu titlu gratuit prin renunțare la dreptul de proprietate după edificarea imobilului (din suprafața terenului studiat CF 443120), pentru realizarea unui profil stradal coerent.

Suprafața rezultată în urma cedării va fi de 2216mp.

4. Concluzii

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță 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 și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are caracter de reglementare ce explicităză prevederile referitoare la modul de utilizare a terenului, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată, cupris în Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara.

Specialist RUR
Arh. Suciu Alideia

Întocmit
Arh. Răcășan Ciprian

