



MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI

Amplasament:
Timișoara,
C.F. nr. 447454
Nr. topo 447454

Beneficiar:
ZUBA PROPERTY
DEVELOPMENT SRL

Faza:
PUZ

Data:
IANUARIE 2023

1 | Pr. nr. 15/2022 – MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI–intravilan municipiul Timisoara, jud. Timis CF NR. 447454, Nr. Top. 447454
S teren=1 597 m², Beneficiar: ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrării	MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI
Amplasament	Timișoara, CF nr. 447454 Nr. Top. 447454
Beneficiar	ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL
Proiectant general - Urbanism Pr. nr. 15/2022 Informatii legate de proiect au fost preluate din documentatia nr.16.031 din sept 2018 elaborat de SIREGON GROUP SRL Arh Sorin Hent, conform anexei atasate	S.C."D-CONTEXT STUDIO" S.R.L. Timișoara, Timișoara, str. Retezat nr.6 arh. Dragomir DRAGAN
Faza de proiectare	PUZ
Data elaborării	Noiembrie 2023



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

1. Proiectant general

s.c."D-CONTEXT STUDIO" s.r.l.
arh. DRAGAN Dragomir

2. Coordonator urbanism

arh. Oprita Razvan



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

BORDEROU GENERAL AL PUZ

- **PIESE SCRISE**

- CD
- Cerere
- Dovada taxa
- Lista si semnaturile proiectantilor
- Certificat de urbanism nr..3667 din 19.12.2022-si plan de situatie sc 1:500
- Extras de carte funciara nr. 447454

- **PIESE DESENATE**

Incadrare in teritoriu	U01
Situatia existenta	U02
Reglementari urbanistice	U03
Reglementari edilitare	U04
Proprietatea asupra terenurilor	U05
Studiu de cvartal	U06
Propunere de mobilare	U07
Volumetrii	U08

Întocmit:
arh. **DRAGAN** Dragomir



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1.INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI

Titular:

ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL

Adresa poștală:

Adresa: Sat Dumbravita,com.Dumbravita Jud. Timis, Str. William Shakespeare, nr. 2

Telefon: 0733291681

email: dcontext02@gmail.com

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei documentații îl constituie întocmirea unui Studiu de Oportunitate pentru terenul situat în **Timișoara, str. Armoniei, CF 447454** în vederea realizării obiectivului **„MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI”**.

Terenul studiat în prezenta documentație se află situat în zona nordică a Municipiului Timisoara, str. Armoniei CF 447454 și are următoarele vecinătăți:

- 1.Nord– Drum public CF 447466
- 2.Est – Parcela proprietate privată intravilan nr. Top 2178/3
- 3.Sud –Parcela privată teren curți construcții intravilan- CF406878, 407565
- 4.Vest - Drum public CF 447466

Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PUG:

Prin contextul urbanistic zona studiată se definește ca zona de locuințe și zona cu funcțiuni



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

mixte.

Zona studiat a se afla:

- la 3800 m de zona centrala a localitatii Timisoara,
- traversata de str. Grigore Alexandrescu (Inelul IV de circulatie)
- adiacent limitei intravilanului localitatii Timisoara.

Terenul studiat are urmatoarele vecinatati:

- la nord - strada Phoenix;
- la sud - strada Armoniei;
- la est - terenuri private nr. top. 2166/1 si nr. cad. 404385;
- la vest - teren privat al Municipiului Timisoara nr. top. 2178/ 3.

Analizand zona studiat din plansa nr.U 02 – Studiu de cvartal in relatie cu zonele vecine rezulta urmatoarele concluzii:

Zona 1 de vecinătate (la Nord de zona studiată) este teritoriul administrativ intravilan al Comunei Dumbrăvița și cuprinde locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare pe care sunt edificate partial constructii.

Zona 2 de vecinătate (la Nord-Vest de zona studiată) este definită partial de PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA ca zona de servicii si locuinte individuale si partial de PUZ "LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", str. Armoniei nr. 20-20A, aprobat cu HCL 31 din 30.01.2018 ca zona mixta – locuinte colective si servicii, locuinte colective si locuinte individuale cu maxim 2 apartamente pe care nu sunt edificate constructii.

Zona 3 de vecinătate (la Sud-Vest de zona studiată) este definită partial de PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA ca zona de servicii si locuinte individuale si partial de PUZ "ZONĂ MIXTĂ, CASE ÎNȘIRUITE, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", str Armoniei nr.18, aflat în curs de aprobare, având Avizul de oportunitate nr. 28 / 26-11-2015 ca 2018 ca zona de locuinte colective si locuinte individuale insiruite pe care nu sunt edificate constructii.

Zona 4 de vecinatate (la Sud de zona studiată și str. Armoniei) este definita prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, ca zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip perifer (UTR - Lip) pe care sunt edificate constructii.

Zona 5 de vecinatate (la Est de zona studiată) este definita prin P.U.Z. "CALEA LIPOVEI - STRADA ARMONIEI", adoptat prin HCL 90 / 30.03.2004 ca zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban (UTR - Liu) pe care sunt edificate constructii.

De remarcat ca in zonele de vecinatate 2 si 3 a inceput un proces de restructurare, care amenajate, au un impact urbanistic deosebit, similar cu proces ul de restructurare din zona studiat.

Lucrarea propusa studiaza modul de implementare al unor modificari partiale asupra parcelei 1 (CF 447454) din PUZ aprobat prin HCL 545/2018, cu referire la numarul maxim de unitati locative de pe parcela si inaltimea maxima la cornisa a constructiilor propuse.

In vederea realizarii obiectivelor prezentate mai sus, s-a eliberat de catre PMT, Certificatul de Urbanism nr. 3667 din 19.12.2022, beneficiar ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL.



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona amplasamentului și informațiile cu caracter analitic.

Studii de fundamentare cu caracter documentar:

- Planul Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL nr.157/2002 si prelungit conform HCL nr. 131/2017;
- Plan Urbanistic General Timisoara- in curs de aprobare
- R.G.U. aprobat prin HG 525 sin 16 iulie 1996
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aproat prin MLPAT 176/N/2000
- Ordinul 233/2016
- P.U.Z – CALEA LIPOVEI - STRADA ARMONIEI aprobat cu H.C.L. 90/30.03.2004;
- P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE aprobat cu H.C.L. 21/30.01.2018.
- PUZ “Locuinte colective, comert si servicii” aprobat pin HCL nr.545/2018.

Studii de fundamentare cu caracter analitic:

Documentatiile de urbanism PUZ aprobate in imediata apropiere a amplasamentului studiat sunt:

- - P.U.Z – CALEA LIPOVEI - STRADA ARMONIEI aprobat cu H.C.L. 90/30.03.2004;
- P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE aprobat cu H.C.L. 21/30.01.2018.
- PUZ “Locuinte colective, comert si servicii” aprobat pin HCL nr.545/2018

In urma analizari documentatiilor mai sus mentionate, se pot trage urmatoarele concluzii:

-Modificarile partiale la PUZ aprobat prin HCL 545/2018 se refera strict la modificarea numarului maxim de unitati locative pe parcela de la 6 la 12 si modificarea inaltimei maxime la coama a cladirilor de la 10m la 11,5 m, si la adaugarea pe parcela a unei zone de servicii (restaurant);

-modificarile mai sus mentionate optimizeaza urbanistic parecela studiata si nu aduc prejudicii concepului general aprobat.

7 | Pr. nr. 15/2022 – MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI- intravilan municipiul Timisoara, jud. Timis CF NR. 447454, Nr. Top. 447454
S teren=1 597 m², Beneficiar: ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

-Studii de fundamentare cu caracter analitic:

- Accesibilitatea la căi de circulație majore asigură premisele conturării acestui program funcțional;
- Funcțiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

Reglementarile propuse sunt in conformitate cu legea 350/2001 revizuita si OG 27/2008 – completare la legea 350/2001 care da posibilitatea maririi coeficientilor zonei studiate POT /CUT cu maxim 40% , o singura data prin realizarea unui PUZ .

Documentatia de fata nu propune modificarea indicilor urbanistici POT si CUT fata de cei deja aprobati.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Prin documentatiile urbanistice aprobate in arealul studiat, zona are un caracter pronuntat de locuire si servicii.

Funcțiunea dominantă:

Este cea locuire colectiva si servicii, avand in zona de vecinatate sud estica si parcele pentru locuinte individuale:

- locuinte colective
- servicii

Zonele functionale reglementate in cadrul PUZ aprobat prin HCL 545/2018, din care face parte si parcela studiată sunt:

(UTR - UM1) - Zona mixta - locuinte colective, servicii, comert.

pentru Subzona A - locuinte colective, servicii, comert la parter S+P+5E+Er: 1,1045 ha (52,66%);

pentru Subzona B - locuinte colective D+P+3E+Er: 0,3346 ha (15,95%);

pentru drumuri, alei si parcaje: 0,6584 ha (31,39%);

Suprafata totala UTR – UM1: 2,0975 ha (100%).

Subzona A - Locuinte colective, servicii, comert:

Suprafete si coeficienti:

POT – maxim (parter) 50% pentru locuinte colective, servicii si comert la parter S+P+5E+Er;

8 | Pr. nr. 15/2022 – MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI– intravilan municipiul Timisoara, jud. Timis CF NR. 447454, Nr. Top. 447454
S teren=1 597 m², Beneficiar: ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

- POT – maxim (etaje) 35% pentru locuinte colective S+P+5E+Er;
 - CUT - maxim 2,45 pentru locuinte colective, servicii si comert la parter S+P+5E+Er;
 - Regim de inaltime - maxim S+P+5E+Er;
 - Inaltime maxima - Hmax = 19,50 m;
- Alinierea constructiilor propuse va fi de:
- 10 metri de la limita de proprietate de la strada;
 - 5 metri si minim 1/2 din inaltimea cladirii fata de limitele laterale cu vecini;
- Tipul de acoperire:
- terasa sau sarpanta cu panta minima 20° si maxim 40°.

Subzona B - Locuinte colective

Suprafete si coeficienti:

- POT - maxim 35% pentru locuinte colective D+P+3E+Er;
 - CUT - maxim 2,00 pentru locuinte colective D+P+3E+Er;
 - Regim de inaltime - D+P+3E+Er;
 - Inaltime maximă: Hmax = 13.50 m;
- Alinierea constructiilor propuse va fi de:
- 5 metri de la limita de proprietate de la strada;
 - minim 1/2 din inaltimea cladirii fata de limitele laterale cu vecini ;
- Tipul de acoperire:
- terasa sau sarpanta cu panta minima 20° si maxim 40°.

Capacitati maxime:

- Locuinte colective, servicii, comert si locuinte colective:
 - 7 constructii;
 - 334 apartamente;
 - 3 spatii pentru comert;
 - 584 locuitori
 - 407 locuri de parcare.

(UTR - ULiu) - Zona de locuinte:

- pentru Subzona C - locuinte colective mici D+P+2E: 0,6602 ha (51,03%);
- pentru spatii verzi: 0,2324 ha (17,96%)
- pentru drumuri, alei si parcaje: 0,4012 ha (31,01%);

Suprafata totala UTR – ULiu: 1,2938 ha (100%)

Subzona C - Locuinte colective mici:

Suprafete si coeficienti:

- POT - maxim 35% pentru locuinte colective D+P+2E;
 - CUT - maxim 1,05 pentru locuinte colective D+P+2E;
 - Regim de inaltime - maxim D+P+2E;
 - Inaltime maxima - maxim 10.00 m pentru D+P+2E;
- Alinierea constructiilor propuse va fi de:
- 5 metri de la limita de proprietate de la strada;
 - 5 metri si minim 1/2 din inaltimea cladirii fata de limitele laterale cu vecini;
 - 10 metri de la limita de proprietate posterioara a parcelei 3 si 4.

Tipul de acoperire:

- terasa sau sarpanta cu panta minima 20° si maxim 40°.

Capacitati:

- Locuinte colective mici :



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

- 10 constructii;
- 60 apartamente;
- 120 locuitori.
 - 86 locuri de parcare;

Zonele functionale propuse in P.U.Z. (total pe categorii) sunt:

pentru Subzona A - locuinte colective, servicii, comerț la parter S+P+5E+Er: 1,1045 ha (32,57%);

pentru Subzona B - locuinte colective D+P+3E+Er: 0,3346 ha (9,87%);

pentru Subzona C - locuinte colective mici: 0,6602 ha (19,47%);

pentru spatii verzi: 0,2324 ha (6,85%)

pentru drumuri, alei și parcaje: 1,0596 (31,24%);

Suprafata totala teren: 3,3913 ha (100%)

Repartizarea suprafetelor:

7.397 mp – constructii;

13.595 mp – gradini;

2.324 mp - spatii verzi amenajate;

10.596 mp – platforme rutiere, alei și parcaje de incinta.

33.913 mp

Capacități maxime totale pentru întreaga zonă reglementată:

- 394 apartamente;

- 3 spații pentru comerț și servicii

- 704 locuitori;

- 493 locuri de parcare).

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul este situat pe strada Armoniei CF 447454 și are următoarele vecinătăți:

1.Nord– Drum public CF 447466

2.Est – Parcela propretate privata intravilan nr. Top 2178/3

3.Sud –Parcela privata teren curti constructii intravilan- CF406878, 407565

4.Vest - Drum public CF 447466

Terenul studiat, identificat prin CF nr.447454 se afla in proprietatea ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL are suprafata de 1597 mp, curti constructii intravilan, lot 1- teren intravilan pentru zona locuinte colective in regim mic de inaltime.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt. Terenul este în totalitate neamenajat, fără plantații.

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și adesea capricioase

- veri uscate și lungi

- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante

10 | Pr. nr. 15/2022 – MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI- intravilan municipiul Timisoara, jud. Timis CF NR. 447454, Nr. Top. 447454
S teren=1 597 m², Beneficiar: ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8° C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. >30 ° C]: 8 zile/an
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor: 660mm/ an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/m² la 21.06 și 118cal/m² la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristica și de diferite consolidări specifica câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ și perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

2.4. CIRCULATIA

Zona care face obiectul studiului este accesibilă în prezent din partea nord și vest, din CF 447466, teren pentru drum, aflat în domeniul public al Municipiului Timisoara. Accesul la parcela se poate rezolva facil și nu perturbă traficul în zona.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Parcela este aproximativ rectangulară, cu dimensiunile de 25.49 m front stradal la CF 447466 (latura cea mai scurtă). Suprafața terenului este de 1597mp. Orientarea este aproximativ pe direcția NV-SE

În prezent, terenul este liber de orice construcții.



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

Din punctul de vedere al regimului juridic, terenul studiat este in prezent teren proprietate privata – proprietari ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL are suprafata de 1597 mp, curti constructii intravilan, lot 1- teren intravilan pentru zona locuinte colective in regim mic de inaltime.

Relationari intre functiuni

In prezent intre functiunile bine constituite din zona adiacenta respectiv cele de zona de locuinte colective prevazute in zona de vecinatate si functiunile propuse exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In prezent, pe amplasament nu exista constructii dar se poate constata că în zona studiată există fond construit in zona de vecinatate 1, 4 si 5. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este de aproximativ 35%.

In zona studiata nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protectie a acestora.

Aspecte calitative ale fondului construit

In zona de vecinatate 1, 4 si 5 sunt edificate constructii durabile sau semidurabile intr-o stare buna sau satisfacatoare.

Asigurarea cu servicii a zonei studiate in corelare cu zonele vecine

Prin prevederile prezentului PUZ s-au prevazut servicii si functiuni complementare la parterul constructiilor de locuinte colective.

Asigurarea cu spatii verzi.

Prezenta spatiilor verzi in zona studiata poate fi definita in cadrul unui fenomen general de definire a acestora, respectiv de zona verde in sensul lipsei constructiilor, nicidecum in sensul existentei unor spatii verzi peisagere.

În conformitate cu avizul de oportunitate nr. 19/10-11-2016, s-au prevazut spatii verzi în echivalentul a 6,85% din suprafata zonei studiate, distribuite astfel:

6,85% ca parcel e independent e pentru zone verzi.

Spatiile verzi vor fi amenajate cu alei, locuri de odihna (banci) si locuri de joaca pentru copii.

Se vor prevedea zone verzi de aliniament in cadrul parcelelor pentru drumuri.

Spatiile verzi de aliniament in cadrul parcelelor pentru drumuri cuprind alei si accese la incinta.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu este cazul.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale - dupa caz)

Zona studiata este echipata edilitar corespunzator, fiind asigurata cu energie electrica, apa potabila, canalizare, telefonizare si gaze naturale.

Principale disfunctionalitati

Zona studiata este asigurata cu trasee edilitare ca: apa potabila, retea de canalizare,



energie electrica, telefonizare si gaze naturale. Retelele de utilitati necesare functionarii se afla pe strazile adiacente amplasamentului, str. Armoniei, in sud si str. Phoenix, in nord, dar si pe str. Grigore Alexandrescu, care traverseaza amplasamentul. Cheltuielile de extindere a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor urbanistice.

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

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Raportul dintre calitatea cadrului natural si calitatea cadrului construit nu poate fi analizat, deoarece in prezent in zona studiata nu exista cadru construit. Desi cadrul natural nu detine calitati deosebite prin prezenta unor elemente ajutatoare, zona studiata se caracterizeaza prin teren natural.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Riscurile naturale sunt cele precizate in capitolul ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Asa cum s-a precizat anterior, zonele de vecinatate 1, 2, 3, 4 si 5 nu prezinta riscuri.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu e cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic - dupa caz

Nu e cazul.

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

Protectia calitatii apelor

Avandu-se in vedere modul de gestionare a apelor se considera ca prin amenajarile propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafata sau subterane.

Protectia calitatii aerului

Terenul prezinta o calitate a aerului foarte buna, lipsind elementele de poluare.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru acest complex de locuinte si servicii va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardoseala) alimentate cu gaze naturale, combustibil solid sau lichid si vor fi amplasate in incaperi special destinate cu suprafete si cos de fum corespunzatoare.

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare privind protectia mediului:

› Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;

› STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;

› Ordonanta de urgenta nr. 243/2000 privind protectia atmosferei.



Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Activitatea de baza prevazuta in zon a de locuire colectiva, servicii, comert nu produce zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie impotriva zgomotelor.

Protectia solului si subsolului

Activitatea de locuire colectiva, servicii, comert nu va implica operatii care pot periclita calitatile solului sau a subsolului. In varianta folosirii cazanelor de incalzire cu combustibil lichid cu rezervoare ingropate sau aeriene se vor respecta normele tehnice in vigoare privind protectia mediului (cuva din beton sau rezervoare cu pereti dubli) si sanatatea populatiei.

Gospodaria deseurilor

Deseurile produse de acest complex ce vor rezulta in aceasta zona vor fi preluate de firme autorizate in domeniu si depuse pentru neutralizare in locuri indicate de catre administratia locala.

In timpul executiei locuintelor, materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce in santier numai in masura punerii in opera.

In timpul lucrarii de realizare a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra protejarii factorilor de mediu.

Excesul de pamant si moloz, ramase din timpul constructiei vor fi evacuate in zonele de umpluturi indicate de primarie.

Gospodarirea substantelor toxice

Nu este cazul.

Gestionarea ambalajelor

Ambalajele rezultate din acest complex vor fi preluate de firme autorizate in domeniu si depuse pentru neutralizare in locuri indicate de catre administratia locala.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

-dezvoltarea sa se faca in corelare cu documentatiile de urbanism existente si in curs de aprobare din zona

-dezvoltarea sa se poata corela cu strazile majore prevazute prin planul de amenajare al teritoriului, si in corelare cu trama stradala propusa prin PUG

-asigurarea necesarului de spatii verzi

-asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor P.A.T. pentru aceasta zona sunt propuse functiuni de locuinte colective cu regim redus de inaltime.

Ridicarea topografica



A fost realizata o ridicare topografica in scopul elaborarii prezentei documentatii. Prin intermediul acesteia au fost determinate : lungimea laturilor parcelei, pozitionarea fata de parcelele vecine, pozitionarea fata de drumuri.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Zona studiat a se afla in intravilanul localitatii Timisoara si exista prevederi pentru aceasta zona impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA astfel:

- Prevederea dezvoltarii circulatiei auto prin marirea profilului straziilor Grigore Alexandrescu - Inelului IV de circulatie la 30 m, a strazii Armoniei la 14 m si a strazii Phoenix la 24 m.
- Prevederea drumurilor noi cu profile de 16 m;
- Prevederea drumurilor noi cu profile de 12 m;
- Dezvoltarea retelelor de utilitati.

Prin consolidarea functiunii i n zona studiata se prevede amplificarea colaborarii cu celelalte zone din localitate.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune realizarea unei parcele destinate spatiilor verzi amenajate in vederea sporirii calitatii vietii in zona.

Suprafetele de teren se află integral în proprietate privată, cu excepția drumurilor existente care aparțin domeniului public local doar partial. Pofilele transversale propuse pentru drumuri și accese la amplasamentul studiat prevăd plantații de aliniament (zone verzi) care contribuie la mărirea procentului ocupat de zona verde obligatorie.

Asigurarea rețelei de spatii publice (străzi și pietonale, spații verzi, parcaje publice, echipare edilitară) presupune trecerea în domeniul public a unei cote procentuale aferente fiecărei suprafete de teren ce face obiectul unui plan urbanistic zonal, conform Bilantului teritorial prezentat in partea tehnica.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Trama stradala propusa in zona este cea care porneste de la documenatia aprobata in cadrul PUZ Armoniei prin HCL nr 545/2018. Se vor corela propunerile de drum cu documentatiile de urbanism aprobate in zona. Se vor respecta caile de interventie pentru masinile de pompieri.

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectata in zona.

Strazile vor fi executate din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

Configurația arterelor rutiere (profilul transversal și longitudinal) va include zone semicarosabile, cu prioritate pentru pietoni, amenajări specifice zonelor de locuit, plantații de aliniament etc. Drumurile vor avea gabaritele corespunzătoare nivelului de trafic estimat în zonă.

Circulația ciclistă se va desfășura pe carosabilul auto.



Pe terenurile rezultate prin parcelare se vor asigura parcări, raportate la funcțiunile propuse, în conformitate cu N132-93 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane”. Reglementarea numărului de locuri de parcare necesare obiectivelor propuse în zonă se va face pe baza anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism și a Normativului P 132-93, cu un spor de 10% datorat creșterii indicelui de motorizare.

Pentru fiecare locuință se va asigura posibilitatea de parcare/garare pentru minimum un autoturism pe parcela proprie în cazul loturilor destinate locuințelor individuale, cu maxim două unitati locative. În cazul loturilor destinate locuințelor cu funcțiuni complementare/comerciale la parter se vor respecta normativele în vigoare și se va asigura un minim de 1,2 locuri de parcare/unitate locativa.

Accesul la dotări, serviciile către populație și trecerile de pietoni vor fi adaptate și pentru persoanele cu handicap (pante, coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore, etc). Va fi făcut posibil accesul ocazionat de diferite intervenții ce pot să apară (tehnice și utilitare). Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se vor dirija spre zonele adiacente existente de-a lungul drumului.

Toate lucrările de drum se vor realiza cu același sistem rutier alcătuit din fundație de balast, balast stabilizat peste care se vor așterne straturile din mixtură asfaltică. Grosimea stratului rutier se va determina printr-un calcul de dimensionare și se va face verificarea la variații de temperatură.

Traseul destinat pistelor pentru biciclete se confundă cu pista carosabilă, principiu preluat de la PUZ-urile învecinate, aprobate.

Baza legală pentru efectuarea lucrărilor de construcții în zona de drumuri cuprinde:

- ordinul MT nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane
- ordinul MT nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- norme tehnice și standarde românești în vigoare privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.

În zona studiată au fost prevăzute noi cai de comunicație rutiera care să asigure accesul în zona astfel:

- Prevederea dezvoltării circulației auto prin mărirea profilului străzilor Grigore Alexandrescu - Inelului IV de circulație la 30 m, a străzii Armoniei la 14 m și a străzii Phoenix la 24 m.
- Prevederea drumurilor noi cu profile de 16 m;
- Prevederea drumurilor noi cu profile de 12 m;
- Dezvoltarea rețelelor de utilități.

Parcelatele rezultate au fost prevăzute cu locuri de parcare pentru gararea sau parcare autovehiculelor, dimensionate în conformitate cu funcțiunea acestora, respectând legislația în vigoare.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Parcela studiată face parte din PUZ Armoniei, aprobat prin HCL 545/2018, subzona C, Parcela 1.

Indici urbanistici aprobati

16 | Pr. nr. 15/2022 – MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" ÎN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI- intravilan municipiul Timisoara, jud. Timis CF NR. 447454, Nr. Top. 447454
S teren=1 597 m², Beneficiar: ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL



Subzona C- parcela 1 – CF 447454
Funcțiunea: Locuinte colective mici in regim de inaltime D+P+2E
Maximum 6 unitati locative pe parcela
POT maxim 35 %
CUT maxim 1.05
Inaltime maxima- maxim 10.00 m pentru D+P+2E

Indici urbanistici propusi

Subzona C- parcela 1 – CF 447454- **nu se modifica**
Funcțiunea: Locuinte colective mici in regim de inaltime D+P+2E si servicii (restaurant)
Maximum 12 unitati locative pe parcela
POT maxim 35 %- **nu se modifica**
CUT maxim 1.05- **nu se modifica**
Inaltime maxima- maxim 11.5 m pentru D+P+2E

	<i>Situația existentă (mp)</i>	<i>Situația propusă (%) (mp)</i>	
Terenul studiat	1 154	1 154	
Locuinte colective mici cu maxim 12 unitati locative pe parcela si servicii (restaurant)	1 154	100	1 154

<i>Indici</i>	<i>Situația existentă</i>	<i>Situația propusă</i>
POT	35.00%	35.00%
CUT	1.05	1.05

Regimul de înălțime: D+P+2E
Hmax. = +11.50 fata de C.T.S.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Amplasarea construcției în interiorul parcelei va respecta următoarele coordonate:
Alinierea construcțiilor propuse va fi de:
 5 metri de la limita de proprietate de la strada;
 5 metri si minim 1/2 din inaltimea cladirii fata de limitele laterale cu vecini;

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

a. Alimentarea cu apa



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

Deoarece in zona studiata sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari, alimentarea cu apa a zonei studiate se va face din rețeaua de apa a localitatii Timisoara, aflata pe strazile Armoniei, G.Alexandrescu si Phoenix.

Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se in vedere consumatorii propusi in zona studiata.

b. Canalizare menajera

Deoarece in zona studiata sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari, rețeaua propusa pe amplasament se va lega la rețeaua de canalizare a localitatii Timisoara, aflata pe strada Armoniei.

Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se in vedere consumatorii propusi in zona studiata.

c. Canalizare pluviala

Apele pluviale de pe constructii vor fi colectate prin rețeaua de canalizare ape pluviale si stocate ulterior intr-un bazin de retentie. Apele pluviale de pe drumurile si parcarile propuse vor fi colectate prin rigole de scurgere amplasate pe marginea platformelor rutiere in rețeaua de canalizare ape pluviale, dupa care vor fi trecute printr-un separator de produse petroliere cu deznisipator, inainte de stocarea lor in acelasi bazin de retentie. Preaplinul apelor meteorice colectate in bazinul de retentie se va deversa in rețeaua de canalizare administrata de AQUATIM S.A., printr-un bazin de linistire, la 45 de minute de la terminarea intemperiiilor.

Racordarea la canalizarea publica se va face printr-un cămin de racord.

Clasa de importanță a folosinței conform STAS 4273-83 este de clasa III:

- drum asfalt -trotuare 1,0596 ha coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,85$
- spatii verzi publice si gradini 1,5920 ha coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,10$
- locuinte 0,7397 ha coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,90$

Categoria constructiei hidrotehnice este 4, conform STAS 4273-83.

d) Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari. Asigurarea alimentarii cu energie electrica a investitiei se va face din rețeaua de joasa tensiune aflata adiacent amplasamentului prin extinderea rețelei de joasa tensiune pe strazile propuse prin P.U.Z. Rețeaua de energie electrică și bransamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de actiune anexat.

Toate lucrarile vor fi executate pe baza proiectelor elaborate de firme autorizate si se vor executa de catre firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrari.

d) Alimentarea cu caldura si gaze naturale

Sistemul de incalzire propus - centrale termice proprii cu combustibil gaz natural, sau



combustibil solid in functie de variantele agreate de catre viitorii proprietari ale imobilelor ce vor fi realizate.

f) Telecomunicatii si televiziune prin cablu

In zona studiata nu sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari. Asigurarea cu telefonizare a investitiei se va face de la unul din furnizorii aflati in zona adiacent zonei studiate.

Reteaua de telefonizare si bransamentele la retea se va realiza pe cheltuiala in vestitorului, conform planului de actiune anexat.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

În cadrul prezentului studiu se prevăd o serie de măsuri, cu implicații referitoare la impactul asupra mediului:

- echiparea tehnico-edilitară proprie;
- realizarea tramei de circulație în incintă și până la accesul în incintă, cu respectarea normelor de protecție a mediului;
- in urma construirii pe parcela se va asigura un minimum de 30% din suprafata pentru spatiile verzi.

Conform **Anexei nr. 1 a Hotărârii nr. 1076 din 8 iulie 2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, se menționează **CRITERIILE pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului:**

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

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;*

Nu este cazul.

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

Proiectul propus nu crează cadrul pentru derivarea altor programe sau planuri.

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

Integrarea considerațiilor de mediu se face după aprobarea PUZ-ului. În sensul dezvoltării durabile se vor lua măsuri în cadrul fazelor ulterioare, în vederea realizării anvelopelor clădirii în conceptul eficienței energetice.

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program;*



Având în vedere natura funcțiunii, nu este cazul.

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

Nu rezultă deșeuri din activitatea propusă.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu este cazul.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfontalieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu;

Activitatea desfașurată nu afectează sănătatea umană și nu afectează factorii de mediu.

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

Nu se afectează prin funcțiunea propusă zona geografică și mărimea populației.

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 depășesc concentrațiile maxime admisibile în ceea ce privește consumul de combustibil sau alți factori de mediu (zgomot).

iii) folosirea terenului în mod intensiv;

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



3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru toate lucrarile rutiere propuse si care urmaresc realizarea unor noi trasee de strazi sau largirea profilului transversal- in zonele unde profilul stradal nu este asigurat, se impune rezervarea suprafetelor de teren necesare.

Eliberarea autorizatiilor de construire se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/ OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA

Luand in calcul totalitatea documentatiilor de urbanism elaborate in proximitatea terenului studiat, si cresterea demografica pe teritoriul Municipiului Timisoara, se poate ajunge la concluzia ca o dezvoltare precum cea mai sus prezentata poate fi integrata in strategia de dezvoltare a Municipiului.

Cu toate ca inca nu exista un fond construit in zona din imediata apropiere a parcelarului propus, corelarea cu planificarile urbane deja aprobate poate oferi posibilitatea creeri unui viitor fond locativ cu o imagine unitara si deservita de elemente de infrastructura proiectate conform cerintelor reale ale pietei.

Funciunile propuse prin proiect sunt in corelare cu profilul functional al zonei, cu documentatiile PUZ deja aprobate si cu prevederile PUG.

Pentru integrarea armonioasa a investitiei propuse in zona s-a tinut cont de ordin urbanistic precum:

- definirea unei trame stradale care tine cont de profilele deja aprobate si strategia prevazuta in PUG director
- corelarea retelelor edilitare cu proiectele din zona si asigurarea alimentarii prin extinderea retelelor deja existente
- masuri de protectie a mediului prin definirea unor zonificari care suporta activitati ce nu creaza un pericol asupra mediului si fara un impact semnificativ asupra cadrului natural
- corelarea regimului de inaltime propus cu cel prevazut in restul zonei

Prin urmare, putem concluziona ca investitia propusa se integreaza armonios in prevederile existente si poate crea o legatura propice cu dezvoltarile viitoare.

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

Prin marirea fondului construit existent atent corelata cu strategiile urbanistice din zona si profilul functional definit prin PUG se creaza o baza de dezvoltare economica a intregului areal.

Chiar daca investitia propusa nu este una de mari dimensiuni ea preia strategia intregii zone si se integreaza in aceasta, sustinand dezvoltarea economica a intreg U.T.R.

Pentru marirea calitatii vietii in zona, s-au urmarit:

- definirea unui profil functional cu activitati complementare si corelate
- proiectarea unor spatii cu impact redus asupra mediului
- corelarea la sistemul de circulatii existent .



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

6. CATEGORII DE COSTURI

Avand in vedere faptul ca parcela studiata face parte dintr-un PUZ deja aprobat, iar modificarile propuse se refera doar la schimarea numarului de unitati locative pe parcela si a inaltimii maxime la coama a cladirilor, nu apar in cadrul acestei documentatii categorii de costuri care urmeaza a fi suportate de beneficiari sau autoritatile publice locale. Ele au facut obiectul proiectului PUZ aprobat prin HCL 545/2018.

6.1 COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI- nu e cazul

Costuri suportate de catre dezvoltator in interiorul PUZ- nu e cazul

Costuri suportate de catre dezvoltator in interiorul PUZ- nu e cazul

6.2 COSTURI SUPTATE DE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE- nu e cazul

Întocmit:
arh. **DRAGAN** Dragomir