

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA LOCUINTE
Amplasament	mun. Timisoara, CF 452345, nr. top. 452345, CF 445303, nr. top. 445303, CF 445300, nr. top. 445300
Nr. proiect	31/2020
Beneficiar	HONAE VIKTOR, VH URBAN HOME SRL, TARANU MIRCEA-GHEORGHE, TARANU GEORGEVCA, MUNICIPIUL TIMISOARA

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul "Elaborare PUZ-ZONA LOCUINTE", la faza PUZ, conform temei de proiectare data de catre beneficiar. Tema de proiectare se refera la posibilitatea parcelarii unei suprafete de teren de 8296 mp, aflate in posesia beneficiarilor si a Municipiului Timisoara, pentru organizarea unei zone de locuire cu maxim 2 unitati locative si modificarea traseului drumului printr-un schimb de teren. Caracteristicile zonei impun dezvoltarea unei trame stradale care sa asigure accesul la toate parcelele rezultate.

Zona aflata in studiul de fata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de SE si reprezinta terenurile identificate prin CF 452345, nr. top. 452345, CF 445303, nr. top. 445303, CF 445300, nr. top. 445300.

Terenurile se afla în proprietatea lui HONAE VIKTOR, VH URBAN HOME SRL, TARANU MIRCEA-GHEORGHE, TARANU GEORGEVCA si MUNICIPIUL TIMISOARA.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 50/1999 "Zona Calea Urseni-Calea Buziasului" dar in prezent se constituie in teren curti constructii intravilan.

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- dimensionarea parcelelor si a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si a temei de proiectare;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- asigurarea, prin implementarea sistemului de reparcelare, unei structuri teritoriale si functionale coerente, cu desemnarea suprafetelor pentru dotari comunitare si a spatiilor verzi, in cadrul unor Planuri Urbanistice Zonale
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echiparea cu utilitati.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.**

Terenul propus reglementarii este definit ca zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 50/1999 "Zona Calea Urseni-Calea Buziasului".

Zona studiata se afla:

- La 200 m de calea Calea Urseni;
- La 3700 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- La peste 200 m de Uzina de Apa

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 24 din 03.01.2022 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii P.U.Z. ZONA LOCUINTE.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit;
- P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 50/1999 "ZONA CALEA URSENI-CALEA BUZIASULUI";
- P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 (in lucru);
- P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 103/2016 "DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE IN INTRAVILAN"
- P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 188/2015 "LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"
- P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 206/2017 "LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CONFORM AO 07/03.10.2013"
- P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 221/2015 "LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CONFORM AO 07/03.10.2013"
- P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 254/2016 "ZONA SPORTIVA SI AGREMENT CALEA BUZIASULUI"

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

Baza topografica utilizata pentru elaborarea prezentului PUZ este constituita din carourile scara 1:5000, completata cu :

- ridicarea topo realizata pentru zona studiata;
- Studiul geotehnic intocmit la solicitarea beneficiarului
- date culese pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura;
- propuneri ale documentatiilor aflate in lucru, pe terenuri invecinate.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.Z. aprobat prin HCL 50/1999 zona Calea urseni Calea Buziasului ;
- P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 (in lucru);
- Documentatiile PUZ aprobate anterior in zona;

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Investitiile pentru aceasta zona presupun construirea predominant de zone rezidentiale, fapt confirmat de aprobarea P.U.Z.-ului director Zona Calea Urseni Calea Buziasului si de documentatiile de urbanism aprobate in prealabil in zona.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată este situată în partea de sud-est a Municipiului Timișoara, la N de calea Urseni și la vest de Calea Buziasului. Corpul principal de intravilan al orașului este situat la nord-vest de teren. Zona este reglementată parțial în momentul de față ca și zona predominant rezidențială.

- **Date privind evoluția zonei**

Explozia investițiilor din ultimii ani precum și intrarea în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone rezidențiale.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității**

Ca urmare a dezvoltării localității, s-a creat premisa comasării terenurilor pentru o zonă de locuințe în contextul existenței unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat că această zonă este o zonă favorabilă pentru consolidarea unei zone de locuințe individuale cu funcțiuni complementare.

În momentul de față, dat fiind faptul că terenul este încă arabil, nu se poate discuta despre niste caracteristici semnificative ale zonei, însă prin schimbarea funcțiunii actuale a terenului în zona rezidențială se clarifică funcțiunea zonei și anume cea de locuire.

Prin P.U.Z. "DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE", se propune dezvoltarea unei zone de locuințe.

Dat fiind faptul că se află într-o zonă edificată aproape complet de locuințe și funcțiuni complementare, propunerea făcută se încadrează în caracteristicile zonei.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al municipiului Timișoara se poate aprecia că zona se va dezvolta și va deveni o zonă dominată de locuințe individuale cu funcțiuni complementare.

Zona va fi ocupată aproape în totalitate, existența unor investitori concreți urmând să permită susținerea financiară atât a soluțiilor de echipare centralizată a zonei, precum și crearea unor noi străzi.

Pe teren nu există restricții în privința rețelelor edilitare, traseul acestora nu afectează terenul unde se propune obiectivul de investiții PUZ.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se găsește în intravilanul localității Timișoara, în partea sud-estică într-o poziție a cărei potențial permite dezvoltarea zonei de locuințe cu funcțiuni complementare și este identificată prin:

C.F. 452345, cad. 452345, S= 5908 mp

C.F. 445303, cad. 445303, S= 1066 mp

C.F. 445300, cad. 445300, S= 1322 mp

TOTAL S= 8926 mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La S – Strada Jupiter;
- La N – parcela identificată prin CF 444380, nr top. 444380 – teren arabil;
- La V – Strada Legumiculturii;
- La E – parcela identificată prin CF 445302 dezmembrată din parcela beneficiarului pentru protecție canal

- **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.**

Terenul se afla in partea de sud - vest a municipiului Timisoara. Zona este accesibila deoarece are acces la Calea Urteni prin Strada Legumiculturii si la Calea Buziasului prin strada Anina care delimiteaza parcela studiata. Aceste legaturi asigura fluidizarea circulatiilor.

In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca exista toate premisele asigurarii traseelor utilitare principale dar si a celor secundare. Zona este asigurata cu utilitatile necesare aflate pe Strada Jupiter.

Terenul fiind situat in intravilanul municipiului Timisoara – unde s-au aprobat anterior PUZ-uri pentru locuinte cu functiuni complementare, este inconjurat de zona de locuinte individuale si colective existente cum reiese din planșa de Studiu de Cvarțial iar pe o raza de 1500 m nu exista unitati industriale, ferme de animale/pasari, adaposturi de animale, platforme dejectii, platforme deseuri sau alte obiective care sa necesite zone de protectie sanitara.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Relieful in zona se caracterizeaza prin altitudine relativ scazuta, de campie joasa cu mici denivelari si o densitate mare a rețelei hidrografice, datorita abundenței de albiu parasite, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

Clima este temperata adica temperatura, vantul si precipitatiile se repeta pe anotimp.

Din punct de vedere al zonarii seismice a teritoriului Romaniei, amplasamentul se afla in zona de hazard seismic cu acceleratia de varf a terenului avand valoarea $a_g=0,16g$ si perioada de colt $T_c=0,7sec$.

Adancimea de inghet-dezghet a zonei este 0,8m.

Adancimea de fundare minima este $D_{min}=-0,90m$ iar presiunea conventionala de baza are valoarea $p_{conv}=200kPa$.

Riscuri naturale:

- a) Cutremure de pamant

In zona studiata intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismica a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri) datorita intensitatii seismice.

- b) Inundatii

Zona studiata are capacitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore (1901-1997) este cuprinsa 100 si 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studiata este o zona afectata de inundatii datorata scurgerii de torenti conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevazute diguri de protectie pe culoarul raului Bega in zona localitatii Timisoara.

Nu sunt necesare masuri suplimentare specifice de protectie (extinderea/redimensionarea rețelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a rețelei hidroedilitare existente.

- c) Alunecari de teren

Zona studiata prezinta un potential de producere a alunecarilor "scazut" si o probabilitate de alunecare "practic zero" si "foarte redusa" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiata nu este o zona afectata de alunecari de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Studiu geotehnic

Stratificatie:

- Sol vegetal argilos negru având o grosime între 0.40-0.50m;
- Argila cafenie cenușie, plastic consistentă cu extindere până la 1.00m adâncime;
- Argila prafoasă cafenie galbuie, plastic vartoasă cu consistență până la 1.60mm;
- Argila prafoasă cafenie galbuie cu orizonturi ruginii, plastic vartoasă, mai compactă cu concreții fine și mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adâncime.

Apa freatică are regimul influențat de volumul precipitațiilor din zonă. Astfel la data cercetării nivelului hidrostatic al apei freatice s-a stabilizat în foraj la adâncimea de 1m peste care se apreciază creșteri frecvente de până la 0.50m în intervale mai îndelungate cu precipitații.

Ținând cont de aceste date și de structura locuințelor propuse în această zonă se recomandă:

- Terenul apt de fundare îl constituie stratul argilos în stare naturală cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.

Adâncimea minimă de fundare va trebui să îndeplinească următoarele condiții:

- $D1_{MIN} > 0.8M$ față de nivelul actual al terenului
- $D2_{MIN} > 1.00M$ față de nivelul terenului sistematizat
- Calculul terenului de fundare pentru construcțiile în cauză, fundate direct, se poate adopta o presiune convențională de calcul de bază $D=2.0m$, $B=1.0m$ în grupa fundamentală de încărcări $P_{conv}=220 KPa$ la care se vor aplica corecțiile corespunzătoare adâncimilor și lățimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

În urma efectuării studiului geotehnic reiese că terenul este apt pentru construire.

2.4 CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Circulația rutieră în zonă este definită de strada Jupiter din partea de sud, de strada Legumiculturii situată la vest și de strada Anina situată la E. Circulația este compusă din trafic de autoturisme.

- **Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulații, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la calea Urseni în partea de sud prin strada Jupiter și strada Legumiculturii, iar la Calea Buiasului în partea nord-vest, prin strada Anina, str. Emil Racoviță și str. Matei Millo, soluția de rezolvare fiind prezentată în detaliu în capitolul **Modernizarea circulației**. Nu există intersecții cu probleme sau dificultăți în trafic.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Principală caracteristică a funcțiunilor ce ocupă zona studiată este aceea de unitate, privind tipologia funcțiunii, adică de zone rezidențiale. În imediata vecinătate a terenului reglementat, în S, V și E există construcții, cu precădere construcții de locuințe individuale.

- **Relationari între funcțiuni**

Între funcțiunile existente/reglementate anterior în zonă și funcțiunea propusă prin PUZ-ul actual există o corelare prin compatibilitate.

- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

În zona studiată există în prezent fond construit.

În zona studiată nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit la sud, la vest și est de teren este definit de clădiri locuințe individuale și servicii a căror stare este bună spre foarte bună, fiind construite relativ recent.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Prin prevederile prezentului PUZ nu s-a prevăzut și o zonă destinată dotărilor, instituțiilor publice și serviciilor, deoarece în zonă există servicii.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual pe teren nu există spații verzi amenajate. Prin PUZ se prevede asigurarea unui spațiu în suprafața de 415 mp pentru spațiu verde.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt:

- Inexistența unei rețele amenajate de trafic auto și pietonal interioare zonei studiate;
- Lipsa inițiativelor de remodelare funcțională și urbanistică a zonei;
- Lipsa parțială a echipărilor edilitare pe teren.

Traseele străzilor din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)**

Zona studiată este parțial echipată edilitar, fiind asigurată cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, telefonizare și gaze naturale. Rețelele de utilități necesare funcționării se află în imediată vecinătate iar cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de către investitor conform planului de acțiune.

Alimentarea cu apă – Situația existentă

În zonă există rețele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se află în imediată apropiere, pe strada Jupiter și pe strada Legumiculturii.

Canalizarea – Situația existentă

În zonă există rețele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se află în imediată apropiere, pe strada Jupiter și pe strada Legumiculturii.

Canalizarea apelor meteorice – Situația existentă

În zonă există rețele pentru colectarea apelor pluviale. În vecinătățile parcelei se află în schimb un canal de desecare.

Alimentarea cu energie electrică – Situația existentă

În zonă există alimentare cu energie electrică.

Telefonie - Situatia existenta

In zona exista retele de telefonie.

Alimentarea cu gaz -Situatia existenta

In zona exista retele de alimentare cu gaz.

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 de urbanism.

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

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile si amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sportita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi.

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:

- extinderea zonei rezidentiale adaptata la configuratia terenului si specificul zonei limitrofe;
- asigurarea de terenuri rezervate functiunilor compatibile locuirii;
- 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

Pentru elaborarea acestui P.U.Z. s-au folosit surse documentare evidentiata in capitolul 1.3 . Surse de documentare.

Conform documentatiilor aprobate in zona se integreaza propunerea de locuinte cu maxim doua unitati locative/parcela.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Timisoara, iar prin PUZ aprobat prin HCL nr. 50/1999 „ Zona Calea Urseni Calea Buziasului”, respectiv PUG in lucru, in aceasta zona este prevazuta extinderea zonei de locuinte cu functiuni complementare.Conform PUG Timisoara aprobat, zona studiata este de locuinte si functiuni complementare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea a 12 parcele destinate locuirii cu maxim 2 unitati locative/parcela si o parcela pentru zona verde, in cuantum de minim 5% din suprafata totala a terenului propus reglementarii.

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile si amenajarile vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor verzi plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse, zona studiata este marginita la sud de strada Jupiter care asigura accesul pe parcela studiata si de strada identificata prin CF 445300 la nord, care a fost dezmembrata si cedata din terenul beneficiarului anterior PUZ, urmand ca prin prezentul PUZ sa se modifice traseului drumului printr-un schimb de teren cu doua drumuri transversale cu latime de 9 m si continuarea legaturii strazii Jupiter cu strada Anina. Suprafata propusa la schimb de teren din partea investitorilor este mai mare decat terenul domeniului privat al Primariei Municipiului Timisoara ce se doreste a trece in domeniul privat al investitorului.

Aceste strazi fluidizeaza legatura cu strazile vecine si cu arterele importante ale orasului.

Accesul pe terenul studiat se va face pe 2 laturi (latura sudica si estica), prin accese configurate în funcție de parcelarul propus, astfel:

- Pe latura sudica (strada Jupiter) se propune un acces din strada Legumiculturii (prospectul actual al acestei străzi este de aprox. 12.00 m). Acest acces va deservi accesul catre parcelele lot 1,3,4,6,8,10,12 de locuinte cu maxim 2 apartamente. Din strada Jupiter sunt prevazute 2 fundaturi care permit accesul la parcelele lot 5,7,9,11 de locuinte cu maxim 2 apartamente.

- Pe latura estica se propune un acces din strada Anina (prospectul actual al acestei străzi este de aprox. 18.00 m) și va prespune supratraversarea canalului ce margineste parcela la est si sud-est printr un podet pentru dezvoltarea in perspectiva a retelei stradale.

Prospectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati(ord. M.T. nr. 50/1998).

Pentru zona de locuire se propune realizarea a minim 1 loc de parcare/unitate locativa in incinta, care se vor amplasa la minim 5.00 m fata de geamurile incaperilor de locuit. Calculul parcarilor necesare zonei de servicii se va realiza conform legislatiei in vigoare in functie de specificul activitatii prestate. Toate locurile de parcare necesare se vor realiza in incinta loturilor propuse. Accesul la fiecare parcela propusa se va realiza din strazile propuse a fi in domeniul public de interes local

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

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuire individuala, ce va fi introdusa in intravilanul Municipiului Timisoara;
- asigurarea accesului in zona studiata;
- rezervarea suprafetelor de teren pentru spatii verzi si functiuni complementare;
- asigurarea intr-un sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii pentru viitoarea dezvoltare.

Funcțiunile propuse in zona studiata sunt:

- Locuire individuala cu maxim 2 unitati locative pe parcela;
- Circulatii auto, pietonale;
- Spatii verzi-plantatii si spatii verzi de aliniament de-a lungul strazilor;

Din punct de vedere al consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta se poate remarca faptul ca prin parcelarea terenului se vor crea premisele dezvoltarii unei zone rezidentiale; astfel ca din

punct de vedere social se vor crea noi terenuri pentru locuinte, in timp ce din punct de vedere economic investitia asigura dezvoltarea zonei.

REGIMUL DE INALTIME

- Regim de inaltime:
 - maxim P+1E+Er/M pentru locuinte cu maxim 2 unitati locative/parcela;
- Inaltime maxima:
 - H cornisa = 8,0 m, H coama = 11,0 m pentru locuinte;

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Retragera acestei limite fata de aliniament a fost stabilita la 5.00 m.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN CADRUL PARCELEI

Amplasarea noii constructii se va face tinand cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent si de caracteristicile generale ale parcelei.

- In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiei. Retragera fata de limitele laterale este de minim 2.00 m sau h/2 pentru cladirile cu regim de inaltime peste P+1E. Amplasarea se poate face pe limita laterala de proprietate (calcan) cu acordul notarial al proprietarului parcelei vecine daca se alipeste de o constructie existenta. Amplasarea va respecta plansa 03. Reglementari Urbanistice.
- Fata de limita posterioara cladirile se vor retrage cu minim 10 m, respectiv 6 m pentru lot 12.
- Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 11.
- Distanțele între cladirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea cladirilor se vor respecta distantele minime de protectie sanitara conform OMS 119/2014 cap. I art. 3. Se va asigura însorirea pe o durata de min 1-1/2 ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din locuintele invecinate
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (constructii propuse) conform NORMATIVULUI P 118-2/2013.
- Solutia propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuarii apelor meteorice prin rigole la canale.

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Locuinte individuale cu maxim 2 unitati locative/parcela	0	0.00	6485.00	78.17
Drumuri, alei si parcaje	0	0.00	1396.00	16.83
Spatii verzi	0	0.00	415.00	5.00
Suprafata teren totala	8296.00	100.00	8296.00	100.00

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=35% - zona de locuinte individuale cu maxim 2 unitati locative/parcels;

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX.=1.05 - zona de locuinte individuale cu maxim 2 unitati locative /parcels

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa - Situatia propusa:

Suprafata totală a zonei studiate este de 8.296 mp; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuinte, aflata în intravilanul municipiului Timisoara.

Reteaua de apa propusa in zona PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De. 125 mm si se va amplasa in zona verde adiacenta drumurilor propuse. Reteaua de apa se va echipa cu camine de vane si hidranti de incendiu. Lungimea retelei de apa propusa este $L=180$ m.

La fiecare parcelă se propune cate un bransament de apa si camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Canalizarea apelor uzate menajere - Situatia propusa:

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timisoara (existent pe str. Legumiculturii si str. Jupiter si administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiata va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Reteaua stradala de canalizare propusa in zona PUZ se va executa din tuburi din PVC-KG cu diametrul $D=315$ mm, aproximativ $L=130$ m si se va amplasa pe strazile nou propuse.

La fiecare parcelă se propune racord de canalizare menajera si camin de racord.

Canalizarea apelor pluviale - Situatia propusa:

Suprafata de pe care se preiau apele pluviale este de 8.296 mp si cuprinde debitul de ape preluat de pe platformele betonate, parcuri, acoperisurile constructiilor si zona verde.

Apele de ploaie din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala gravitationala ($L\sim 320$ m), trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie (ambele propuse spre amplasare in zona verde).

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi transportata prin pompare (pe o distanta de cca 20 m), pana la canalul de desecare HC1502 aflat in sud-estul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata. Apa pluvială decărcată în canalul HC1502 este preluată de canalul ANIF HCn 1498.

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

Alimentare cu energie electrica - Situatia propusa

Realizarea alimentarii cu energie electrica se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. E-DISTRIBUTIE BANAT S.A. de o firma atestata ANRE pentru acest gen de lucrari.

Alimentare cu caldura - Situatia propusa

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Alimentare cu gaze naturale - Gospodarie comunală.

Evacuarea deseurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la:

a) Gradul în care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie în ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie în privinta alocarii resurselor

În cadrul acestui program, pentru zona studiata în cadrul P.U.Z. - ului, propunerile de urbanism au prevazut :

- Completarea si dezvoltarea cailor rutiere, - Extinderea retelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat.
- Zonificarea functionala a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului.
- Asigurarea unor relatii avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completa a zonei limitrofe.
- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

b) gradul în care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele în care se integreaza sau care deriva din ele;

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit;
- P.U.G. TIMISOARA- ETAPA 3 (in lucru);
- P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 50/1999 „Zona Calea Urseni Calea Buziasului”;
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate;
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

c) relevanta planului sau programului în/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;

Pana in acest moment zona luata in studiu este compusa din urmatoarea parcele idetintificate prin C.F. 452345, CF 445303 si CF 445300.

Suprafata totala luata in studiu suprafata proprietate beneficiar 8296.00 mp.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarii terenurilor, pentru aceasta zona se prevede realizarea unei zone rezidentiale si functiuni complementare. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

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

Se recomanda cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrarilor de echipare a terenului (alimentarea cu apa, canalizarea si epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrica, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea retelelor pe culoarele stabilite pentru utilitati.

Suprafata totala a zonei cuprinsa în PUZ este de 8296.00mp.

Descrierea lucrării:

Pe acest teren nu există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare și alimentare cu gaze naturale.

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).

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localității Timișoara și în zona din imediată vecinătate a acesteia.

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

Planurile și programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora în continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor ține seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- extindere rețelelor edilitare existente în zona și racordarea parcelelor propuse la acestea;
- depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate și preluarea lor de firme specializate;
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;

Protecția calității apelor :

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apele menajere vor fi preluate de rețeaua de caldare propusă pentru această zonă.

Apele de ploaie din zona studiată (acoperișuri și drumuri) sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată PVC, D=315, L=290 m, trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție, urmând ca apoi să fie descărcate în Hcn 693

Protecția aerului:

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Ordinului MAPAM 592/2002 privind aprobarea normativului privind stabilirea valorilor limită, a valorilor de prag, a criteriilor și metodelor de evaluare a dioxidului de sulf, dioxidului de azot, oxizilor de azot, pulberilor în suspensie și monoxidului de carbon în aerul înconjurător, prin achiziționarea de centrale termice performante, în cea mai mare parte combustibilul utilizat fiind gazul metan.

Plantatiile pe spațiile verzi au atât un rol estetic, cât și de ameliorare a climatului și calității aerului, asigurând reducerea noxelor generate ca urmare a traficului sau arderii combustibilului în echipamentele de producere a agentului termic necesar asigurării microclimatului corespunzător în clădirile care urmează a se construi.

Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere care vor fi ridicate și golite de către o firmă specializată, pe baza unui contract de servicii.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanți astfel ca nu putem vorbi de o durată sau de o frecvență a acestora.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natură cumulativă asupra mediului. Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiunilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de

mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona de vest a localității Timișoara.

c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

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

Având în vedere ca planul de față prevede dezvoltarea zonei de locuințe, funcțiune definită prin planurile de urbanism elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte între funcțiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sănătatea umană sau mediu.

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

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar mărimea zonei afectate de planul propus este de 8296 mp. Terenul după cum scrie și în capitolele anterioare este situat în teritoriul intravilan al Municipiului Timișoara, în partea de sud-est.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Suprafețele terestre aparținând domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervatie științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se înscrie în dinamica de dezvoltare a zonelor de locuințe din Timișoara.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este în curs de edificare în partea de sud și est fiind deja construite o serie de clădiri însă în acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca priorități în zona ce trebuie rezolvate sunt echipările edilitare și drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută.

- Necesitatea păstrării în zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzător.

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

Nu este cazul întrucât suprafețele terestre aparținând domeniului privat, luate în studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervatie științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

• **Lista obiectivelor de utilitate publică**

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de gaze naturale
- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- rețea de telecomunicații
- asigurarea circulației în zona

• **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este în proprietatea privată a lui HONAE VIKTOR, VH URBAN HOME SRL, TARANU MIRCEA-GHEORGHE, TARANU GEORGEVCA și MUNICIPIUL TIMIȘOARA și are o suprafață totală de 8296.00 mp.

• **Circulația terenurilor**

Se prevad terenuri care vor face obiectul unor schimburi de teren cu domeniul public al UAT Timisoara pentru modificarea traseului drumului si care urmaresc realizarea a doua noi strazi noi transversale.

Autorizatiile de construire se vor emite doar dupa realizarea în prealabil a operatiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurarii acceselor din domeniul public conform planșei nr. 04 - „ PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.”.

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea prezentul Plan Urbanistic Zonal s-a realizat in concordanta cu prevederile din PUZ aprobat prin HCL 50/1999 „Zona Calea Urseni Calea Buziasului”, incadrandu-se in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior in zona, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare.

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spatii verzi și zone construite, precum și asigurarea functiunilor complementare necesare unei astfel de dezvoltari.

Propunerea de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Conform Masterplanului Timisoarei propunerea se incadreaza in tendinta de marire a fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii in cartierele rezidentiale.

Tinându-se cont de tendintele de dezvoltare a zonelor rezidentiale în intravilanul municipiului Timisoara trebuie asigurata atât infrastructura necesara, cât și posibilitatile de cooperare și corelare a terenurilor din zona, în vederea generarii unor solutii coerente din punct de vedere urbanistic, realizand un climat prielnic functiunii de locuire, imbunatatind calitatea vietii.

Prezenta documentatie sta la baza urmatoarelor operatiuni: regimul economic se schimba din teren arabil in categoria de folosinta curti-construcții/zona verde.

In continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarii imobilelor din zona studiata pot solicita certificate de urbanism si autorizatii de construire in limitele si cu incadrarea in exigentele mentionate in prezenta documentatie: regim de inaltime, functiune, aliniament si retrageri, indici urbanistici.

Prin respectarea si executarea propunerilor din prezenta documentatie zona va capata un aspect urbanistic coerent, valorificandu-se superior terenurile neconstruite.

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

Prin functiunea propusa si anume locuinte se va consolida directia de reglementare existenta în zona, aceea de locuinte.

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

Procesele de dezvoltare urbana asigura dezvoltarea economica a zonelor adiacente precum si refacerea peisajului urban si cresterea calitatii locuirii din zona, atat la nivel economic cat si social.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privati

- Costuri suportate in interiorul P.U.Z.

Toate costurile privind extinderile, dimensionarile de rețele și bransamente vor fi suportate de investitor.

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

- Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Nu este cazul.

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

- Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Nu este cazul.

- Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Nu este cazul

Întocmit,
arhitect Simina Zbucea

Verificat,
specialist RUR
arh. Delia Vizitiu