

FOAIE DE GARDA

Denumire proiect : **ELABORARE PUZ – IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI CONSTRUIREA DE LOCUINTE TIP
DUPLEX**

Faza proiect: **ETAPA 1 - AVIZ OPORTUNITATE**

Proiect nr. : **34-DAV-24**

Beneficiar : **LEONOR HOUSE S.R.L. SI SUPERB LINE IMOCONSTRUCT S.R.L.**

Amplasament : **jud. Timis, Timisoara, C.F. nr. 449918 Timisoara, nr. top. 449918**

Proiectant general : **S.C. M3dves Studio S.R.L.**
Urzeni, Str. Bisericii Nr.9, ca.2
arh. Craciun Novella

Data : **APRILIE 2024**

S.C. M3dves Studio S.R.L.
Urzeni, str. Bisericii, nr.9, cam.2
Reg.Com.J35/1468/2011 C.I.F. 44061280

Pr. nr. 34-DAV-24

LISTA DE SEMNATURI

Urbanism	Constantin Ciocan Birou Individual de Arhitectura Arh. Urb. Constantin Ciocan
----------	---

S.C. M3dves Studio S.R.L.
Arh.Craciun Novella

Proiect ecipari edilitare	S.C. RAMSI -PROINSTAL S.R.L. Ing. Rafael Ciocani
---------------------------	--

Studiu topografic	S.C. DAFIR CADCONSULT S.R.L. Ing. Trandafir Sandu
-------------------	---

S.C. M3dves Studio S.R.L.
Urseni, str. Bisericii, nr.9, cam.2
Reg.Com.J35/1468/2011 C.I.F. 44061280

Pr. nr. 34-DAV-24

BORDEROU GENERAL AL PUZ

A. PIESE SCRISE:

- Cerere AC
- Foaie de garda
- Foaie de semnături
- Borderou general al PUZ
- Certificat de urbanism

B. PIESE DESENATE

- PLAN TOPOGRAFIC ACTUALIZAT
- U01 – INCADRARE IN LOCALITATE/ZONA
- U02 – STUDIU CVARTAL
- U03 –SITUATIA EXISTENTA
- U04 – REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE
- U05 – REGLEMENTARI EDILITARE
- U06 – PLAN MOBILARE

PIESE SUPLIMENTARE:

- U07- CIRCULATIA TERENURILOR
- U08 – PROPUNERE VOLUMETRIE
- U09 – INCADRARE IN MASTERPLAN TIMISOARA NORD
- U10 – INCADRARE IN MASTERPLAN TIMISOARA NORD

S.C. M3dves Studio S.R.L.
Urzeni, str. Bisericii, nr.9, cam.2
Reg.Com.J35/1468/2011 C.I.F. 44061280

Pr. nr. 34-DAV-24

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

1.2. DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA INVESTITIEI: ELABORARE PUZ – IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI CONSTRUIREA DE LOCUINTE TIP DUPLEX

AMPLASAMENT: jud. Timis, Timisoara, C.F. nr. 449918 Timisoara, nr. top. 449918

BENEFICIAR: LEONOR HOUSE S.R.L. SI SUPERB LINE IMOCONSTRUCT S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. M3dves Studio S.R.L.
Urzeni, Str. Bisericii Nr.9, ca.2
arh. Craciun Novella

FAZA DE PROIECTARE: ETAPA I – AVIZ OPORTUNITATE

DATA ELABORARII: APRILIE 2024

1.2. OBIECTUL LUCRARII:

SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Realizarea Planului Urbanistic Zonal in cauza, este determinat de intentia de a reglementa din punct de vedere urbanistic o zona cu functiunea actuala agricola, din nord-vestul Municipiului Timisoara (zona Metro II), in zona destinata functiunilor de locuire si servicii,

conform HCL nr. 365 din 26.07.2022 privind aprobarea si implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord aprobata prin HCL 365/2022 .

Suprafata terenului care face obiectul prezentei documentatii P.U.Z., are o suprafata de 27.000 mp (conform plan topografic OCPI atasat si CF) si este compus dintr-o parcela identificata prin C.F. nr. 449918, nr. top. A715/1/5 - jud. Timis. ,Timisoara, Zona Metro II.

Terenul este delimitat astfel:

- NORD-VEST - Strada General Leonard Mociulschi; PUZ aprobat prin HCL 175/2019 locuinte colective mici;
- NORD-EST - Terenuri arabil extravilan, C.F. nr. 418066; PUZ aprobat prin HCL 478/2009 Zona locuinte colective si functiuni complementare.
- SUD-EST - Strada Maria Dogariu; PUZ aprobat prin HCL 104/2007; PUZ aprobat prin HCL 374/2006;
- SUD-VEST - Teren arabil; PUZ aprobat prin HCL 35/2021

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in relatie cu functiunile din zona;
- realizarea unui drum, in relatie cu strazile reglementate prin documentatiile de urbanism aprobate/ in curs de aprobare si preluarea profilelor stradale din proximitate in concordanta cu documentatiile de urbanism aprobate in zona;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacente amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 457/2023
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 478/2009 Zona locuinte colective si functiuni complementare
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 374/2003;
- Studiu de oportunitate 4/23.02.2024 Construire locuinte colective si functiuni complementare;
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 104/2007;
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 35/2007;
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 175/11.04.2019 „Zona locuinte si functiuni complementare;
- Aviz Oportunitate 06/06.03.2023 Zona locuinte individuale, locuinte colective, dotari si servicii publice;

- Ridicarea topografica pentru zona studiata.
- HCL nr. 365 din 26.07.2022 privind aprobarea si implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord aprobata prin HCL 365/2022.
Elaborarea documentatiei s-a realizat in baza urmatoarelor documente:
- Legea nr. 350/2001 modificata prin OUG nr. 100/2016, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare;
- alte documente sau norme cu caracter de reglementare;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice (evolutia zonei, incadrare in localitate, circulatii)

In prezent, zona studiata, aflata in zona Nord-Vestica a teritoriului administrativ a Municipiului Timisoara, este reglementata prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 457/2023 si prin Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord aprobata prin HCL 365/2022.

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal in care sunt prezente:

- zone cu densitatea de functiuni predominant rezidentiale, cu locuinte individuale;
- servicii;
- locuinte colective.

Cvartalul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele cu locuinte, preponderant locuinte tip cuplate, servicii si punctual cladiri de locuinte colective.

Evolutia urbana recenta din zona, si configuratia parcelelor (parcele cu suprafete mari) a condus la realizarea unor studii urbanistice de densificare. Obiectul P.U.Z.-ului consta in analiza, evaluarea si reanalizarea problemelor functionale si tehnice din zona, tinandu-se cont de noua Strategiei de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord aprobata prin HCL 365/2022.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Conform extrasului C.F. nr. 449918 – Timisoara, terenul studiat are categoria de folosinta arabil si se afla in extravilanul Municipiului Timisoara, fiind invecinat cu doua drumuri de exploatare, ambele adiacente laturilor scurte, strada General Leonard Mociulschi (in partea Nord-Vestica) si strada Maria Dogaru (in partea Sud-Estica), iar laturile lungi se invecineaza cu trei terenuri arabile, desi in partea Nord-Estica a fost elaborat un PUZ, nu pare sa fi produs efecte juridice.

Forma terenului este regulata.

Din punctul de vedere al încadrării în oras, poziția este favorabilă, datorită amplasării, aflându-se într-o zonă care este în plină dezvoltare. În ultima perioadă zona a început să fie mai ușor accesibilă, deoarece s-au realizat drumuri, drumuri care au fost aprobate prin documentații de urbanism din zonă.

La nivel edilitar zona este echipată cu rețele de canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful. Suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel nesemnificative. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare. Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni în modul de organizare urbanistică sau care ar trebui puse în valoare.

Sub aspect climatic Municipiul Timișoara prezintă următoarele date mai importante (prin asimilare cu Timișoara):

Temperatura aerului : - media lunară maximă : $+(21-22)^{\circ}\text{C}$ – iulie
- media lunară minimă : $-(1-2)^{\circ}\text{C}$ - ianuarie
- maximă absolută : $+40^{\circ}\text{C}$ -
- minimă absolută : -35°C -

Precipitații : - media anuală : 600-700 mm

Adâncimea de îngheț ...0,70 m.

Vântul : - direcții predominante : N - S 16%

E - V 13%

Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiate în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,60-0,70m. Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15%).

Condiții geotehnice.

Amplasamentul este relativ plan, orizontal.

Terenul nu este afectat de fenomene fizico - mecanice care i-ar putea pune în pericol stabilitatea.

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, coloristică și de diferite consolidări specifice câmpiei joase.

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 perioadă de colt $T_c=1,0$ sec.

2.4 CIRCULAȚIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Terenul studiat în cadrul PUZ nu este deservit de pe două străzi strada General Leonard Mociușchi (în partea Nord-Vestică) și strada Maria Dogaru (în partea Sud-Estică)

Amplasamentul studiat este situat în zona de nord-vest a Municipiului Timișoara, între Calea Torontalului și calea ferată Timișoara-Arad. Parcela este situată între două străzi, strada General Leonard Mociușchi (în partea Nord-Vestică) și strada Maria Dogaru (în partea Sud-Estică).

În prezent există două accesuri pe parcelele propuse prin PUZ, de pe latura Nord-Vestică și de pe latura Sud-Estică.

Prin PUZ – ul studiat, se vor lărgi cele două străzi deja existente, preluând profilul stradal propus prin documentațiile de urbanism aprobate în zona cu referire la realizarea unei circulații în proximitatea terenului. Pe teren, se vor realiza trei străzi, cu profil stradal de 12m, acestea vor avea un profil transversal de 12m având o bandă pe sens și trotuar asigurându-se un acces dimensionat și pentru mașini mari, de gunoi sau pompieri.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate conform C.F. este în prezent cea de teren arabil extravilan și are o suprafață de 27 000 mp.

Amplasamentul este alcătuit dintr-o singură parcelă, identificată prin C.F. nr. 449918 Timișoara, nr. Top. A715/1/5, constând în teren arabil extravilan, cu suprafață de 27 000 mp, categoria de folosință arabil și se află în proprietatea privată a doamnei Gruia Silvia, se notează promisiune bilaterală de vânzare cumpărare până la data de 31.01.2026 în favoarea **LEONOR HOUSE SRL**, CIF:43100313, 1/3 parte **SUPERB LINE IMOCONSTRUCT SRL**, CIF:42264792, 2/3 parte.

Relaționari între funcțiuni

În prezent zona studiată se află într-o zonă predominant de locuire, preponderent locuințe tip cuplat; punctual clădiri cu funcțiuni complementare – servicii și comerț și locuințe colective.

Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit

Terenul studiat în prezent este liber de construcții.

Asigurarea cu spații verzi:

În stadiul actual, nu există zone de spațiu verde amenajat. Nu există riscuri naturale în zonă. Asigurarea de zone verzi amenajate se va realiza conform documentației de urbanism aprobată în proximitate și prin prezenta documentație se va asigura o zonă verde amenajată în partea centrală a PUZ-ului, care va deservește funcțiunile propuse în prezenta documentație.

Principalele disfuncționalități:

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități:

- parcela cu o suprafață foarte mare, neamenajată într-o zonă în plină dezvoltare.
- S-a identificat necesitatea realizării unui spațiu verde amenajat, în proximitatea drumului transversal propus din interiorul parcelei și de realizarea de parcele cu un regim mediu de înălțime având funcțiunea de locuințe colective și servicii, preluând regimul de înălțime și funcțiunea propusă și prin documentațiile de urbanism aprobate și în curs de aprobare din proximitate amplasamentului.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată are posibilitatea de a dispune cu ușurință de dotări edilitare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții, deoarece utilitățile sunt la o mică distanță de latura din Sud-Est a parcelei.

-Telefonie

Pe amplasamentul studiat nu există instalații de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

-Societatea de Transport Public Timisoara

STPT nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice sau infrastructură/suprastructură de transport public.

-Alimentare cu apă și canalizare

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială. Pe strada GENERAL LEONARD MOCIULSCHI există rețea de apă potabilă, PE-HD, de 125mm.

-Alimentarea cu gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarului și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DelGaz Grid.

-Alimentarea cu energie electrică

Pe Strada GENERAL LEONARD MOCIULSCHI există linie electrică subterană de joasă tensiune. Pentru alimentarea cu energie electrică se propune extinderea rețelei electrice existente, învecinate.

-Alimentarea cu agent termic

Companiei de Termoficare COLTERM S.A. nu deține în zona rețele termice sau de apă rece hidrofor.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori.

În proximitate nu există agenți economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu funcțiunea propusă prin PUZ. Nu există un micro-ecosistem valoros pe suprafața studiată. În perimetrul studiat nu se regăsesc monumente ale naturii.

În vederea depistării surselor de poluare existente în zona s-a impus relevarea modului și tipului de poluare pentru fiecare componentă a mediului: apă, aer, sol, zgomot etc.

Calitatea aerului – este în general satisfăcătoare, surse de poluare majore nu există.

Calitatea solului – nu există surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o măsură neglijabilă.

Calitatea apei – nu este influențată de nici un factor poluant. Apa potabilă este salubră din punct de vedere fizic, chimic, bacteriologic, etc.

Poluarea fonică nu este generată, în zona studiată nefiind nici o arteră de circulație majoră.

Efectele poluării în zona studiată pot fi atenuate prin luarea unor măsuri de protecție riguroase, respectiv – plantări arbori, rezolvare canalizare și ape uzate menajere, igienizare și salubritate.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătatea ei.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zona. - Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce prezintă protecție - Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic. - Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Terenul studiat este proprietate privată. Proprietarii solicită amplasarea în zona studiată a unor construcții pentru locuințe pentru două familii, locuințe colective și locuințe colective cu servicii la parter.

Primăria Municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

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 parcelarii astfel incat sa se poata corela cu modernizarea zonei si cu eventuale P.U.Z.-uri propuse, viitoare;
- realizarea unei circulatii auto in proximitatea terenului.
- extinderea functiunii adaptate la configuratia terenului si specificul zonei limitrofe;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbatare publica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor efectuate in zona precum si a reglementarilor Strategiei de Dezvoltare Timisoara Nord, aprobata prin HCL 365/2022, pe zona studiata se poate modifica functiunea ca sa corespunda cerintelor actuale de dotare a unui oras in crestere.

In acest sens si ca urmare a solicitarilor beneficiarului, se propune realizarea unei zone pentru amplasarea de constructii de locuinte cu maxim 2 unitati locative, locuinte colective si o parcela cu functiunea de locuinte colective si spatii pentru servicii la parter, in corelare cu reglementarile existente pe terenurile invecinate.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul studiat se afla in extravilanul Municipiului Timisoara, in prevederile noului Plan Urbanistic General, terenurile nu sunt abordate, desi sunt foarte multe terenuri reglementate prin PUZ-uri in jurul lui. S-a tinut cont de toate PUZ-urile din jur, atat pentru trasarea strazilor de pe parcela cat si pentru pozitionarea zonei verzi zi a zonei de servicii.

Strategia de Dezvoltare Timisoara Nord, aprobata prin HCL 365/2022 reglementeaza zona cu functiunea dominanta de locuinte colective.

Vecinatatile PUZ sunt alcatuite din zone pentru locuinte individuale, locuinte colective, comert si servicii, functiuni complementare zonei de locuinte.

In cadrul prezentei documentatii sunt reglementate utilizarile functionale ale zonei studiate, precum si principalele trasee si profile transversale ale drumurilor care vor deservi zona.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al valorificării cadrului nu se impune luarea de măsuri speciale.

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este plan, fără vegetație înaltă sau vegetație majoră. În realizarea soluției urbanistice se va avea în vedere menținerea/realizarea unui spațiu verde corelat cu suprafața carosabilă și pietonală.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul studiat este situat în zona de nord-vest a Municipiului Timisoara, între Calea Torontalului și calea ferată Timisoara-Arad. Legătura între terenul studiat și Calea Torontalului se face pe lângă Metro II, pe strada General Leonard Mociulschi și pe strada Maria Dogaru.

Parcela este situată între două străzi Strada General Leonard Mociulschi (în partea Nord-Vestică) și strada Maria Dogaru (în partea Sud-Estică). În jurul parcelei studiate, mare parte a terenurilor sunt deja reglementate prin PUZ-uri și sunt parcelate, străzile fiind deja conturate, ele având denumiri stradale. Zona este în plină dezvoltare aici sunt finalizate numeroase construcții iar altele sunt în fază de santier.

În prezent există două accesuri pe parcelele propuse pentru PUZ, de pe latura Nord-Vestică și de pe latura Sud-Estică.

Prin PUZ – ul studiat, se propune:

- largirea străzii General Leonard Mociulschi, astfel încât să rezulte un drum cu profil de 26m;

- largirea străzii Maria Dogaru, astfel încât să rezulte un drum cu profil de 16m;

- se propun trei străzi, una care face legătura între strada General Leonard Mociulschi și strada Maria Dogaru și două străzi care vor prelua cele 2 drumuri existente de pe latura Sud-Vestică și le vor descarca în strada nouă propusă mai sus amintită.

Se va ceda autorității publice locale bucată necesară de teren pentru realizarea circulațiilor.

Străzile interioare vor avea un profil transversal de 12,00 m și sunt prevăzute cu carosabil de minim 7,00 m, cu spații verzi de aliniament și cu trotuar. Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare pluvială existentă în zona sau vor fi deversate la nivelul spațiului verde.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin PUZ-ul studiat se dorește eliminarea disfuncționalităților și s-a urmărit: generarea unei zone pentru locuințe pt. maxim două familii cu un regim de înălțime de (S/D)+P+1E+M, cu 2 apartamente pe parcelă, a unei zone pentru locuințe colective, regim de înălțime de (S/D)+P+3E și a unei zone pentru locuințe colective cu servicii la parter cu regim de înălțime (S/D)+P+3E, asigurarea accesului în zona și dezvoltarea tramei stradale.

Se propune parcelarea terenului studiat în 21 de parcele + drum, compuse din parcele construibile + caile de acces aferente + parcelă spațiu verde amenajat și cu acces public

nelimitat, in vederea realizarii obiectivului de **LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI CONSTRUIREA DE LOCUINTE TIP DUPLEX**. Se vor asigura accesuri auto si pietonale, platforma parcare cu posibilitate de acomodare copertina si zone verzi pe parcele.

Solutia urbanistica propune mobilarea terenului cu locuinte pentru max. 2 familii /cuplate (locuinta pentru doua familii) parcelele 9-13; 15-19 cu regim de inaltime $(S/D)+P+1E+Er/M$, locuinte colective parcelele 1-8; 20 cu regim de inaltime $S(D)+P+3E$, locuinte colective cu servicii la parter, parcela 21 cu regim de inaltime $S(D)+P+3E$ si zone verzi amenajate - parcela 14 cu asigurarea unui sistem de circulatii auto si pietonale care sa asigure accesuri din domeniu public la toate parcelele parcela 22.

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUSE

Prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea parcelarii terenului si realizarii unor **locuinte colective cu functiuni complementare si construirea de locuinte tip duplex**.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentatie tinand cont de trama stradala propusa prin documentatiile de urbanism aprobate, aliniamentele stradale, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG si prin Strategia de Dezvoltare Timisoara - Nord.

Se propune parcelarea terenului studiat in 21 parcele + strada, in vederea construirii de **locuinte colective cu functiuni complementare si construirea de locuinte tip duplex**. Se vor asigura accesuri auto si pietonale, platforme parcare cu posibilitate de acomodare copertina si zone verzi pe parcele.

Solutia urbanistica propune mobilarea terenului cu locuinte pentru maxim 2 apartamente, insiruite/cuplate (parcelele 9-13; 15-19), locuinte colective (parcelele 1-8; 20) si posibilitatea de acomodare a unei cladiri de locuinte colective cu servicii la parter, pe parcela cu numarul: 21 si asigurarea unui sistem de circulatii auto si pietonale care sa asigure accesurile la cele 21 de parcele.

Din punct de vedere al accesibilitatii pe teren se propune:

- Se propune largirea drumului General Leonard Mociulschi la profil stradal de 26m;
- Se propune largirea drumului Maria Dogaru la profil stradal de 16m;
- Se propun doua drumuri perpendiculare pe latura Sud-Vestica pentru a prelua cele 2 drumuri existente in celelalte PUZ-uri;

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor, conform plansei "Reglementari urbanistice".

Limita zonei de implantare a cladirilor este:

- Cladirile se vor amplasa fata de limita frontului stradal cu o retragere de:

- 6,00m fata de aliniament pentru parcelele cu frontal stradal.
- In cazul in care cladirile sunt cuplate sau izolate, distanta acestora fata de proprietatile vecine va fi de 3m pentru cladirile P+1E+M si minimum $\frac{1}{2} h$ unde h este inaltimea maxima la cornisa fata de limitele laterale ale parcelei. Cu acord notarial se accepta reglementarile prevazute in Codul Civil.
- min. 10.00 m fata de limita posterioara pentru toate parcelele.
- Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, posturile de transformare si alte cladiri, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare, deasemenea exceptie fac si constructiile anexe ce se vor putea amplasa pe limitele laterale si posterioare cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3 m si apele meteorice sa se scurga pe proprietate, respectand prevederile Codului Civil.

Sistematizarea pe verticala

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

Bilantul teritorial s-a intocmit comparativ – situatia existenta si propusa:

ZONIFICARE TERITORIALA					
Zone functionale	POT	CUT	Regim de inaltime	H cornisa	H coama
Zona locuinte pt max. 2 familii	35%	0,90	max. (S)+P+1E+Er/M	max.12.00 m	max. 12.00 m
Zona locuinte colective cu max. 6 ap.	35%	0,90	max. (S)+P+2E+Er/M	max. 12.00 m	max. 12.00 m
Zona locuinte colective cu servicii la parter	35%	0,90	max. (S)+P+2E+Er/M	max. 12.00 m	max. 12.00 m

BILANT TERITORIALPARCELE STUDIA TE				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (S)	Procent din S	Suprafata (S)	Procent din S
ZONA STUDIATA	27 000 mp	100 %	27000 mp	100 %
Zona locuinte pt max. 2 familii	--	--	6 828 mp	25,29 %
Zona locuinte colective cu max. 6 ap.			10 093	37,38%
Zona locuinte colective cu servicii la parter	--	--	1 834 mp	6,79 %
Zone verzi	--	--	1 492 mp	5,53 %

Drumuri, alei, trotuare si parcaje	--	--	6 753 mp	25,01 %
------------------------------------	----	----	----------	---------

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APA

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială. Pe strada GENERAL LEONARD MOCIULSCHI exista retea de apa potabila, PE-HD, De 125mm.

Consumul de apa din cadrul obiectivului va consta in principal din consum menajer pentru locatari si pentru igienizarea spatiilor. Aceasta extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apa a zonei de locuinte in curs de dezvoltare. Extinderea retelei se va realiza de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiata cu o conducta din PE – ID, avand diametrul de 125 mm, conform planselor anexate. Din aceasta retea se vor realiza bransamente de apa pentru fiecare parcela in parte.

Reteaua proiectata va asigura atat consumul menajer cat si alimentarea hidrantilor de incendiu exteriori ce vor fi pozitionati pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adancime de cca. 1,1 – 1,5 m in lungul strazilor conform planselor anexate. Debitul si presiunea necesare in retelele de distributie asa cum rezulta din breviarul de calcule vor fi asigurate de statiile de pompare ale localitatii.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizeaza executia lucrarilor de investitii. La fazele urmatoare si anume de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu zise se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu apa care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.

3.6.2 CANALIZARE MENAJERA

Extinderea retelei se va realiza de-a lungul drumurilor propuse prin acest PUZ, pe terenul studiat, cu o conducta din PVC. Pe drumurile propuse pe parcela studiata, se va realiza o conducta de canalizare din PVC – KG, avand diametrul de 315 mm. Pe traseul retelei de canalizare vor fi amplasate camine de vizitare si intersectie cu un diametru de minim 1 m.

Reteaua de canalizare va fi pozitionata obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutura de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatari corespunzatoare, retelele de canalizare vor fi prevazute obligatoriu cu camine de vizitare amplasate la o distanta maxima de 50 m unul de

altul, conform STAS 060931. Se mai prevad camine de vizitare in punctele de schimbare a directiei, de intersectie cu alte canale si in puncte de schimbare a pantelor.

Caminele de vizitare permit accesul la canale in scopul supravegherii si intretinerii acestora, pentru curatirea si evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Caminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton avand etansare cu garnitura de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fonta carosabile.

3.6.3 CANALIZARE PLUVIALA

Apele pluviale de pe platformele betonate si cladiri, din interiorul parcelelor, vor fi colectate separat intr-un bazin de retentie cu un volum de 3 m³, amplasat pe fiecare parcela, si vor fi utilizate pentru intretinerea spatiilor verzi prevazute pe fiecare parcela.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri si trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi si dirijate spre un bazin de retentie, propuse conform planselor anexate. Bazinul de retentie va avea un volum de 65 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru intretinerea spatiilor verzi prevazute, iar surplusul va fi descarcat controlat, gravitational sau prin pompare in canal de desecare HCn 693, prin intermediul unei guri de varsare, conform planselor anexate.

Rezulta volumul de apa pluviala colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 65 \text{ m}^3.$$

Volumul de apa pluviala colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 3465 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

3.6.4 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Eventualele extinderi ale retelelor de gaze naturale existente se vor face tinand seama de solicitarile beneficiarului si in urma obtinerii cotei de gaze naturale de la DelGaz Grid.

3.6.5. ALIMENTAREA DE BAZA CU ENERGIE ELECTRICA

Pe Strada GENERAL LEONARD MOCIULSCHI exista linie electrica subterana de joasa tensiune. Pentru alimentarea cu energie electrica propunem extinderea retelei electrice existente, invecinate.

Retelele se vor realiza cu cabluri subterane si firide, de la care se vor realiza bransamente individuale la locuinte si obiective de functiuni complementare.

Drumurile vor fi prevazute cu iluminat stradal realizat cu corpuri de iluminat montate pe stalpi metalici zincati, cu corpuri de iluminat cu surse LED 40W.

Măsura energiei electrice consumată atât în cadrul alimentării cu energie electrică a consumatorilor de tip locuințe sau spații administrative cât și în sistemul de alimentare al iluminatului public se va realiza la fiecare Bloc de Măsură și Protecție, iar facturarea energiei electrice se va realiza de către furnizorul de electricitate. Utilitățile comune sunt proiectate și realizate de către beneficiar urmând a fi date spre folosire către regiile de utilități.

În zona propusă vor apărea noi consumatori de energie electrică, după cum urmează: locuințe și servicii publice.

Bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

✓ Ansamblu locuințe familiale:

- 24 apartamente x 20 kW

P instal. = 480 kW

K_s = 0,5

P max. abs. = 240 kW

✓ Spații pentru servicii:

- 2 spații comerciale x 50 kW

P instal. = 100 kW

K_s = 0,9

P max. abs. = 90 kW

✓ Stații de pompare apă:

P instal. = 6 kW

K_s = 1

P max. abs. = 6 kW

✓ Iluminat stradal realizat cu corpuri de iluminat cu surse economice LED 40 W

- 18 stalpi cu 1 corp de iluminat de 40 W / stalp

P instal. = 0,720 kW

K_s = 1

P max. abs. = 0,720 kW

Rezerve:

P instal. = 10,00 kW

K_s = 1

P max. abs. = 10,00 kW

P instal. total = 596,72 kW

P max. abs. total = 346,72 kW

S max. abs. total = 377 kVA (considerând $\cos\phi = 0,92$)

Iluminatul exterior, al zonelor de parcare și a spațiului verde se va realiza cu corpuri de iluminat echipate cu surse cu descărcări în vapori Na de înaltă presiune 150W, montate pe

stalpi metalici (Hutil = 6 sau 10 m). Alimentarea corpurilor de iluminat se va realiza in cablu subteran tip ACYABY 4x16 mm² vor fi pozate in profil „m” in zona spatiilor verzi sau „t” la traversarea aleilor carosabile, dupa caz.

Masura energiei electrice

Masura energiei electrice consumata atat in cadrul alimentarii cu energie electrica a consumatorilor de tip locuinte sau spatii pentru servicii cat si in sistemul de alimentare al iluminatului public se va realiza la fiecare Bloc de Masura si Protectie, iar facturarea energiei electrice se va realiza de catre furnizorul de electricitate. Utilitatile comune sunt proiectate si realizate de catre beneficiar urmand a fi date spre folosire catre regiile de utilitati.

Nu se va achizitiona nici un echipament sau material daca nu este insotit de declaratia de conformitate si nu are aplicat distinct si lizibil marcajul de securitate CS.

Inainte de punerea sub tensiune a noilor echipamente se vor face verificari si incercari pentru punerea in functiune.

Instalatiile proiectate vor fi puse in functiune numai in conditiile respectarii prevederilor “Normele specifice de protectia muncii pentru transportul si distributia energiei electrice”.

3.6.6. REELE DE TELECOMUNICATII

Pentru racordul imobilelor la reseaua telefonica, reseaua CATV si intreconectarea la reseaua de date si internet precum si la sistemele de semnalizare efracție si incendiu proiectul prevede o canalizatie telefonica.

Canalizatia a fost astfel dimensionata incat sa asigure retelelor subterane de curenti slabi conditii de dezvoltare, intretinere si exploatare rationala din punct de vedere economic si urbanistic permitand instalarea succesiva de noi cabluri, inlocuiri sau desfiintari de cabluri, fara desfaceri de pavaje ale drumurilor modernizate, si fara perturbatii in circulatia rutiera.

Totodata canalizatia asigura protectia mecanica a cablurilor, protectia contra coroziunii s-au contra potentialelor periculoase ale solului. La dimensionarea canalizatiei telefonice s-a tinut cont de capacitatea retelelor de cabluri ce urmeaza a fi instalate precum si de rezervele necesare pentru pozarea unor cabluri in viitor s-au inlocuirea unor cabluri pe anumite sectiuni. Pentru a acoperi intreaga suprafata s-a prevazut o canalizatie perimetrala in forma de inel cu legaturi transversale. In vecinatatea nodului de comunicatii (NOC) unde se concentreaza toate cablurile de curenti slabi s-au prevazut 2 camere de tragere tip "A" (mari) din care se ramifica in 2 directii continuand mai departe cu camere de tragere de tip "B" (mijloci) pe cateva sectiuni dupa care se prevad camere de tragere tip "Y" (mici). Canalizatia se va realiza cu conducte HDPE.

Numarul de conducte pe fiecare sectiune in parte se va preciza dupa realizarea proiectului de retele de cabluri de curenti slabi.

Retea de cabluri telefonice

Pentru realizarea comunicatiei s-a prevazut o retea de cabluri telefonice, racordate la un repartitor central montat in corpul administrativ. Cablarea se va realiza cu cablu în gel, tip TU2Y(fs)FL2Y pentru fiecare locatie alocandu-se cate 5 perechi. Doua perechi se vor utiliza pentru telefonie, 2 perechi pentru monitorizarea sistemului de semnalizare incendiu si efracție si 1 pereche va fi rezerva. La vile cablurile se vor termina in cutii telefonice. Reteaua telefonica va cuprinde cabluri de diferite capacitati in functie de necesarul de perechi de la locatiile existente pe fiecare traseu. Jonctiunile la cabluri se vor realiza in camerele de tragere. In corpul administrativ se prevede o centrala telefonica pentru monitorizarea sistemului de semnalizare incendiu si efracție.

3.7. POTECTIA MEDIULUI

3.7.1 DIMINUAREA PANA LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Lucrarile proiectate nu influenteaza obiectivele existente in zona, ca atare nu necesita masuri pentru evitarea pagubelor sau masuri de refacere a lucrarilor afectate. Terenul fiind liber de constructii, nu vor exista materiale din demolari. In faza de construire ulterioara propbarii PUZ, colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o societate de salubritate autorizata, in baza unui contract si transportate la deponeul Municipiului Timisoara.

3.7.2 PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

Surse de poluanti pentru apele subterane in perioada de executie, respectiv de exploatare, nu exista.

Riscurile pentru sanatatea umana sau pentru mediu pot aparea in fazele de executie ulterioare PUZ. Poluantii pentru aer in timpul executiei sunt: praful, zgomotul, gaze de esapament. Praful rezulta de la executia sapaturilor, imprastierea nisipului, a pamantului, din compactare etc.

3.7.3 DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR

In cazul construirii, deseurile menajere se vor colecta in europubele, care se vor amplasa pe o platforma amenajata. Gunoiul menajer va fi colectat de o firma specializata, care il va depozita la un deponeu autorizat. Materialele rezultate din sapaturi care constituie excedent vor fi transportate de catre constructor pe un amplasament stabilit de primarie.

Terenul fiind liber de constructii, nu vor exista materiale din demolari.

3.7.4 RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDARI DE MALURI, PLANTARI DE ZONE VERZI ETC.

În prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafață de minim 5% raportată la suprafața terenului pentru spațiile verzi amenajate.

3.7.5 REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Fiind teren nereglementat, dar cu PUZ-uri aprobate în jur, inițiativa de reglementare urbanistică se încadrează într-un proces normal de dezvoltare și densificare urbană.

După terminarea lucrărilor se va îmbunătăți cadrul natural prin plantarea de arbori de diferite specii și de gazon pentru zonele stabilite ca fiind zone verzi amenajate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile aparținând domeniului public. Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz metan și energie electrică), vor deveni publice după realizare.

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

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

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zona în studiu;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Principala categorie de intervenție în vederea sustinerii programului de dezvoltare o reprezintă corelarea prevederilor PUG cu funcțiunile existente aprobate în zonă.

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

Din punct de vedere economic și social, investiția va crea noi locuințe și noi locuri de muncă, va întregi trama urbană existentă, sau aprobată prin documentații de urbanism și va contribui la dezvoltarea economică în această zonă a Municipiului Timișoara.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1 COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI

Din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari:

Costuri suportate in interiorul PUZ- toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse.

- costurile legate de lucrarile de cadastru si circulatia terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii.
- costurile legate de bransamentele edilitare.
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiei auto si pietonale exclusiv pe parcelele detinute.
- costurile racordurilor auto la strazile noi propuse
- Toate costurile legate de edificarea constructiilor

Costuri suportate in exteriorul PUZ

-un este cazul

6.2 COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE

Lucrarile de executie ale drumurilor nou propuse vor fi finantate de catre beneficiar.

Costuri suportate in interiorul PUZ- Autoritatea publica va finanta:

-nu este cazul

Costuri suportate in exteriorul PUZ - Autoritatea publica va finanta:

-nu este cazul

7. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal– **ELABORARE PUZ – IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI CONSTRUIREA DE LOCUINTE TIP DUPLEX**, jud. Timis, Timisoara, C.F. nr. 449918 Timisoara, CAD 449918, s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 si cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale:

- Realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana a orasului;

- corelarea cu planurile urbanistice reglementate si aprobate pentru zona in studiu;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu;
- incadrarea in documentatiile superioare de amenajare a teritoriului judetului Timis, asigurarea amplasamentelor si a amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Consideram ca din punct de vedere al oportunitatii socio-economice, tema proiect propusa se constituie intr-o perspectiva realista si necesara de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra zonei studiate a Municipiului Timisoara si a vecinatatii.

VERIFICAT,

Arh. Urb. Constantin Ciocan



INTOCMIT,

Arh. Craciun Novella

