



S.C. DV ARHITECT PLUS S.R.L.

Timișoara, Str. Delfinului nr. 1, cam. 2, sc. B, ap. 2, județul Timiș

Tel.: 0767608558 / E-mail: vizitiudelia@yahoo.com

CUI 38765272; J35/252/2018

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 22/2019

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER IN REGIM DE INALTIME S+P+3E
Nr. proiect	22/2019
Beneficiar	S.C.HIDROTIM S.A.
Proiectant	S.C. DV ARHITECT PLUS S.R.L.
Data elaborarii	mai 2020
Faza de proiectare	P.U.Z.



1.2 OBIECTUL STUDIULUI

• Solicitari ale temei program

Zona aflata in studiul de fata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de V pe strada Closca, nr. 83 si reprezinta terenul identificat prin C.F 406060. Terenul se afla în proprietatea a S.C. HIDROTIM S.A.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona locuinte cu functiuni complementare cu locuinte pentru maxim 2 familii conform P.U.G. TIMISOARA in vigoare - aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- conform P.U.G. Timisoara – Etapa 3, este definit ca zona M3 – zona mixta cu regim de construire deschis adiacenta arterelor principale de trafic;
- se afla in cvartalul definit de strazile Closca, Grigore Alexandrescu si strada Crisan in zona Mehala;
- functiunea dominanta este cea de locuinte cu functiuni coplementare, servicii si locuinte colective iar regimul de inaltime predominant este curpins intre P si P+M/1E, P+2E si P+3E;
- accesul se realizeaza din strada Closca – DN 59A, una dintre cele mai imporatante artere ale orasului, intrucat leaga zona centrala de iesirea inspre Jimbolia,

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- dimensionarea constructiilor 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 unei structuri teritoriale si functionale coerente, cu desemnarea suprafetelor pentru constructie, pentru circulatii rutiere si pietonale si pentru spatiilor verzi;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale din cadrul parcelei;
- reglementarea regimului de inaltime;
- echiparea cu utilitati.

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

Prin contextul urbanistic zona studiata apartine zonei de locuinte cu functiuni complementare cu maxim 2 apartamente conform P.U.G. TIMISOARA in vigoare - aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 si de zona M3 conform P.U.G. Timisoara – Etapa 3 (in lucru).

Zona studiata se afla:

- Adiancenta la strada Closca – Dn 59A
- La 2500 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- La 100 de strada Grigore Alexandrescu (viitorul inel IV)
- La 150 m de piata de gros din Mehala

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 2349 din 08.07.2019 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER IN REGIM DE INALTIME S+P+3E.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

• Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 in lucru;
- P.U.D. strada Closca – aprobat prin HCL 229/09.06.2007.



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

Baza topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ este constituită din carourile la scară 1:5000, completată cu :

- ridicarea topo realizată de către PILOT CAD
- date culese pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 în lucru;
- P.U.D. strada Closca – aprobat prin HCL 229/09.06.2007.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Investițiile pentru această zonă presupun construirea unei clădiri de locuințe colective, fapt confirmat de clădirile de locuințe colective P+3E existente în apropierea amplasamentului pe strada Closca. Prin PUG Timisoara Etapa 3 (în lucru) pentru zona M3 se propune o structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată este situată în partea de vest a Municipiului Timisoara, pe strada Closca, la 100 de m de intersecția străzii Closca cu Nicolae Grigorescu și Lt. Ovidiu Balea. Zona este dezvoltată în momentul de față, fiind prezente diverse funcțiuni: locuințe individuale, locuințe colective, servicii, activități economice, activități de depozitare și funcțiuni comerciale.

- **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 extinderii zonei de locuințe colective 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 colective.

Conform P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 în lucru terenul se află în M3, o zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentrat dezvoltată în lungul unor artere de importanță majoră. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situate la nivelurile superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public dar și alte tipuri de activități. Aici se propune o structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc cu regim de înălțime P+4E+Er – având înălțimea maximă la cornișă 18 m și cea totală de 22 m.

Prin Plan Urbanistic Zonal și împrejurimi, se propune confirmarea caracterului terenului ca parcelă pentru locuințe colective cu spații de servicii la parter în regim de înălțime S+P+3E.



- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al municipiului Timișoara se poate aprecia că zona este o zonă dominată de locuințe individuale, de locuințe colective și de servicii.

Pe teren nu există restricții în privința rețelelor edilitare, traseul acestora se află pe strada Closca.

În urma efectuării studiului geotehnic reiese că terenul este salabru.

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se găsește în intravilanul localității Timișoara, zona Mehala în partea de vest într-o poziție a cărei potențial permite dezvoltarea zonei de locuințe colective și este identificată prin:

C.F. 406060, cad. 406060, S= 779 mp

TOTAL S= 779 mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La N – strada Closca proprietate publică distanță până la prima locuință este de 24.00 m;
 - La S – parcela locuință, teren viran în prezent – proprietate privată distanță la prima locuință este de 52 m ;
 - La V – parcela locuință –distanță la prima locuință este de 1.90 m;
 - La E – parcela locuințe - distanță până la prima locuință este de 0.00 m (calcan), distanță până la prima clădire de locuințe colective este de 37.80 m.
- **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.**

Terenul se află în partea de vest a municipiului Timișoara. Zona este accesibilă prin orice formă de trafic urban deoarece are acces la str. Closca ce delimitează parcela în partea de nord. Strada Closca este una dintre cele mai importante artere ale orașului, având în prezent 2 benzi pe sens.

Această legătură asigură fluidizarea circulațiilor atât în sensul încărcării zonei cât și în sensul descărcării acesteia..

Terenul fiind situat în intravilanul municipiului Timișoara este înconjurat de zonă de locuințe individuale și colective existente cum reiese din planurile atasate iar pe o rază de 1500 m nu există unități industriale, ferme de animale/păsări, adăposturi de animale, platforme dejectii, platforme deseuri sau alte obiective care să necesite zone de protecție sanitară.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.**

Relieful în zonă se caracterizează prin altitudine relativ scăzută ,de câmpie joasă cu mici denivelări și o densitate mare a rețelei hidrografice, datorită abundenței de albie paraste, care favorizează excesul de umiditate al terenului.

Clima este temperată adică temperatura, vântul și precipitațiile se repetă pe anotimp.

Din punct de vedere al zonării seismice a teritoriului României, amplasamentul se află în zonă de hazard seismic cu accelerația de varf a terenului având valoarea $a_g=0,20g$ și perioada de colt $T_c=0,7\text{sec}$.

Adâncimea de îngheț-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 retelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a retelei 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 avand o grosime intre 0.40-0.50m;
- Argila cafenie cenusie, plastic consistenta cu extindere pana la 1.00m adancime;
- Argila prafoasa cafenie galbuie, plastic vartoasa cu consistenta pana la 1.60mm;
- Argila prafoasa cafenie galbuie cu orizonturi ruginii ,plastic vartoasa, mai compacta cu concretii fine si mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adancime.

Apa freatica are regimul influentat de volumul precipitatiilor din zona. Astfel la data cercetarii nivelului hidrostatic al apei freatice s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1m peste care se apreciaza crestere frecvente de pana la 0.50m in intervale mai indelungate cu precipitatii.

Tinand cont de aceste date si de structura locuintelor propuse in aceasta zona se recomanda:

- o Terenul apt de fundare il constituie stratul argilos in stare naturala cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.

Adancimea minima de fundare va trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- o $D1_{MIN} > 0.8M$ fata de nivelul actual al terenului
- o $D2_{MIN} > 1.00M$ fata de nivelul terenului sistematizat
- o Calculul terenului de fundare pentru constructiile in cauza ,fundate direct ,se poate adopta o presiune conventionala de calcul de baza $D = 2.0m$, $B = 1.0m$ in grupa fundamentala de incarcari $P_{conv} = 220 KPa$ la care se vor aplica corectiile corespunzatoare adancimilor si latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

In urma efectuarii studiului geotehnic reiese ca terenul este salabru.



2.4 CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Circulatia rutiera in zona este definita de strada Closca in partea de N, precum si strazile aflate in apropiere si corespunde cerintelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulatia este compusa din trafic de autoturisme.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la strada Closca in partea de nord, solutia de rezolvare fiind prezentata in detaliu in capitolul Modernizarea circulatiei. Nu exista intersectii cu probleme sau dificultati in trafic.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Principala caracteristica a functiunilor ce ocupa zona studiata este aceea de unitate, privind tipologia functiunii, adica de zone de locuinte individuale, colective si servicii. Ca tipologie a locuirii, zona este caracterizata de parcele cu front stradal relative mic si cu adancime mai mare, regimul de construire este de tip izolat sau cuplat, cu aliniament discontinuu, majoritatea cladirilor fiind aliniate la strada sau cu retrageri de maxim 6 m fata de aliniamentul stradal.

- **Relationari intre functiuni**

Intre functiunile existente in jurul sit-ului si functiunea propusa exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

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

In zona studiata exista in prezent fond construit – cladiri cu regim de inaltime cuprins intre P si P+3E cu destinatia locuinte individuale, locuinte colective si servicii.

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

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit la sud, est si vest de teren este definit de cladiri locuinte individuale si de locuinte colective, precum si de servicii a caror stare este medie spre buna, fiind construite in perioade diferite.

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

In zona sunt asigurate serviciile.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate, insa prin PUZ se propune un minim de 25% spatiu verde in cadrul parcelei.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**

Nu este cazul.



2.6 ECHIPARE 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 de 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. Retelele de utilitati necesare functionarii se afla adiacent parcelei, pe strada Closca, iar cheltuielile de extindere a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.

Alimentarea cu apa - Situatia existenta

In zona exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla pe strada Closca.

Canalizarea - Situatia existenta

In zona exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla pe strada Closca.

Canalizarea apelor meteorice - Situatia existenta

In zona exista retele pentru colectarea apelor pluviale. Acestea se afla pe strada Closca.

Alimentarea cu energie electrica - Situatia existenta

In zona exista alimentare cu energie electrica. Acestea se afla pe strada Closca.

Telefonie - Situatia existenta

In zona exista retele de telefonie.

Alimentarea cu gaz - Situatia existenta

In zona exista retele de alimentare cu gaz. Acestea se afla pe strada Closca.

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 sporita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

In urma studiului zonei s-a constatat ca nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile si nici de riscuri antropice.

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

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicatie propuse.



- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu e cazul.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu e cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- reglementarea urbanistică a terenului;
- asigurarea utilităților necesare într-o variantă de echipare centralizată;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiată se află în intravilanul localității Timișoara și sunt prevederi pentru această zonă impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL TIMISOARA în vigoare, PUG Timișoara – Etapa 3 – în lucru și prin PUD strada Closca aprobat prin HCL 229/2007.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvarile specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor verzi plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere al lucrărilor rutiere propuse, parcela studiată este marginită de strada Closca în partea de nord care asigură accesul pe parcela studiată. Strada Closca, una dintre cele mai importante artere ale orașului, are 2 benzi pe sens.

Se propune realizarea unui acces auto și a unui acces pietonal din strada Closca. Locurile de parcare necesare sunt dispuse parțial la subsol – cu acces din rampa propusă în partea posterioară a parcelei și parțial în incintă în partea posterioară.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități (ord. M.T. nr. 50/1998).

Pentru apartamentele propuse la etajele superioare se propune realizarea a câte 1.15 locuri de parcare/apartament în incintă, accesul se va realiza din strada Closca.

Astfel se propune un total de 14 locuri de parcare amplasate parțial la subsol și parțial pe sol care să asigure necesarul de parcare pentru 9 apartamente și pentru zona de servicii de la parter calculate conform RGU.

Parcarile propuse pentru locuințe se vor amplasa la minim 15 m față de geamurile locuințelor învecinate.



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 colective cu servicii la parter;
- asigurarea accesului auto si pietonal in zona studiata;
- reglementarea zonei de implantare si a accesului la cladire;
- asigurarea intr-un sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii pentru viitoarea dezvoltare.

Funciunile propuse in zona studiata prin PUZ este:

- Locuire colectiva;
- Circulatii auto, pietonale;
- Spatii verzi-plantatii spatii verzi de aliniament de-a lungul strazilor;

Se propune realizarea a 9 apartamente la etajele superioare, iar parterul este prevazut ca zona de servicii.

REGIMUL DE INALTIME

- Regim de inaltime:
 - maxim $S+P+3E$

Inaltime maxima:

- H cornisa = 13 m, H coama = 16,0 m

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

Terenul are o forma rectangulara regulata, cu front stradal de mai mic decat adancimea parcelei.

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Retragera acestei limite fata de aliniament a fost stabilita la 0.00 m conform aliniamentului stradal existent.

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 limita laterala dreapta este de minim 5.00 m sau $h/2$ pentru cladirile cu regim de inaltime peste $P+1E$.
- Retragera fata de limita laterala stanga este de minim 2.00.
- Retragera fata de limita posterioara este de minim 11.00 m pentru parter, etajul 1 si etajul 2, iar pentru etajul 3 retragera fata de limita posterioara este de minim 13.00 m – conform plansei 03.Reglementari Urbanistice;
- **Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în OMS nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 3.**
- **Distantele 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.**
- 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.
- Se propun plantatii de arbori în zona aferenta cladirii propusa
- **Amplasarea platdormelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014**

**SISTEMATIZAREA PE VERTICALA**

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

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUASA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
ZONA LOCUINTE CU MAXIM 2 APARTAMENTE	779.00	100.00	0.00	0.00
ZONA LOCUINTE COLECTIVE	0.00	0.00	779.00	100.00
Suprafata teren totala	779.00	100.00	779.00	100.00

BILANT IN CADRUL PARCELEI DE LOCUINTE COLCTIVE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUASA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Constructii – cladire de locuinte colective	0.00	100.00	311.60	40.00
Circulatii rutiere, alei si parcaje	0.00	0.00	272.65	35.00
Spatii verzi in cadrul parcelei	0.00	0.00	194.75	25.00

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 40%

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 1.60

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**Alimentarea cu apa****Situatia propusa:**

In zona studiata sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari, ca urmare a existentei retelei de apa potabila, alimentarea cu apa a zonei studiate se va face prin bransamente la reseaua localitatii Timisoara, retea publica de apa potabila administrata de catre S.C. AQUATIM SA

Suprafata totala a zonei studiate este de 779 m²; zona propusa spre studiu va avea din punct de vedere al zonificarii functionale, destinatia de locuinte, fiind amplasata in intravilanul municipiului Timisoara.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi reseaua de alimentare cu apă in sistem centralizat a municipiului Timisoara, retea administrata de s.c. AQUATIM s.a. si existenta pe str. Closca.

Reteaua de alimentare cu apa amplasata in fata imobilului are diametrul de 125 mm. De la aceasta se propune realizarea unui bransament de apa si la cca. 1m fata de limita de proprietate, se amplaseaza un camin de apometru.

Debitele totale de apa sunt :

$Q_{S\ ZI\ MED} = 0,56\ mc/zi = 0,006\ l/s$

$Q_{S\ ZI\ MAX} = 0,73\ mc/zi = 0,008\ l/s$

$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 0,06\ mc/h = 0,017\ l/s$



Canalizarea apelor uzate menajere

Situatia propusa:

Sistemul de canalizare din zona de locuinte situata pe strada Closca este de tip unitar, preluand atat apele uzate provenite de la grupurile sanitare, cat si apele pluviale.

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara. (aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a. si existent pe str. Closca).

Pentru racordarea incintei la canalizarea existenta pe str. Closca se propune realizarea unui racord de canalizare, iar la cca. 1 m de limita de proprietate se va prevedea un camin de racord.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 0,56 \text{ mc/zi} = 0,006 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 0,73 \text{ mc/zi} = 0,008 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 0,06 \text{ mc/h} = 0,017 \text{ l/s}$$

Canalizarea apelor pluviale

Situatia propusa:

Apele de ploaie din zona studiata (acoperisuri si drumuri) sunt colectate de reseaua de canalizare din incinta, urmand ca apoi sa fie descarcate la reseaua de canalizare stradala prin intermediul caminului de racord.

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

Debitul de calcul al ploii: $Q_{PL} = 16,35 \text{ l/s}$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 589 \text{ mc/an}$

Alimentare cu energie electrica - Situatie propusa

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

Telecomunicatii - Situatie propusa

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

Alimentare cu caldura - Situatie propusa

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Alimentare cu gaze naturale - Gospodarie comunală.

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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 studiată în cadrul P.U.Z. - ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

- Complectarea și dezvoltarea căilor rutiere, - Extinderea rețelei de echipare tehnico - edilitară a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat.
- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe.
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

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

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 619/2018
- P.U.G. - ETAPA 3 – în lucru;
- P.U.D. strada Closca aprobat prin HCL 229/2007
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate;
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

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

Până în acest moment zona luată în studiu este compusă din următoarea parcelă identificată prin C.F. 406060.

Suprafața totală luată în studiu suprafața proprietate beneficiar 779.00 mp.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone de locuințe colective. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa, activități sau funcțiuni poluante.

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

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 779.00 mp.

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 evidenziază 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:

- Racordul la utilitățile existente în zonă;
- depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- 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 apă freatică:

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusă pentru această zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare

Protecția aerului:

Clădirile sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale căror capacități de evacuare a gazelor născute în atmosferă este redusă, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensionează de furnizor în funcție de tipul centralei termice:

- a) priza directă de aer
- b) priza directă centrată pe cosul de evacuare .

Centrala termică proprie cu caracteristici corespunzătoare funcțiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

Poziția cosului : la 90° (scos pe acoperiș) față de orizontală

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 încât să 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 funcțiilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se consideră că nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona de vest a localității Timișoara.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

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



Având în vedere că 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 încât să nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sănătatea umană sau mediu.

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

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar mărirea zonei afectate de planul propus este de 779 mp. Terenul după cum scrie și în capitolele anterioare este situat în teritoriul intravilan al Municipiului Timișoara, în partea de vest.

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 colective din Timișoara.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este în curs de edificare în partea de sud și este 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 să se ia toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritate în zona ce trebuie rezolvată 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 protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul intru-cât 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 incintă

• **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este în proprietatea S.C. HIDROTIM S.A. și are o suprafață totală de 779.00 mp.



- **Circulația terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne releva faptul că acesta este situat în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș și reprezintă parcela identificată prin C.F. 406060 cad. 406060. Terenul se află în proprietatea S.C. HIDROTIM S.A.

CONCLUZII

- **Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.**

Prezentul studiu modifică zonificarea PUG-ului avizat și aprobat, se încadrează în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor și proiectelor elaborate anterior, și va răspunde nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare.

- **Categoriile principale de intervenții, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Pentru evitarea aglomerației cu construcții în zona studiată se propune ca POT maxim să fie 40%, CUT 1.8. De asemenea, frontul la străzile noi propuse să respecte aliniamentul stradal existent sau cu retragere maxim 6 m.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate amenajarea zonei.

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei trebuie asigurată infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă.

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

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Apreciem că propunerile sunt în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Timișoara în zonă și că realizarea obiectivului de investiții „PUZ LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER IN REGIM DE INALTIME S+P+3E” este oportună dezvoltării zonei.

Întocmit,
arhitect Delia Vizitiu

Verificat,
specialist RUR
arh. Daniel Belea