



MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 26/2020

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA LOCUINTE**

Nr. proiect 26/2020

Beneficiar SUCIU ALINA-NICOLETA
VEGA FLORIN-NICOLAE SI VEGA STELA
VIZITIU ALEXANDRU OVIDIU SI VIZITIU DELIA

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

Data elaborarii iulie 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 (conform PUG aprobat), in partea de estica, in zona Campului si reprezinta terenurile identificat prin C.F 429725, nr. top. 429725, C.F. 429723, nr. top. 429723 si CF 429722, nr. top. 429722. Terenurile se afla în proprietatea Suciu Alina-Nicoleta, Vega Florin Nicolae si Vega Stela, Vizitiu Alexandru-Ovidiu si Vizitiu Delia.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona cu interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ
- se constituie teren in intravilanul localitatii Timisoara, in zona Campului, edificata aproape in intregime de locuinte;
- terenul in studiu a fost dezmembrat de catre Primaria Municipiului Timisoara prin HCL 165 din 10.05.2011 in parcele de locuinte pentru a se atribui familiilor revolutionarilor;
- conform PUG Timisoara – Etapa 3 – in lucru, este definita ca zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban (UTR - Liu);
- se afla in imediata apropiere a strazii Campului.
- Zona studiata este o zona de locuinte, face parte din UTR 38 si se afla in cvartalul definit de Strada Campului la V, Calea Mosnitei la S, strada Colonia Radio la N si strada Parang la E.

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, prin implementarea sistemului de reparcelare, unei structuri teritoriale si functionale coerente
- rezolvarea accesului carosabil si pietonal;
- 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 P.U.Z. aprobat cu HCL 91/1998 preluat de PUG Timisoara – in vigoare.

Zona studiata se afla:

- La 2500 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- Se afla la 430 m de Strada Campului.
- in cvartalul definit de Strada Campului la V, Calea Mosnitei la S, strada Colonia Radio la N si strada Parang la E.

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 2336 din 03.07.2020 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORARE PUZ 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 prin HCL 619/2018;
- P.U.Z. "Zona rezidentiala si functiuni complementare" Timișoara (HCL 328/2011)
- P.U.Z. extindere PUZ "Locuinte str. Campului II" Timișoara (HCL 393/2007)
- PUD Construire paraclis, biserica, clopotnita si oficiu parohial HCL 551/2014
- P.U.Z. "Locuinte str. Campului II" Timișoara (HCL 169/2000)



- P.U.Z. "Lotizare Zona Campului", Timișoara (HCL 283/2005)
- P.U.D. "Extindere P.U.Z. 'Locuinte Strada Campului II'", Timișoara (HCL nr.393/2007)
- P.U.Z. „Zona Lidia Muzicescu Martirilor Urseni” aprobat prin HCL 91/1998.

• **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 topografica;
- date culese pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura.

• **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- P.U.Z. "Zona rezidentiala si functiuni complementare" Timișoara (HCL 328/2011)
- PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru);

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

Investitiile pentru aceasta zona presupun construirea de zone rezidentiale, fapt confirmat de aprobarea P.U.Z.-ului "Zona rezidentiala si functiuni complementare" Timișoara (HCL 328/2011)

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in partea de sud a Municipiului Timisoara, in zona Campului, in imediata vecinatate a cailor cartierelor Plopi si Kuncz. Zona este definita ca o zona rezidentiala si este dezvoltata aproape in totalitate in momentul de fata.

• **Date privind evolutia zonei**

Explozia investitiilor din ultimii ani precum si intrarea in Comunitatea Europeana, a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone rezidentiale.

• **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa urbanizarii terenului in contextul existentei unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat ca aceasta zona este o zona favorabila pentru consolidarea unei zone de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente.

In momentul de fata, terenurile sunt neconstruite. Prin schimbarea functiunii actuale a terenului neurbanizat in zona de locuinte cu maxim 2 apartamente se clarifica functiunea majora a zonei si anume cea de locuire din cvartalul studiat.

Prin P.U.Z. "ZONA LOCUINTE", se propune dezvoltarea unei zone de locuinte in regim maxim de inaltime S+P+1E+M cu maxim 2 apartamente.

• **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al municipiului Timisoara se poate aprecia ca zona s-a dezvoltat si s-a extins ca o zona dominata de locuinte individuale cu functiuni complementare.

Pe teren nu exista restrictii in privinta retelelor edilitare, traseul acestora nu afecteaza terenul unde se propune obiectivul de investitii PUZ.



2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiata se gaseste in intravilanul localitatii Timisoara, in partea de est, in zona Campului intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei de locuinte cu maxim 2 apartamente si este identificata prin:

C.F. 429725, cad. 429725, S= 500 mp

C.F. 429723, cad. 429723, S= 500 mp

C.F. 429722, cad. 429722, S= 500 mp

TOTAL S= 1500mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La E – de strada Ioan Alexandru
- La V – parcela identificata prin CF 429724 dezmembrata conform HCL 165/2011 si livada identificata prin CF 403650,
- La S – parcela identificata prin CF 429721 dezmembrata conform HCL 165/2011 ;
- La N – extinderea strazii Herodot si parcela identificata prin CF 429726 dezmembrata conform HCL 165/2011;

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.**

Terenul se afla in partea de est a municipiului Timisoara. Zona este usor accesibila prin orice forma de trafic urban deoarece are acces usor la Strada Campului. Aceste legaturi asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat și in sensul descarcarii acesteia.

In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca sunt asigurate toate traseele utilitare principale dar si a celor secundare. Zona este asigurata cu utilitatile necesare functionarii, respectiv energie electrica, retea apa si canalizare, gaz natural. Viitoarele constructii se vor bransa la retelele edilitare existente in zona.

Terenul fiind situat in intravilanul municipiului Timisoara dar adiacent zonei de locuinte – 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 planurile atasate 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 albie 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 între 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 avand o grosime între 0.40-0.50m;
- Argila cafenie cenusie, plastic consistenta cu extindere pana la 1.00 m adancime;
- Argila prafoasa cafenie galbuie, plastic vartoasa cu consistenta pana la 1.60 mm;
- 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:

- 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:

- D1MIN>0.8M fata de nivelul actual al terenului
- D2MIN > 1.00M fata de nivelul terenului sistematizat
- 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 efectuării studiului geotehnic reiese ca terenul este salabru.

2.4 CIRCULATIA

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



Circulația rutieră în zona este definită de strada Campului la vest. La est se învecinează cu Inelul IV care este în curs de realizare.

Nu există trasee aeriene în zona.

- **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 strada Ioan Alexandru și la extinderea străzii Herodot. Acestea se leagă cu strada Campului și cu Inelul IV, una dintre cele mai importante artere de circulație a municipiului ce urmează a fi realizată. Soluția de rezolvare a accesului fiind prezentată în detaliu în capitolul 3.4. Modernizarea circulației.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

Funcțiunile din zona sunt majoritar rezidențiale cu regimuri de înălțime variate cuprinse între P+1E și P+2E+M în interiorul cvartalului studiat.

În zona studiată și în vecinătate sunt edificate și prevăzute prin documentații de urbanism aprobate construcții, atât de locuințe individuale cât și de locuințe colective cu regim redus de înălțime (max. P+2E)

- **Relationari între funcțiuni**

Între funcțiunile existente în jurul sit-ului și funcțiunea propusă există o cooperare funcțională, deoarece prezintă același tip de funcțiune.

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

În zona studiată există în prezent fond construit în proporție mare.

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, est și vest de teren este definit de clădiri locuințe a căror stare este bună spre foarte bună, fiind construite relativ recent.

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

În zona sunt prevăzute servicii la strada Campului și în partea sud-estică a amplasamentului spre inelul IV.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Spațiul verde în zona studiată este compus din zonele verzi individuale ale clădirilor, iar cel public este definit de zonele verzi prevăzute prin documentațiile de urbanism aprobate în zona și anume în partea estică a amplasamentului, între strada Ioan Alexandru și Inelul IV și în partea vestică a amplasamentului prin PUZ-ul aprobat cu HCL 393/2007.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt:

- Lipsa inițiativelor de extindere a zonei de locuințe pe terenul studiat.



- Dezmembrarea parcelelor in baza unui HCL emis de Primaria Municipiului Timisoara, fara intocmirea unei documentatii urbanistice si aprobarea acesteia.

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 in imediata vecinatate, iar cheltuielile de extindere a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.

Alimentarea cu apa - Situatia existenta

Municipiul Timisoara dispune de sistem centralizat de alimentare cu apa. In prezent Aquatim a prevazut un proiect in zona si se ocupa de realizarea lucrarilor.

Canalizarea - Situatia existenta

In zona exista retele de colectarea apelor uzate menajere. In prezent Aquatim a prevazut un proiect in zona si se ocupa de realizarea lucrarilor.

Canalizarea apelor meteorice - Situatia existenta

Apele meteorice de pe constructii se colecteaza prin intermediul retelei de canalizare pentru ape pluviale a localitatii Timisoara, separata de reseaua de canalizare apa menajera si se deversa in bazinul de retentie.

Alimentarea cu energie electrica - Situatia existenta

In zona existe retea de energie electrica in proprietatea Enel si se va realiza extinderea acesteia.

Telefonie - Situatia existenta

In zona exista retele de telefonie.

Alimentarea cu gaz - Situatia existenta

In zona exista retea 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.

- **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.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu e cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu e cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

-extinderea functiei de locuire pe terenul studiat.

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.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Timisoara si sunt prevederi pentru aceasta zona impuse prin P.U.G. aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018– in vigoare:

- Dezvoltarea racordurilor noilor constructii la retelele edilitare publice.

In concluzie proiectul se respecta prevederile existente in P.U.G. pentru zona si se incadreaza in contextul existent si planurile aprobate anterior de municipalitate.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural pentru zona studiata:

- **Relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor verzi amenajate, construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului, adaptarea la conditiile de clima.**

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile și 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 de strazile Ioan Alexandru si extinderea strazii Herodot. Strada Herodot se leaga cu strada Campului la vest si cu Inelul IV in curs de realizare, la est. Sistemul de strazi care alcatuieste circulatia rutiera a zonei reprezinta strazi de categoria IV, de folosinta locala si asigura accesul la locuinte. Traficul in interiorul cvartalului studiat este foarte redus.

Pentru locuintele cu maxim doua apartamente propuse se propune realizarea a cate 1 loc de parcare/apartament in incinta, accesul se va realiza din strazile Ioan Alexandru si prelungirea strazii Herodot.



3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT

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

- reglementarea caracterului terenului studiat;
- dimensionarea constructiei și a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat și a temei de proiectare;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- asigurarea unei structuri teritoriale si functionale coerente
- rezolvarea circulatiei carosabile și pietonale din cadrul parcelei;
- echiparea cu utilitati.

Funcțiunile propuse in zona studiata sunt:

- Locuinte cu maxim 2 apartamente pe parcela ;

Din punct de vedere al consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta se poate remarca faptul ca se incadreaza in cvartalul studiat si se va defini in totalitate ca zona de locuinte cu maxim 2 unitati locative /parcela.

REGIMUL DE INALTIME

- Regim de inaltime:
 - maxim $S+P+1E+M$ pentru locuinte cu maxim 2 apartamente;
- Inaltime maxima:
 - $H_{cornisa} = 9,0\text{ m}$, $H_{coama} = 11,0\text{ m}$

In cazul in care se opteaza pentru construirea subsolului, cota de calcare peste subsol va fi maxim 60 cm peste trotuarul public. Construirea subsolului nu este obligatorie.

Garajele amplasate in zona din fata a locuintelor pana in limita de proprietate (0.00-5.00 m) vor avea regim de inaltime maxim P.

Garajele se pot amplasa si la subsolul cladirilor.

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 pentru functiunea de locuinta, respectiv intre 0.00 m si 5,00 m pentru un regim de inaltime max. P cu functiunea de garaj. De asemenea fata de limita posterioara cladirile se vor retrace 6.00 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 pentru cladiri pana la $S+P+1E$; sau minim $h/2$ cornisa pentru cladirile cu regim de inaltime $(S+P)+1E+M$. Amplasarea se poate face pe limita laterala de proprietate (calcan) cu acordul notarial al proprietarului parcelei vecine.
- 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 insorirea 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 distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118-2/2013**.
- Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

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

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
TEREN AGRICOL	1500.00	100.00	0.00	0.00
ZONA LOCUINTE CU MAXIM 2 APARTAMENTE	0.00	0.00	1500.00	100.00
Suprafata teren totala	1500.00	100.00	1500.00	100.00

BILANT IN CADRUL PARCELEI DE LOCUINTE CU MAXIM 2 APARTAMENTE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Constructii – cladire de locuinte cu maxim 2 apartamente	0.00	0.00	600.00	40.00
Circulatii rutiere, alei si parcaje	0.00	0.00	525.00	35.00
Spatii verzi in cadrul parcelei	0.00	0.00	375.00	25.00

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 40%

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 1.20

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apă - Situația propusă:

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile la parcelele propuse pentru a fi construite, va fi rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a rețelei de distribuție a municipiului Timișoara.

Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuințe în curs de dezvoltare.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și asigurarea apei pentru incendiu.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume

Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu



soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara, existentă pe str. Ioan Alexandru De.125 mm, prin extinderea acesteia de aprox. $L = 110,0$ m.

Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii prin hidranții stradali propuși.

Bransarea clădirilor propuse în PUZ se va face la rețeaua extinsă De.125 mm prin bransament de apă din tuburi PE-HD, Pn 10, De.32 mm și camin de apometru la fiecare parcelă.

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 1,96\ mc/zi = 0,023\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 2,55\ mc/zi = 0,030\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 0,31\ mc/h = 0,089\ l/s$$

Canalizare unitară

Racordarea la canalizare pentru zona studiată se va face la rețeaua de canalizare unitară a municipiului Timișoara, existentă pe strada Ioan Alexandru $D=250$ mm, prin extinderea acesteia de aprox. $L = 115,0$ m.

Canalizarea apelor uzate menajere - Situația propusă:

Sistemul de canalizare propus pentru zonă este separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare al municipiului Timișoara pe străzile propuse ale zonei.

Se propune un racord de canalizare din tuburi PVC, $D=160$ mm și un camin de racord la fiecare parcelă.

Acest camin de racord propus preia și debitul de apă pluvială, printr-o conductă de refulare din bazinul de retenție. Acest debit pluvial este descărcat treptat, după momentul ploii, pentru a nu încărca debitul în conductă menajeră.

Înainte de racordul conductei de canalizare pluvială la canalizarea menajeră propusă se va monta un camin de liniștire.

Apele uzate mixte sunt descărcate în final la stația de epurare a municipiului Timișoara.

Debitele estimate sunt:

$$Q_{MEN\ ZI\ MED} = 1,96\ mc/zi = 0,023\ l/s$$

$$Q_{MEN\ ZI\ MAX} = 2,55\ mc/zi = 0,030\ l/s$$

$$Q_{MEN\ ORAR\ MAX} = 0,31\ mc/h = 0,089\ l/s$$

Canalizarea apelor pluviale - Situația propusă:

În fiecare incintă în parte apele de ploaie de pe parcelă sunt colectate prin conducte din PVC, $D=110$ mm și descărcate într-un bazin de retenție propriu, urmând ca apoi să fie descărcate controlat prin pompă, printr-o conductă de refulare PEHD De.40 mm, după momentul ploii, într-un camin de liniștire și de acolo în caminul de racord.

Debitul de ape pluviale este: $Q_{PL} = 26,33\ l/s$

Volumul bazinului de retenție ape pluviale: $3 \times 10\ mc$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 1737,78\ mc/an$

Alimentare cu energie electrică - Situația propusă

Dezvoltarea rețelei de alimentare cu energie electrică se va face în etape, în funcție de apariția noilor consumatori. În prima etapă consumatorii se vor alimenta din rețelele existente în zonă, prin rezolvări punctuale.



Soluția de alimentare cu energie electrică va fi stabilă, pentru fiecare etapă, în studiile de soluție pe care le va elabora ELECTRICA pentru alimentarea noilor consumatori. Lucrările se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

Alimentare cu caldura - Situatia propusa

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Gospodarie comunală.

Evacuarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

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

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

- Completarea 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 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
- P.U.G. - ETAPA 3;
- 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 următoarele parcele identificate prin C.F. 429725, nr. top. 429725, C.F. 429723, nr. top. 429723 și C.F. 429722, nr. top. 429722 în suprafața totală de 1500 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 cu maxim 2 apartamente/parcelă. 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 rețelilor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 1500.00mp.

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:

- Racordul la utilitățile existente în zonă;
- depozitarea deșeurilor menajere în puștele 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 rețelilor și spațiilor special destinate;

Protecția calității apelor :

Surse de poluanți pentru apa 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 capacitate de evacuare a gazelor nearse 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 acoperis) 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 poluante 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 funcțiunilor 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) 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 1500 mp. Terenul după cum scrie și în capitolele anterioare este situat în teritoriul intravilan al Municipiului Timișoara, în partea de 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 edificată în mare parte însă în acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită 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 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 intrucat suprafetele terestre apartinand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- **Lista obiectivelor de utilitate publica**

- retea de alimentare cu apa
- retea de gaze naturale
- retea de alimentare cu energie electrica
- canalizare menajera
- retea de telecomunicatii
- asigurarea circulatiei in incinta

- **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este in proprietatea lui Suci Alina-Nicoleta, Vega Florin Nicolae si Vega Stela, Vizitiu Alexandru-Ovidiu si Vizitiu Delia si are o suprafata totala de 1500.00 mp.

- **Circulatia terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne releva faptul ca acesta este situat in intravilanul Municipiului Timisoara in zona Campului, jud. Timis si reprezinta parcelele identificate prin C.F. 429725, nr. top. 429725, C.F. 429723, nr. top. 429723 si C.F. 429722, nr. top. 429722.

Terenul se afla în proprietatea lui Suci Alina-Nicoleta, Vega Florin Nicolae si sotiei Vega Stela, Vizitiu Alexandru-Ovidiu si sotiei Vizitiu Delia.

CONCLUZII

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Prezentul studiu modifica zonificarea PUG-ului avizat si aprobat, se încadreaza în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor si proiectelor elaborate anterior si va raspunde nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare.

- **Categorii principale de interventii, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Pentru evitarea aglomerarii cu constructii in zona studiata se propune ca POT maxim sa fie 40% pentru zona de locuinte cu maxim 2 apartamente/parcela. De asemenea, frontul la strazile noi propuse sa fie retras cu 5 metri de la limita de proprietate pentru functiunea de locuinta, respectiv intre 0.00 m si 5.00 m pentru un regim de inaltime max. P cu functiunea de garaj. Garajele pot fi amplasate si la subsolul cladirilor.

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

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei trebuie asiguarata infrastructura necesara cat si posibilitatile de cooperare si corelare a terenurilor din zona. Apreciem propunerile sunt in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Timisoara.

Intocmit,
specialist RUR
arh. Delia Vizitiu