



MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 29/2020

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE
Nr. proiect	29/2020
Beneficiar	APARASCHIVEI VALENTINA-MIHAELA, BICHA DIETER, BICHA NORINA, FINTINEANU IULIAN-NARCIS, FINTANEANU GEORGIANA-PETRUTA, MASCAS FLORIN, MASCAS ELENA, STIR MARINELA-LAURA STIR MIHAI
Proiectant	S.C. DV ARHITECT PLUS S.R.L.
Data elaborarii	martie 2021
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 identificate prin CF 429733, cad. 429733, CF 429734, cad. 429734, CF 429744, cad. 429744, CF 429745, cad. 429745, CF 429746, cad. 429746, CF 429747, cad. 429747. Terenurile se afla în proprietatea APARASCHIVEI VALENTINA-MIHAELA, BICHA DIETER, BICHA NORINA, FINTINEANU IULIAN-NARCIS, FINTANEANU GEORGIANA-PETRUTA, MASCAS FLORIN, MASCAS ELENA, STIR MARINELA-LAURA STIR MIHAI.

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**

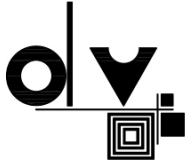
Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa urbanizarii terenului in contextul existentei unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat ca aceasta zona este o zona favorabila pentru consolidarea unei zone de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente.

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 IN REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E", se propune dezvoltarea unei zone de locuinte 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 si colective 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:

CF 429733, cad. 429733, S= 500 mp
CF 429734, cad. 429734, S= 500 mp
CF 429744, cad. 429744, S= 500 mp
CF 429745, cad. 429745, S= 500 mp
CF 429746, cad. 429746, S= 500 mp
<u>CF 429747, cad. 429747, S= 500 mp</u>
TOTAL S= 3000mp

Terenurile identificate prin CF 429733, CF 429734 studiate sunt delimitate astfel:

- La E – de strada Ioan Alexandru, identificata prin CF 429765
- La V – parcela locuinta identificata prin CF 441867
- La S – parcela identificata prin CF 429732 dezmembrata conform HCL 165/2011 ;
- La N – parcela identificata prin CF 429735 dezmembrata conform HCL 165/2011;

Terenurile identificate prin CF 429744, CF 429745, CF 429746, CF 429747 studiate sunt delimitate astfel:

- La E – de strada identificata prin CF 429765
- La V – de strada Ioan Alexandru, identificata prin CF 429765
- La S – parcelele identificate prin CF 429764 si CF 429741 dezmembrate conform HCL 165/2011 ;
- La N – parcelele identificate prin CF 429748, CF 429743 si CF 429749 dezmembrate 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 retea 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 retelei hidrografice, datorita abundentei 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, echivalentă 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.

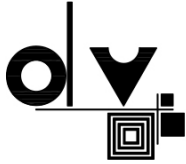
Studiu geotehnic

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 freactice 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 îl constituie stratul argilos în stare naturală cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.

Adâncimea minimă de fundare va trebui să îndeplinească următoarele condiții:

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

În urma efectuării studiului geotehnic reiese că terenul este salabru.

2.4 CIRCULAȚIA

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

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

Nu există trasee aeriene în zona.

- **Capacități de transport, greutăți 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 strada identificată prin CF 429765. Strazile perpendiculare pe acestea, strada Ioan Luca Banateanu și strada Efta Botoca, 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 (S/D+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**



In zona sunt prevazute servicii la strada Campului si in partea sud-estica a amplasamentului spre inelul IV.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Spatiul verde in zona studiata este compus din zonele verzi individuale ale cladirilor, iar cel public este definit de zonele verzi prevazute prin documentatiile de urbanism aprobate in zona si anume in partea estica a amplasamentului, intre strada Ioan Alexandru si Inelul IV si in partea vestica a amplasamentului prin PUZ ul aprobat cu HCL 393/2007.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**

Principalele disfunctionalitati sunt:

- Lipsa initiativelor de extindere a zonei de locuinte 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 MAPP (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse în planurile de amenajare a teritoriului și planurile de urbanism.

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

- **Relația cadru natural –cadru construit**

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute în mare măsură de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor plantate de protecție. Se va asigura și un echilibru optim între suprafața ocupată de construcții și suprafața rezervată spațiului verde pe parcele. Se va acorda atenție sporită nu doar la aspectul cantitativ al spațiilor verzi.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona.**

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare și nici caile de comunicație 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:

-extinderea funcției de locuire pe terenul studiat.

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 P.U.G. aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018– în vigoare:

- Dezvoltarea racordurilor noilor construcții la rețelele edilitare publice.

În concluzie proiectul se respectă prevederile existente în P.U.G. pentru zonă și se încadrează în contextul existent și planurile aprobate anterior de municipalitate.



3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

- **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 studziata 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 studziata este marginita de strazile Ioan Alexandru si de parcela de drum identificata prin CF 429765. Strazile perpendiculare, Ion Luca Banateanu si Efta Botoca 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 strada identificata prin CF 429765.

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.

Funciunile propuse in zona studziata sunt:

- Locuire in locuinte cu maxim 2 apartamente pe parcela proprie;

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 individuale cu maxim 2 apartamente.

REGIMUL DE INALTIME

- Regim de inaltime:
 - maxim P+2E pentru locuinte cu maxim 2 apartamente;
- Inaltime maxima:
 - H cornisa = 9,0 m, H coama = 11,0 m

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

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

De asemenea fata de limita posterioara cladirile se vor retrage 6 m, respectiv 10 m conform plansei de Reglementari Urbanistice.



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. Retragerea fata de limitele laterale este de minim 2.00 m sau h/2 pentru cladirile cu regim de inaltime peste P+1E. Amplasarea se poate face pe limita laterala de proprietate (calcan) cu acordul notarial al proprietarului parcelei vecine.
- **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 distantele de siguranta între cladiri (constructii propuse) conform **NORMATIVULUI P 118-2/2013.**
- Solutia propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

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

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
TEREN AGRICOL	3000.00	100.00	0.00	0.00
ZONA LOCUINTE CU MAXIM 2 APARTAMENTE	0.00	0.00	3000.00	100.00
Suprafata teren totala	3000.00	100.00	3000.00	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	1200.00	40.00
Circulatii rutiere, alei si parcaje	0.00	0.00	1050.00	35.00
Spatii verzi in cadrul parcelei	0.00	0.00	750.00	25.00

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 40%

Coeficientul 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 cladirilor 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 zona 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 - Situatia propusa:

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 linistire și de acolo în caminul de racord.

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

Volumul bazinului de retenție ape pluviale: 3×10 mc

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

Alimentare cu energie electrica - Situatia propusa

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 stabilită, 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 încălzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Gospodarie comunala.

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 potientiale 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 - edilitara 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 in urmatoarele planuri existente:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit
- P.U.G. - ETAPA 3;
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate;
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

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

Pana in acest moment zona luata in studiu este compusa din urmatoarele parcele identificate prin CF 429733, cad. 429733, CF 429734, cad. 429734, CF 429744, cad. 429744, CF 429745, cad. 429745, CF 429746, cad. 429746, CF 429747, cad. 429747 in suprafata totala de 3000 mp.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarii terenurilor, pentru aceasta zona se prevede realizarea unei zone de locuinte cu maxim 2 apartamente. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

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

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

Este obligatorie sistematizarea retelelor pe culoarele stabilite pentru utilitati.

Suprafata totala a zonei cuprinsa în PUZ este de 3000.00mp.

Descrierea lucrării:

Pe acest teren nu exista retele de alimentare cu apa potabila, canalizare si alimentare cu gaze naturale .

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor).

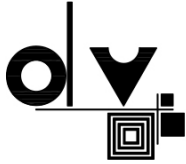
Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza localitatii Timisoara si in zona din imediata vecinatate a acesteia.

Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

Planurile si programele pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- Racordul la utilitatile existente in zona;
- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;
- Realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate;



Protectia calitatii apelor :

Surse de poluanti pentru apa freatica:

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusa pentru aceasta zona.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in rețeaua de canalizare

Protectia aerului:

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

- a) priza directa de aer
- b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

Pozitia cosului : la 90° (scos pe acoperis) fata de orizontala

Gospodarirea deseurilor

Deseurile manajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre o firma specializata, pe baza unui contract de servicii.

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

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecventa a acestora.

b) natura cumulativa a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte **negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona de vest a localitatii Timisoara.**

c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);

Avand in vedere ca planul de fata prevede dezvoltarea zonei de locuinte, functiune definita prin planurile de urbaniste elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 3000 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, in partea de est.

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Suprafetele terestre apartinand domeniului public 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.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinte din Timisoara.



(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este edificata in mare parte insa in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

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

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevazuta.
- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul intru-cat 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 APARASCHIVEI VALENTINA-MIHAELA, BICHA DIETER, BICHA NORINA, FINTINEANU IULIAN-NARCIS, FINTANEANU GEORGIANA-PETRUTA, MASCAS FLORIN, MASCAS ELENA, STIR MARINELA-LAURA STIR MIHAI. si are o suprafata totala de 3000.00 mp.

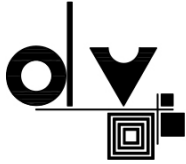
• **Circulatia terenurilor**

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 CF 429733, cad. 429733, CF 429734, cad. 429734, CF 429744, cad. 429744, CF 429745, cad. 429745, CF 429746, cad. 429746, CF 429747, cad. 429747.

Terenul se afla în proprietatea lui APARASCHIVEI VALENTINA-MIHAELA, BICHA DIETER, BICHA NORINA, FINTINEANU IULIAN-NARCIS, FINTANEANU GEORGIANA-PETRUTA, MASCAS FLORIN, MASCAS ELENA, STIR MARINELA-LAURA STIR MIHAI.

CONCLUZII

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederili 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.

- **Categoriile 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. De asemenea, frontul la strazile noi propuse sa fie retras cu 5 metri de la limita de proprietate

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.

Întocmit,
arhitect Delia Vizitiu

Verificat,
specialist RUR
arh. Delia Vizitiu