

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 14/2020

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE
Nr. proiect	14/2020
Beneficiar	S.C. EDA STUDIO VEST S.A. S.C. DRASORAL DAS S.R.L.
Proiectant	S.C. ARHITECTIM S.R.L.
Data elaborarii	NOIEMBRIE 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, jud. Timis in partea de N pe strada Leandrului, nr. 2 si reprezinta terenul identificat prin C.F 442209. Terenul se afla în proprietatea a S.C. EDA STUDIO VEST S.A. si S.C. DRASORAL DAS S.R.L.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit conform P.U.G. TIMISOARA in vigoare - aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 partial ca zona locuinte cu functiuni complementare cu locuinte pentru maxim 2 familii cu regim de inaltime P – P+2E si partial ca zona de locuinte colective cu mai mult de 3 niveluri;
- se afla in cvartalul definit de strazile Leandrului, strada Linistei, bd. Sever Bocu si strada Lirei;
- functiunea dominanta este cea de locuinte colective cu regim de inaltime P + 4E + M
- accesul se realizeaza din strada Leandrului sau din zona carosabila (publica) situata intre strada Linistei si strada Lirei, respectiv in spatele cladirilor de locuinte colective.

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 partial zonei de locuinte cu functiuni complementare cu locuinte pentru maxim 2 familii cu regim de inaltime P – P+2E si partial zonei de locuinte colective cu mai mult de 3 niveluri P.U.G. TIMISOARA in vigoare - aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018.

Zona studiata se afla:

- Adiacenta la strada Leandrului
- La 1500 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- La 138 de strada bd. Sever Bocu

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 603 din 24.02.2020 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE

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;

• Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

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

- ridicarea topo
- 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 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 in lucru;

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

Investitiile pentru aceasta zona presupun construirea unei cladiri de locuinte colective, fapt confirmat cladirile de locuinte colective P+4E+M existente in apropierea amplasamentului.

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in partea de NPRD a Municipiului Timisoara, pe strada Closca, la 138 de m de Bd. Sever Bocu Zona este dezvoltata in momentul de fata, fiind prezente diverse functiuni: locuinte colective, locuinte individuale, servicii, activitati economice si functiuni comerciale.

- **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 extinderii zonei de locuinte colective 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 colective.

Prin Plan Urbanistic Zonal si imprejmuire, se propune confirmarea caracterului terenului ca parcela pentru locuinte colective in regim de inaltime maxim P+2E+Er./M.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al municipiului Timisoara se poate aprecia ca zona este o zona dominate de locuinte colective, de locuinte individuale si de servicii.

Pe teren nu exista restrictii in privinta retelelor edilitare, traseul acestora se afla pe strada Leandrului.

In urma efectuarii studiului geotehnic reiese ca terenul este salabru.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiata se gaseste in intravilanul localitatii Timisoara, zona Lipovei in partea de nord intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei de locuinte colective si este identificata prin:

C.F. 442209, cad. 442209, S= 540 mp

TOTAL S= 540 mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La N –proprietate publica zona carosabil, distanta pana la prima locuinta colectiva este de 4.35 m;
- La S – parcela locuinta, proprietate privata distanta la prima locuinta este de 32.66 m;
- La V – cladire locuinta colectiva –distanta este de 1.00 m;
- La E – parcela locuinta, proprietate privata distanta la prima locuinta este de 23.42 m;

- **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 nord a municipiului Timisoara. Zona este accesibila prin orice forma de trafic urban deoarece are acces la str. Leandruului ce delimiteaza parcela in partea de vest, insa in prezent majoritatea circulatiei in zona studiata se realizeaza prin spatele locuintelor colective de pe strada Lirei prin accesul din strada Linistei. Aceasta zona este proprietate publica si este in prezent utilizata pentru parcaje si circulatii. Din aceasta zona se ajunge pe bd. Sever Bocu (fosta calea Lipovei) prin strada Linistei sau prin Strada Leandruului respectiv strada Lirei.

Aceasta legatura asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat si in sensul descarcarii acesteia.

Terenul fiind situat in intravilanul municipiului Timisoara este inconjurat de zona de locuinte colective si individuale 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 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 $a_g=0,20g$ si perioada de colt $T_c=0,7sec$.

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

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

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pamant

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

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

b) Inundatii

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

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

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

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

Se vor efectua masuri de intretinere a rețelei hidroedilitare existente.

c) Alunecari de teren

Zona studiată prezintă un potențial de producere a alunecărilor "scazut" și o probabilitate de alunecare "practic zero" și "foarte redusă" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiată nu este o zonă afectată de alunecări de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Studiu geotehnic

Stratificatie:

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

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

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

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

Adâncimea minimă de fundare va trebui să îndeplinească următoarele condiții:

- D1MIN > 0.8M față de nivelul actual al terenului
- D2MIN > 1.00M față de nivelul terenului sistematizat
- Calculul terenului de fundare pentru construcțiile în cauză, fundate direct, se poate adopta o presiune convențională de calcul de bază $D=2.0m$, $B=1.0m$ în grupa fundamentală de încărcări $P_{conv}=220 KPa$ la care se vor aplica corecțiile corespunzătoare adâncimilor și latimilor 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 zonă este definită de strada Leandrului în partea de V, zona carsoabilă din partea de E cu acces la strada Linistei precum și strazile aflate în apropiere și corespunde cerințelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulația este compusă din trafic de autoturisme.

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

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la strada de strada Leandrului în partea de V, zona carsoabilă din partea de E cu acces la strada Linistei, soluția de rezolvare fiind prezentată în detaliu în capitolul Modernizarea circulației. Nu există intersecții cu probleme sau dificultăți în trafic.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

Principală caracteristică a funcțiilor ce ocupă zona studiată este aceea de unitate, privind tipologia funcțiunii, adică de zone de locuințe colective, individuale și servicii. Ca tipologie a locuirii, zona este caracterizată de în preponderență de locuirea colectivă și de cea individuală.

Ansamblurile de locuinte colective existente au fost construite in perioada comunista, cu regim de inaltime P+4E+M si au fost (majoritatea) mansardate recent.

Zona de locuinte individuale prezinta parcele cu suprafete medii, cu front stradal relativ mic si adancime peste 30 ml, iar regimul maxim de inaltime a acestor cladiri este de P+2E.

- **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+4E+M 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 nord si vest de teren este definit de locuinte colective in regim de inaltime P+4E+M, la est si sud de teren este definit de cladiri locuinte individuale. Starea cladirilor 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 20% 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 Leandrului, iar cheltuielile de extindere a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.

Alimentarea cu apa - Situatie existenta

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

Canalizarea - Situatie existenta

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

Canalizarea apelor meteorice - Situatie existenta

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

Alimentarea cu energie electrica - Situatia existenta

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

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 Leandrului.

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.

- **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:

- reglementarea urbanistica a terenului;
- asigurarea utilitatilor necesare intr-o varianta de echipare centralizata;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru elaborarea acestui P.U.Z. s-au folosit surse documentare evidentiuate 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 PLANUL URBANISTIC GENERAL TIMISOARA in vigoare si PUG Timisoara – Etapa 3 – in lucru.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse parcela studiata este marginita de strada Leandrului in partea de vest care asigura accesul pietonal pe parcela studiata si in partea de N si partial partea de E de zona carosabila (publica) situata in spatele locuintelor colective de pe strada Lirei, cu acces/ iesire din strada Linistei. Din strada Linistei si strada Lirei se ajunge pe Bd. Sever Bocu, una dintre cele mai importante artere ale orasului.

Se propune realizarea unui acces pietonal din strada Leandrului si a unui acces auto din zona carosabila publica din spatele locuintelor colective de pe strada Lirei. Astfel se propune un o zona carosabila in incinta cu latimea de 5.00 (cu platforma de intoarcere inspre str.Leandrului) de-a lungul careia sunt propuse locurile de parcare. Locurile de parcare necesare sunt dispuse la parter.

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

Pentru casele propuse se propune realizarea a cate 1.15 locuri de parcare/apartament in incinta, accesul se va realiza din strada.

Parcarile propuse pentru locuinte se vor amplasa la minim 5 m fata de geamurile locuintelor invecinate.

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;
- 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.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- Regim de înălțime:
 - maxim $P+2E+E.R./M$, cota de calcare a parterului va fi la maxim +30 cm față de cota terenului sistematizat.
- Înălțime maximă:
 - H cornișă $E.R./M = 12$ m, H coama $E.R./M = 14,0$ m

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

Terenul are o formă rectangulară regulată.

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragerile propuse s-au stabilit prin continuarea aliniamentului clădirii $P+4E+M$ din partea de V și a clădirii de locuințe colective din N.

Retragerile se vor face conform planșei 03. Reglementări urbanistice.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN CADRUL PARCELEI

Amplasarea noii construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile generale ale parcelei.

- În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcției.
- Retragera față de limita laterală dreaptă este de minim 2.00 m față de limita de proprietate din V, respectiv față de clădirea de locuințe colective $P+4E+M$ – clădire care are pe fațada situată înspre terenul studiat câte o fereastră pe fiecare nivel aferentă holurilor comune.
- Retragera față de limita laterală stângă (limita de proprietate de la E) se va face conform planșei 03. Reglementări Urbanistice prin continuarea aliniamentului clădirii din partea de N.
- Retragera față de limita posterioară este de minim 3.00 m – fiind aliniată cu clădirea de locuințe colective din Vest;
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății cap. I art. 3.
- Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea clădirilor se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară conform OMS 119/2014 cap. I art. 3.
- 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.
- Se propun plantatii de arbori în zona aferentă clădirii propuse
- Amplasarea platdormelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014

SISTEMATIZAREA PE VERTICALĂ

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

BILANT TERITORIAL

BILANT ÎN CADRUL PARCELEI DE LOCUINȚE COLECTIVE	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Construcții – clădire de locuințe colective	0.00	0.00	189.00	35.00
Circulații rutiere, alei și parcaje	0.00	0.00	216.00	40.00
Spații verzi în cadrul parcelei	0.00	0.00	135.00	25.00
SUPRAFATA TOTALĂ TEREN			540.00	100.00

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 35%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 1.25

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 540 m²; zona propusa spre studiu va avea din punct de vedere al zonificarii functionale, destinatia de locuinte colective, 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. Leandrului.

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 Leandrului 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. Leandrului).

Pentru racordarea incintei la canalizarea existenta pe str. Leandrului 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:

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

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

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

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.

Alimentare cu caldura - Situatie propusa

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Alimentare cu gaze naturale - Gospodarie comunală.

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

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 studiata în cadrul P.U.Z. - ului, propunerile de urbanism au prevazut :

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

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

Studiul are în vedere urmatoarele categorii de probleme :

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

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

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 619/2018
- P.U.G. - ETAPA 3 – in lucru;
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate;
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

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

Pana in acest moment zona luata in studiu este compusa din urmatoarea parcela idetintificata prin C.F. 442209 Suprafata totala luata in studiu suprafata proprietate beneficiar 540.00 mp.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarii terenurilor, pentru aceasta zona se prevede realizarea unei zone de locuinte colective. 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 540.00 mp.

Descrierea lucrarii:

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 gospodarierea deseurilor sau de gospodarierea 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 gospodarierea deseurilor sau de gospodarierea 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 năarse 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 540 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, in partea de vest.

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 ramāna în proprietate publica si sa dobāndeasca 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 colective din Timisoara.

(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 se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

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

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

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

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- **Lista obiectivelor de utilitate publică**

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

- **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este în proprietatea a S.C. EDA STUDIO VEST S.A. și S.C. DRASORAL DAS S.R.L. și are o suprafață totală de 540.00 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. 442209 cad. 442209. Terenul se află în proprietatea a S.C. EDA STUDIO VEST S.A. și S.C. DRASORAL DAS S.R.L.

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.

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

Pentru evitarea aglomerării cu construcții în zona studiată se propune ca POT maxim să fie 40%, 2.3.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate amenajarea zonei.

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

Tinându-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 „ este oportună dezvoltării zonei.

Întocmit,
arhitect Simina Zbucea

Verificat,
specialist RUR
arh. Delia Vizitiu