

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 68/2023

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	mun. Timisoara, Strada Grigore Alexandrescu, CF 402967, nr. Top. 402967
Nr. proiect	68/2023
Beneficiar	ASMAIL VIOLETA MARIANA

1.2 OBIECTUL LUCRARI

• Solicitari ale temei program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul “Elaborare PUZ- Zona rezidentiala si functiuni complementare”, la faza PUZ, conform temei de proiectare data de catre beneficiar.

Pe amplasament nu se afla constructii.

Zona aflata in studiul de fata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de N pe strada Grigore Alexandrescu si se reglementeaza terenul identificat prin CF 402967, nr. cadastral 402967.

Terenul se afla în proprietatea doamnei Asmail Violeta Mariana.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren in intravilanul localitatii Timisoara, pe strada Grigore Alexandrescu, identificat prin C.F 402967, nr. Top. 402967
- Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobat anterior prin H.C.L.Timisoara nr.157 din 28.05.2002, prelungit prin HCL nr. 619 din 23.11.2018: zona propusa pentru institutii si servicii publice cu interdictie temporara de construire pâna la elaborarea PUZ. Teren afectat de zona II de referinta Aerodrom Cioca și afectat de sistematizarea zonei (Grigore Alexandrescu);
- Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobat prin H.C.L.Timisoara nr. 457 din 17.10.2023: UTR - ULc - zona de urbanizare- ansambluri de locuinte colective si dotari aferente;

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- Realizarea unei zone de locuinte servicii/comert si;
- 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;

- reglementarea parcelei in scopul mobilarii cu constructii destinate de locuinte colective si servicii;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echiparea cu utilitati a parcelei.

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

Prin contextul urbanistic zona studiata apartine conform P.U.G. Timisoara in vigoare zonei propusa pentru institutii si servicii publice cu interdicție temporara de construire pana la elaborare PUZ.

Zona studiata se afla:

- Pe strada Grigore Alexandrescu – intre Calea Aradului si Calea Torontalului;
- La 2700 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- In vecinatatea zonelor de locuinte colective cu regim mare de inaltime cu functiuni complementare la parter, servicii, invatamant si institutii;

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 3665 din 29.12.2022 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

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;
- HCL 365/26.07.2022 privind Strategia de dezvoltare Teritoriala Urbana Timisoara Nord
- P.U.G. TIMISOARA -Etapa 3;
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicata
- OMS 119/2014 privind normele de igiena
- HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis
- Studiu cu Caracter Director
- HG 525/1996

- **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 realizata pentru zona studiata;
- Studiul geotehnic intocmit la solicitarea beneficiarului
- 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; actualizat HCL 619/23.11.2018
- PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru);
- HCL 365/26.07.2022 privind Strategia de dezvoltare Teritoriala Urbana Timisoara Nord 2030

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

Investitiile pentru aceasta zona presupun realizarea unei zone de locuinte colective cu functiuni complementare si servicii, fapt confirmat de zonele de locuinte colective existente si reglementate prin PUG aprobat prin HCL 457/2023, UTR Ulc.

2. STADIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată este situată în partea de nord a Municipiului Timișoara, la V de calea Torontalului și la E de Calea Aradului. În această zonă predomină funcțiunea rezidențială cu regim înalt cu funcțiuni complementare. În vecinătatea terenului se află preponderent instituții și servicii și locuințe colective.

Imobil înscris în CF cu nr. 402967, nu se află în listele monumentelor istorice și/ sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora. Imobilul nu este situat în zona protejată/ de protecție a siturilor arheologice, dar este afectat de sistematizarea zonei (largire Grigore Alexandrescu).

Date privind evoluția zonei

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității**

Ca urmare a dezvoltării localității, în contextul existenței unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat că această zonă este o zonă favorabilă pentru consolidarea zonei rezidențiale cu funcțiuni complementare

În momentul de față se observă unele caracteristici semnificative ale zonei, iar prin funcțiunea propusă se întărește direcția de dezvoltare a funcțiunii majore a zonei de locuințe colective aflată adiacent unei artere majore importante.

- **Potential de dezvoltare**

Zona studiată are un potențial de dezvoltare foarte ridicat.

Zona este ocupată preponderent de locuințe colective cu un regim înalt până la S+ P+9E existente și adiacent parcelei la est în curs de aprobare.

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al municipiului Timișoara se poate aprecia că zona se va dezvolta și extinde și va deveni o zonă dominată de locuințe colective cu regim înalt cu funcțiuni complementare fiind adiacentă unei artere importante din oras (inel IV – Grigore Alexandrescu).

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se găsește în intravilanul localității Timișoara, în partea de nord într-o poziție a cărei potențial permite dezvoltarea zonei de locuințe cu funcțiuni complementare și este identificată prin:

C.F. 402967, cad. 402967, S= 5000 mp

TOTAL S= 5000 mp.

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată : parțial arabil/parțial curți construcții în intravilanul municipiului Timișoara;

Vecinătăți:

- nord-vest: DE527/1/13;
- nord-est: parcelă identificată cu nr. cad. 404837 (zonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare aprobată prin HCL nr. 410/2024);
- sud-est: str. Grigore Alexandrescu;
- sud-vest: parcelă neidentificată, zonă mixtă de locuire colectivă și servicii aprobată prin HCL nr. 412/2020 și 185/2003;
- **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții 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 Strada Grigore Alexandrescu care este adiacenta parcelei studiate. Aceasta legatura asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat si in sensul descarcarii acesteia. Strada Grigore Alexandrescu este una din cele mai importante artere ale orasului, avand 2 benzi pe sens.

In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca exista toate premisele asigurarii traseelor utilitare principale dar si a celor secundare. Zona este asigurata cu utilitatile necesare si se afla in imediata vecinatate, ceea ce va duce la o dezvoltare iminenta spre aceasta zona.

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.

In concluzie zona unde se vor amplasa imobilele destinate locuirii este sigura si salubra.

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.

Pentru acest teritoriu datele prezentate sunt generale constituind baza pentru studiile geotehnice ce se vor efectua pentru fiecare amplasament in parte.

Zona se caracterizeaza prin existenta depozitelor aluvionare cuaternare mai recente, reprezentate prin pamanturi argiloase in care apar intercalatii nisipoase.

Seismic, in conformitate cu Normativul P 100/1992 , zona se incadreaza in zona D, avand $K_s = 0,16$ si $T_c = 1,00$ sec.

Adancimea maxima de inghet este de 0,7 m.

Terenul este plan cu mici diferente de nivel , avand in general stabilitatea asigurata.

Stratificatia terenului prezinta o crusta superficiala argiloasa cu un pronuntat caracter vegetal , extinsa pana la 0,7 – 1,0 m , curmata de un pachet argilo – prafos in cadrul caruia predomina argilele prafoase cu intercalatii haotice de prafuri argiloase sau prafuri nisipoase. Acest strat ajunge pana la peste 10,0 m adancime.

Apa subterana prezinta fluctuatii de nivel sezoniere determinate de urmatorii factori:

- volumul precipitatiilor
- conditiile morfologice nefavorabile scurgerii superficiale catre canalele existente in zona
- permeabilitatea reduisa a pachetului argilos

Apa subterana prezinta aciditate sulfatica si carbonica foarte slaba fata de betoane.

- Se recomanda fundarea la o cota cat mai ridicata , in stratul argilo – prafos, mentinand o distanta cat mai mare fata de nivelul apei subterane.
- Este necesara o sistematizare pe verticala a terenului din jurul obiectivelor astfel incat apa din precipitatii sa fie evacuatata rapid catre canale.
- Tinand cont de nivelul apelor freatice , subsolul obiectivelor propuse vor trebui realizate sub protectia unor masuri speciale daca sunt depozitare , iar daca sunt subsoluri tehnice nu vor depasi adancimea de 0,80 m de la nivelul actual al tere nului.
- In cazul in care la sapatura pentru fundatiile locale se vor semnala umpluturi sub cota de fundare , acestea vor trebui indepartate iar fundatiile coborate pana la terenul natural.

In urma efectuarii studiului geotehnic reiese ca terenul este salabru.

Regimul eolian in partea de sud – vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic (95).

Clima este temperat – moderata.

2.4 CIRCULATIA

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

Circulatia rutiera in zona este definita de Strada Grigore Alexandrescu in partea de sud.

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

Solutia de rezolvare a circulatiei va fi prezentata in detaliu la punctul **Modernizarea circulatiei**. Nu exista intersectii cu probleme sau dificultati in trafic.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

Principala caracteristica a functiunilor ce ocupa zona studiata este aceea de diversitate privind tipologia functiunii, adica de zone de locuinte colective cu servicii la parter, locuinte individuale, invatamant, institutii.

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea cu funcțiuni complementare. Lipsa diversității funcțiunilor situează zona studiata la un nivel calitativ mai scăzut din acest punct de vedere.

Dezvoltarea rapidă a zonei din ultimii ani se datorează pe de o parte proximității inelului IV de circulație, pe de altă parte contextului urban existent în care aceste terenuri aflate în apropierea extravilanului orașului au rămas needificate. Zona este formată din parcele cu suprafețe generoase, adecvate implementării de clădiri cu regim mare de înălțime. Această expansiune a proiectelor de dezvoltare pentru această zonă a conturat în nordul orașului existența unui nucleu puternic de noi locuinte colective (în mare parte realizate), cu un regim de înălțime variind de la P+5E+M; P+9E+Er pentru Strada Grigore Alexandrescu și Calea Torontalului.

Zona rezidențială este destul de slab deservită cu servicii și funcțiuni complementare, acestea fiind asigurate cu precădere pe Calea Torontalului.

- **Relationari intre functiuni**

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

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

În prezent pe parcela studiata nu există construcții sau amenajări de spații verzi. În zona studiata nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din vecinătate este ocupat preponderent de locuinte colective cu un regim înalt.

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

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevăzut o zonă servicii adiacentă străzii Grigore Alexandrescu conexă cu funcțiunile existente în zonă.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

În stadiul actual pe teren nu există spații verzi amenajate. Prin PUZ se prevede asigurarea unui spațiu verde, însemnând un procent de 30% din parcela rezultată.

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

Zona studiată se afla pe un teren aproximativ plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu și de asemenea este lipsită de factori de poluare majori

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt:

- Clădirile existente nu au o regulă de retragere față de aliniamentul strădal
- Poluarea fonică fiind adiacent unei artere majore de trafic (Strada Grigore Alexandrescu);

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)**

Parcela studiată nu este echipată edilitar. Pe strada Grigore Alexandrescu există rețele de utilități.

Alimentarea cu apă și canalizare:

În prezent parcela studiată are instalații de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră sau pluvială în zonă, pe strada Grigore Alexandrescu.

Alimentarea cu energie termică:

În zona există rețea a agentului termic, pe strada Grigore Alexandrescu.

Alimentarea cu gaze naturale:

În zona există rețea de gaze naturale, pe strada Grigore Alexandrescu.

Alimentarea cu energie electrică:

În zona există rețea de energie electrică, pe strada Grigore Alexandrescu.

În prezent, terenul nu este traversat de nici o rețea electrică de înaltă tensiune.

Telefonizarea:

În zona există trasee de rețea de telefonie subterană sau alte trasee de fibră optică, pe strada Grigore Alexandrescu.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori.

Terenul este aproximativ plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor 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 construcțiilor și suprafața rezervată spațiului verde pe parcele. Se va acorda atenție sporită nu doar la aspectul cantitativ al spațiilor verzi.

Nu este cazul de inundații: ploi torențiale, topiri bruste de zăpadă, accidente produse la lucrările existente pe cursurile râurilor – rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei râurilor prin depozitarea de diverse materiale;

Nu e cazul de alunecări de teren, precipitații atmosferice care pot provoca reactivarea unor alunecări vechi și apariția alunecărilor noi, eroziunea apelor curgătoare cu acțiune permanentă la baza versanților, acțiunea apelor

subterane, acțiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare, săpături executate pe versanți sau la baza lor, defrișarea abuzivă a plantațiilor și a pădurilor, care produce declanșarea energiei versanților.

Nu exista sanse ca sa apara alunecari de teren deoarece terenul este relativ plat. Din punct de vedere geologic, amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice.

Nu este cazul de alunecari de teren active, reactive sau inactive.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Propunerile prevazute in aceasta documentatie vor fi dezbatute in cadrul procedurii de avizare.

2.9 PROBLEME PRIVIND APROBAREA NORMELOR DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI

Cladirile cu functiunea rezidentiala si functiuni complementare sunt amplasate in zone sigure, pe terenuri salubre care asigura:

- protectia populatiei fata de producerea unor fenomene naturale ca alunecari de teren, inundatii, avalanse;
- reducerea degajarii sau infiltrarii de substante toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului;
- sistem de alimentare cu apa potabila in conformitate cu normele legale in vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectiva a deseurilor menajere;
- sanatatea populatiei fata de poluarea antropica cu compusi chimici, radiatii si/sau contaminanti biologici.

Zonele de protectie sanitara se vor asigura, conform prevederilor legale in vigoare, pe baza avizelor corespunzatoare dotarilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

Amplasarea cladirii destinate locuintelor va asigura insorirea acesteia pe o durata de minim 1, ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, se vor amenaja la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, sau vor fi amplasate in incinte imprejmuite si acoperite special dedicate colectarii deseurilor menajere si reciclabile.

Pe parcela propusa spre reglementare se va alocă un spatiu destinat locului de joacă pentru copii conform OMS 119/2014, amenajat si echipat cu mobilier specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor

- Nu se vor amplasa la parterul blocurilor unitati de productie;
- se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii;
- se pot amplasa/amenaja unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale umane fara paturi si cabinete veterinare pentru animale de companie cu conditia ca acestea, prin functionarea lor sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor; pentru unitatile sus mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor;

Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonelor locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare. Indepartarea apelor uzate menajere se va face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timisoara.

Prezentul proiect este la faza PUZ – Plan Urbanistic Zonal unde se stabileste limita maxima de implantare a constructiilor, regimul de inaltime, nr. maxim de apartamente si functiunile permise si interzise. La faza DTAC (care poate fi contractata de beneficiar cu alta firma de proiectare) se detalieaza planimetria si volumetria cladirii, respectiv pozitionarea camerelor de locuit in functie de punctele cardinale si de legislatie, urmand ca la faza DTAC sa se revina pentru un alt aviz de la DSP cu un alt certificat de urbanism si cu un proiect mai detaliat

privind definitivarea numărului locurilor de parcare și localizarea acestora și amplasarea camerelor de locuit, funcțiunile spațiilor de locuit raportate la suprafața totală a obiectivului și informații privind parametrii sanitari de locuit, inclusiv informații mai detaliate privind modul de asigurare a utilitatilor obligatorii.

Se vor respecta distanțele impuse de OMS 119/2014 privind amplasarea locurilor de parcare și a platformei menajere față de camerele de locuit, acest aspect urmand a fi detaliat și respectat la faza de proiectare (DTAC) și nu la faza de dezvoltare urbanistică (PUZ).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

Conform documentațiilor aprobate, din analiza datelor existente, a certificatului de urbanism, a temei de proiectare și a consultării furnizorilor de utilități propunerea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare se integrează în zona studiată.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G. – R.L.U. aprobat anterior prin H.C.L. Timișoara nr. 157 din 28.05.2002, prelungit prin HCL nr. 619 din 23.11.2018: zona propusă pentru instituii și servicii publice cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ. Teren afectat de zona II de referință Aerodrom Cioca și afectat de sistematizarea zonei (Grigore Alexandrescu) ;

Conform HCL 185/2003, privind aprobarea PUZ – Funcțiuni mixte, servicii și locuire S+P+5E+M, strada Grigore Alexandrescu, Timișoara, parcela s-a convertit de la funcțiunea de instituii publice și servicii la funcțiunea de locuire colectivă și servicii.

Folosința actuală a terenului studiat: teren intravilan, neîmprejmuit, categoria de folosință: curți construcții S=4000 mp și categoria de folosință arabil S=1000 mp. Teren afectat de Zona II de referință Aerodrom Cioca și afectat de sistematizarea zonei (Grigore Alexandrescu- Inel IV). Zona de impozitare C.

Conform prevederilor. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. Timișoara nr. 457 din 17.10.2023: UTR - ULc - zona de urbanizare- ansambluri de locuințe colective și dotări aferente;

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul existent se află într-un cadru urban construit, neavând o valoare ridicată a cadrului natural.

Zona studiată a suferit schimbări în densificare prin documentațiile de urbanism aprobate anterior. În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui raport optim între suprafețele construite existente și suprafețele construite viitoare precum și prin dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de **30% spații verzi** din parcela rezultată în urma cedării drumului.

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere al lucrărilor rutiere propuse, zona studiată este delimitată la S de strada Grigore Alexandrescu (Inelul IV), strada cu două benzi pe sens.

Accesul pe terenul beneficiarului se face de pe strada Grigore Alexandrescu strada cu un profil modernizat de 22 m. Pentru realizarea accesului in parcajele subteran se propune realizarea unui drum public pe latura de N-E si N-V largire DE 527/1/13. Terenul afectat de acest drum va fi cedat catre domeniul public.

Sunt prevazute locuri de parcare atat supraterane cat si subteran.

Necesarul de parcaje se va calcula conform anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism RLU aferent P.U.G. Timișoara.

Parcela va avea acces, pietonal si de vehicule, de pe strada Grigore Alexandrescu spre strada propusa cu profil de 13.00 m si de pe DE 527/1/13. Pentru strada nou propusa, se va ceda o suprafata de teren pentru realizarea drumului de acces la parcela, avand latimea de 6.5 m, prospectul final dupa realizarea drumului va fi de 13.00 m. Suprafata parcelei rezultata in urma cedarii drumului este de 1310.00 mp.

In incinta interioara a parcelei, se vor realiza parcaje pe sol si in subsol si zone de spatii verzi care deservesc locuitorii imobilelor nou construite.

Modul final de rezolvare a acceselor carosabile precum si numarul si configuratia locurilor de parcare pot suferi modificari si se vor definitiva în urma elaborarii unei documentatii în faza de Autorizare de Construire.

Strazile vor fi executate din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

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

Acestea vor fi calculate la faza DTAC in functie de solicitarile beneficiarul final al lucrarii. La nivel de PUZ se pot aproxima un maxim de 119 locuri de parcare prevazute pentru cele 3 imobile de locuinte colective cu maxim 82 apartamente, imobilul dinspre strada Alexandrescu avand functiunea de servicii (1 saptiu comercial/nivel – cca 300 mp, 5 angajati)

Subsol 1 (corp spate si mijloc) – 49 locuri de parcare propuse

Corp spate - max 23 apartamente X 1.15 = 27 locuri de parcare necesare

Parter corp spate – 4 locuri propuse

Corp mijloc - max 23 apartamente X 1.15 = 27 locuri de parcare necesare

Parter corp mijloc – 6 locuri propuse

TOTAL parcare necesare corp mijloc si spate = 54 locuri de parcare necesare

TOTAL parcare propuse corp mijloc si spate = 59 locuri de parcare propuse

Subsol 2 (corp fata Grigore Alexandrescu) – 40 locuri de parcare propuse

Parter – 20 locuri de parcare (din care 14 locuri de parcare pentru servicii)

maxim 36 apartamente X 1.15 = 42 locuri de parcare necesare

Zona servicii (1 spatiu comercial/nivel – cca 300 mp, 5 angajati) 1 loc de parcare / 50 mp ADC + 1 loc de parcare

la 5 angajati (7 locuri de parcare/nivel X 3 niveluri) = 21 de parcare necesare

TOTAL parcare necesare corp str. Alexandrescu = 63 locuri de parcare necesare

TOTAL general parcare necesare = 117 locuri de parcare necesare

TOTAL general parcare propuse = 119 locuri de parcare propuse

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT

Pe parcela se va realiza o **zona de locuinte colective, servicii, parcaje si zona verde.**

Suprafata totala a parcelei este, conform CF, de 5000 mp. Suprafata conform ridicarii topografice este de 5000 mp. Prin PUZ se propune o parcela cu functiunea de locuinte colective cu functiuni complementare, servicii, parcaje si zona verde.

Pe parcela se amplaseaza trei zone de implantare a constructiilor. Accesul la cele trei zone de implantare se va face de pe noul drum propus in partea de N-E si N-V.

Funciunea dominanta a unitatii: locuinte colective

Funciunile complementare admise:

- comerț alimentar și nealimentar
- servicii de interes și cu acces public
- servicii profesionale/educative
- servicii manufacturiere
- servicii medicale

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților:

Utilizări permise:

- construirea de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii;
- amenajarea de parcaje în incinta parcelei;
- amenajarea spațiului verde din cadrul parcelei.

Utilizări permise cu condiții:

Servicii a căror existență nu afectează negativ funcțiunea de locuire.

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de caldura etc) cu condiția că în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp
- să implice maximum 5 persoane să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței
- activitatea să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, într-un interval orar cuprins între 8:00-20:00

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fatade, calcane, acoperișuri, terase – sau pe împrejurimi

Utilizări interzise:

- amplasarea unităților industriale
- orice activitate generatoare de zgomot, noxe și trafic greu.
- construirea de cimitire, abatoare, ferme zootehnice, depozite de deseuri.
- stații de întreținere auto
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- locuințe de tip individual
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- Depozitare en gros
- Depozitare de materiale refolosibile
- Comerț ten gros
- Comerțen detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente amplasate în interiorul parcelelor

Interdicții definitive (permanente) de construire:

Pe culoarele rezervate amplasării rețelei de cai de comunicație (străzi majore, principale, secundare) stabilite în PUZ.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Corp fata (spre Grigore Alexandrescu)

Pentru zona de servicii

- Regim de înălțime: - maxim $S/D + P + 2E$;
- Înălțime maximă clădire: - $H_{\text{max clădire}} = 13.50 \text{ m}$

Pentru zona de locuințe colective

Corp fata

- Regim de înălțime: - maxim $S/D + P + 9E$;
- Înălțime maximă clădire: - $H_{\text{max clădire}} = 34 \text{ m}$

Corp mijloc

- Regim de înălțime: - maxim $S/D + P + 5E + Er$;
- Înălțime maximă clădire: - $H_{\text{max clădire}} = 26 \text{ m}$

Corp spate

- Regim de înălțime: - maxim $S/D + P + 7E$;
- Înălțime maximă clădire: - $H_{\text{max clădire}} = 28 \text{ m}$

Conform aviz AACR nr. 14429 din 17.02.2025 se va respecta înălțimea maximă a obiectivelor de 34,00 m, respectiv cota absolută maximă de 126,88 m (92,88 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 34,00 m înălțimea maximă a construcțiilor)

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor.

- Retrăgerea față de strada Grigore Alexandrescu a fost stabilită la minim 19.00 m
- Retrăgerea dată de DE 527/1/13 la minim 4.00 conform aliniamentului preluat conform PUZ aprobat prin HCL 412/2020.
- Retrăgerea față de strada nou propusă din partea vestică este de 3.00 m. Profilul transversal propus este de 13.00 m conform documentației de PUZ aprobată prin HCL 410/2024.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN CADRUL PARCELEI

- Retrăgerea față de limita vestică este de minim 3 m pentru zona de servicii din față, adiacentă strazii Grigore Alexandrescu, în regim de înălțime maxim $S/D + P + 2E$ (maxim 13.50 m înălțime) și de minim 5.00 m pentru cele 3 zone de implantare de locuințe colective sau cu respectarea H între clădiri.
- În cadrul parcelei clădirile au fost amplasate la min 22 m (între corp către Grigore Alexandrescu și corp mijloc) și min 20.00 m (între corp mijloc și corp spate – adiacent DE 527/1/13).

În cadrul zonei de implantare există mai multe posibilități de mobilare, respectând limitele zonei de implantare.

- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății cap. I art. 11.
- Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însoțire 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 caselor propuse.
- Amplasarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014

- Amplasarea pubelelor va respecta distanța minimă de 10 m față de ferestrele camerelor de locuit ale clădirilor învecinate conform Ordinului MS 119/2014, cap.I, art. 3). Mentionăm ca prezentul proiect este la faza de PUZ în care se reglementează zonele de implantare ale construcțiilor, iar planimetria privind compartimentările spațiilor se va realiza la faza DTAC unde se va solicita un alt aviz de la DSP și se vor specifica concret pe plan distanțele față de ferestrele camerelor de locuit.
- În cazul spațiilor destinate serviciilor de la parterul imobilului se va asigura gestionarea deșeurilor, nu vor crea riscuri și disconfort pentru sanatare, se vor respecta normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform Ordinului MS 119/2014 cu completările ulterioare art. 6 alin (1).
- Este prevăzut un loc de joacă pentru copii amplasat între imobilele de locuințe colective. Acesta se va echipa cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare.

Locuințele propuse vor respecta parametrii sanitari prevăzuți în OMS 119/2014:

“Articolul 17 (1) Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt: – suprafața minimă a unei camere = 12 mp; – suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp; – înălțimea sub plafon = 2,55 m.

(2) Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

(3) Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

(4) Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri: – volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc; – ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare; – suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.

(5) Ghețele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

(6) Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.

(7) Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii: a) baie și W.C. - 22°C; b) camera de zi - 22°C; c) dormitoare - 20°C. (la 21-08-2018, Articolul 17 din Capitolul I a fost modificat de Punctul 15, Articolul I din ORDINUL nr. 994 din 9 august 2018, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 720 din 21 august 2018)

Articolul 18 (1) Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții: - să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient; - să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor; - să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vaporii; - să permită deschiderea comodă a ușilor interioare. (2) Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor. (3) Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Articolul 19 (1) Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare. (2) La proiectarea și construcția blocurilor de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii. (3) Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.”

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

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

BILANT TERITORIAL

BILANT IN CADRUL PARCELEI DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII		SITUATIA EXISTENTA				SITUATIA PROPUA			
		S (mp)		% din T		S (mp)		% din T	
Teren conform CF		5000		100		5000		100	
Drumuri, troptuare, piste de bicicleta, zona verde de aliniament		0		0		1310		26.20	
Zona locuinte colective si servicii	Zona verde	0	0	0.00	0.00	3690	1113.6	73.80	30
	Constructii		0		0.00		1476		40
	Drumuri incinta, alei si parcare		0		0.00		1100.4		30

Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor este de 1310 mp (26.20 % din parcela initiala)

ZONA VERDE raportata la parcela rezultata este de minim 30%

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 40%

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 2.6

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
Alimentarea cu apa - Situatie propusa:

Alimentarea cu apa pentru zona studiata se va face de la reseaua de alimentare cu apa a municipiului Timisoara, existenta pe str. Grigore Alexandrescu De.125 mm.

Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si stingerea eventualelor incendii prin hidranti stradali propusi.

Alimentarea cu apa a cladirilor propuse se va face de la reseaua existenta Ø125 mm, prin extinderea retelei de apă pe strada propusa, cu teava PE-HD, De.125 mm, L = 210 m, prevazuta cu hidranti de incendiu exteriori.

La fiecare parcelă se propune cate un branșament de apa si camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Debite de apa potabila necesare:

Q S ZI MED = 35,62 mc/zi = 0,41 l/s

Q S ZI MAX = 46,31 mc/zi = 0,54 l/s

Q S ORAR MAX = 2,41 mc/h = 0,67 l/s

Canalizarea apelor uzate menajere - Situatie propusa:

Canalizarea stradala propusa se va descărca la sistemul centralizat de canalizare unitară al municipiului Timisoara, prin conducta cu D=800 mm, existentă pe strada Grigore Alexandrescu .

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiata va fi de tip unitar, preluand apele uzate provenite de la grupurile sanitare și apele pluviale de pe clădiri, drumuri si parcuri.

Rețeaua stradala de canalizare propusa in zona PUZ se va executa din tuburi din PVC-KG, D= 400 mm, L = 210 m si se va amplasa pe strada nou propusa.

La fiecare parcelă se propune un racord de canalizare menajera si camin de racord.

Debite de ape uzate menajere descărcate:

Q U ZI MED = 35,62 mc/zi = 0,41 l/s

$$Q_{UZI\ MAX} = 46,31\ mc/zi = 0,54\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 2,41\ mc/h = 0,67\ l/s$$

Canalizare pluviala in incinta- Situatiia propusa:

Apele de ploaie de pe acoperisurile, drumurile si parcarile din incinte vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala realizata din tuburi din PVC-KG, D=315 mm, L=260 m, trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in cele 4 bazine de retentie propuse spre amplasare in zona verde de la fiecare bloc.

Apa pluviala pre-epurata din bazinele de retentie va fi descarcat controlat prin pompare în canalizarea unitara, prin intermediul racordurilor propuse.

Debitul total de ape pluviale:

$$Q_{PL} = 84,28\ l/s$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi de:

$$V_{anual} = 6.069\ mc/an$$

Volum bazine de retentie:

$$V = 4 \times 21\ mc$$

Debitul de ape uzate de pe intreaga zonă evacuat la canalizarea orasului:

$$Q_{TOTAL} = 4,67\ l/s$$

Alimentare cu energie electrica - Situatiia propusa

In zona exista retea pentru alimentare cu energie electrica.

De asemenea se propune si iluminatul stradal, care se va racorda la sistemul centralizat din zona, in urma dezvoltarii urbanistice.

Alimentare cu gaze naturale - Situatiia propusa

In zona exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale.

Telefonizarea - Situatiia propusa:

In zona exista trasee de retea de telefonie subterana sau alte trasee de fibra optica, pe strada Grigore Alexandrescu de la care se va realiza extinderea.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

3.7.1. 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 :

- Completarea 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;
- Asigurarea echiparii tehnico – edilitare corespunzatoare functiunii pentru a parcela;
- Reabilitarea, conservarea si protectia 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 de zona va fi inclus în următoarele planuri existente

- PUG-ul municipiului Timișoara și de Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană Timișoara Nord
- ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – G.M. 010 – 2000. aprobat cu ORD. 176/N/16.08.20002
- H.G. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- 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 zona ce se reglementează.

Suprafața totală luată în studiu suprafața proprietate beneficiar 5000 mp.

Spatiul verde total prevăzut prin PUZ va fi de min. **30%** din suprafața totală a terenului rezultat în urma cedării drumului.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și beneficiarul terenului, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare. 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.

Apa:

Alimentarea cu apă:

Debitul de apă potabilă solicitat în breviarul de calcul va fi asigurat din rețeaua de apă din cadrul sistemului centralizat de alimentare cu apă al Municipiului Timișoara, prin realizarea unui bransament individual de apă potabilă la fiecare corp de imobil, în baza unor documentații tehnice avizate de către Aquatim SA și a autorizației de construire/acord drumar emisă de Primăria Municipiului Timișoara.

Canalizare ape menajere:

Apele uzate menajere vor fi preluate în sistemul centralizat de canalizare al Municipiului Timișoara, cu respectarea indicatorilor de calitate prevăzuți în NTPA 002, după realizarea unui racord de canal individual la fiecare imobil, lucrări ce se vor executa în baza unor documentații tehnice avizate de către Aquatim SA și a autorizației de construire/acord drumar emisă de Primăria Municipiului Timișoara.

Canalizare ape pluviale:

Apele de ploaie convențional curate provenite de pe acoperișurile/terasele imobilelor, respectiv apele pluviale cu hidrocarburi colectate de pe suprafața carosabilă vor fi deversate în rețeaua publică de canalizare pluvială prevăzută cu un separator de hidrocarburi urmând ca după trecerea prin acesta să fie stocate într-un bazin de retenție evacuate în rețeaua de canalizare menajeră prin intermediul unei stații de pompare dotată cu debimetru în circuitul de linistire conform documentației.

AERUL:

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei activitățile care pot constitui surse de poluare sunt cele legate de funcționarea centralelor de încălzire/producere a apei calde și a traficului de mașini din zonă.

- surse staționare nedorizate - nu există

- surse staționare dorizate - emisiile de la centralele termice individuale au un impact cumulat nesemnificativ asupra atmosferei

- surse mobile - autovehiculele care vin și parchează în zonă, din acest punct de vedere emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc la nivelul solului. Ordinul 462/1993 referitor la traficul rutier precizează că emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea autovehiculului.

SOLUL:

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate surse de poluare a solului se împart în două categorii:

- surse specifice perioadei de execuție

- surse specifice perioadei de exploatare

În perioada execuției nu sunt surse industriale de poluare a solului, acestea pot apărea doar accidental prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor.

În vederea diminuării și chiar eliminării impactului asupra solului au fost prevăzute puncte de depozitare a deșeurilor pentru deșeurile menajere. Acestea vor fi transportate ulterior de o unitate de profil la depozitul din zonă.

Deci putem concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu aer, apă și sol activitatea de pe amplasamentul studiat nu reprezintă o sursă semnificativă de poluare.

În urma activităților care se vor desfășura în cadrul PUZ-ului propus, prin măsurile tehnologice constructive și gospodărești ce se vor lua, nu se vor evacua deșuri în mediu înconjurător.

Deșeurile menajere se vor colecta în containere și se vor evacua prin intermediul firmei de salubritate din municipiul Timișoara pe baza de contract.

În cadrul activităților care se vor desfășura nu se utilizează, produc sau comercializează substanțe toxice sau periculoase.

Se prevăd amenajarea de spații verzi, plantarea de arbori sau pomi ornamentali atât în spațiul aferent circulației auto cât și grădinile aferente fiecărei parcele în parte. De asemenea se va amenaja loc de joacă cu zonă de recreație cu parc și locuri de stat.

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

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 zonă 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 pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- Realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;

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 în rețeaua de canalizare

Gospodarirea 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.

3.7.2. 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 poluanti astfel ca 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 considera că nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona de nord a localității Timișoara.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

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

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

De asemenea, dezvoltarea propusă se va învecina cu zone de locuințe.

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. Terenul după cum scrie și în capitolele anterioare este situat în teritoriul intravilan al Municipiului Timișoara, în partea de nord.

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 rezervă 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 rezidențiale din Timișoara.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul.

(ii) depășirea 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 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 doamnei Asmail Violeta Mariana si are o suprafata totala de 5000.00 mp.

Circulatia terenurilor

Regimul juridic al terenului ne releva faptul ca acesta este situat in intravilanul Municipiului Timisoara si reprezinta parcela identificata prin C.F 402967, nr. Top. 402967. Sarcini nu sunt, iar imobilul inregistrat in CF 402967 nu este inclus in listele monumentelelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

Au fost rezervate suprafetele necesare pentru lucrarile rutiere, ce vor asigura accesul si pentru functiunile de utilitate publica (alimentare cu apa, energie electrica, culoarelor ce vor deservi la deversarea apelor pluviale si apelor uzate).

Vor fi asigurate toate utilitatile obligatorii (apa, canal, electricitate, gaze naturale, iluminat, ventilatie, incalzire, evacuarea deseurilor menajere, etc), acestea vor fi detaliate la faza DTAC.

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Prezentul studiu se încadrează în planurile de urbanism existente, în strategia de Nord și în proiectele elaborate anterior și va răspunde nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare.

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

Pentru evitarea aglomerării cu construcții în zona studiată se propune ca POT maxim să fie 40% și CUT de 2.6

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

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

Tinându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei trebuie asigurată infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă. Apreciem propunerile sunt în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Timișoara.

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

Prin funcțiunea propusă și anume zonă rezidențială cu funcțiuni complementare se va consolida direcția de reglementare existentă în zonă, aceea de locuințe și servicii.

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

Procesele de dezvoltare urbană asigură dezvoltarea economică a zonelor adiacente precum și refacerea peisajului urban prin asigurarea de diverse funcțiuni economice sau sociale necesare ansamblor de locuire și funcțiuni complementare.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

- Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Toate costurile privind rețelele interioare, realizarea acceselor și amenajarea locurilor de parcare se vor realiza în corelare cu planul de acțiune.

- Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Toate costurile privind dimensionările de rețele și bransamentele se vor realiza în corelare cu planul de acțiune.

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

- Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Nu este cazul.

- Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Nu este cazul.

Întocmit,
arh. Delia Vizitiu

