

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z.-Construire locuinte colective si functiuni
complementare

Amplasament: Județul Timis, mun. Timisoara,
CF nr. 442852, nr. cad .442852

Faza: P.U.Z.

Beneficiar: BOIANGIU NICOLETA

Proiectant: S.C. DID STUDIO S.R.L.

Proiect: 7/2023

2025

BORDEROU

PIESE SCRISE

- VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatie
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 5.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
- 6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- 7.Reguli cu privire la circulatii si asigurarea acceselor obligatorii
- 8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
- 9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
- 10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL IV– PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I. UTILIZAREA FUNCTIONALA

1. Utilizari admise
2. Utilizari permise cu conditii
3. Utilizari interzise

SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

4. Caracteristici ale parcelelor, suprafete, forme, dimensiuni
5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament
6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor
7. Circulatii si accese
8. Stationarea autovehiculelor
9. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor
10. Aspectul exterior al cladirilor
11. Conditii de echipare edilitare
12. Spatii libere si plantate
13. Imprejmuiri

SECTIUNEA III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

14. Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (P.O.T.)
15. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)
16. Modificari ale P.U.Z.

SECTIUNEA IV. RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI IN ZONA P.U.Z-ULUI

17. Recomandari speciale pentru detinatorii de terenuri in zona P.U.Z.-ului

CAPITOLUL V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (U.T.R.)

CAPITOLUL VI. DISPOZITII FINALE

PIESE DESENATE

a) Încadrare în zonă.....	U01
b) PLAN SITUATIE EXISTENTA, Scara 1: 1000	U02
c) REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE, Scara 1: 1000.....	U03
d) REGLEMENTARI EDILITARE,Gaz+energie electrica, Scara 1:1000.....	01.ED
e) REGLEMENTARI EDILITARE,apa+canalizare , Scara 1:1000.....	U04'
f) PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.....	U05
g) PLAN MOBILARE, Scara 1:1000	U06
h) STUDIU DE CVARTAL, Scara 1: 2000	U07
i) ILUSTRARE VOLUMETRICA.....	U08
j) PLAN DE SITUATIE-LUCRARI RUTIERE.....	01

Intocmit,

Arh. Ionascu-Alexandru
Adina-Diana

LISTĂ DE SEMNĂTURI

P.U.Z.-Construire locuinte colective si functiuni
complementare

SEF PROIECT:

Arh. Răciu Sabin

URBANISM:

Arh. Răciu Sabin

PROIECTAT
DESENAT:

Arh. Ionascu-Alexandru Adina-
Diana

LUCRARI EDILITARE
APA-CANALIZARE

S.C.ACASAL S.R.L.
Ing.C.Matei

LUCRARI EDILITARE
GAZ+ELECTRICITATE

S.C.INSTAL5F CONSTRUCT S.R.L.
ing. Victor Răsădea

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii:	P.U.Z.-Construire locuinte colective si functiuni complementare
Amplasament:	Județul Timis, mun. Timisoara, CF nr. 442852, nr. cad .442852
Beneficiar:	BOIANGIU NICOLETA
Proiectant general:	S.C. DID STUDIO S.R.L.
Subproiectanti, colaboratori:	Geotehnie: S.C. GTF PROIECT ENGINEERING S.R.L. Topometrie:S.C. NORD PROIECT S.R.L.
Numar proiect:	7/ 2023

1.2. Obiectul lucrării P.U.Z.

Obiectivul prezentei lucrări îl constituie întocmirea unui P.U.Z. cu funcțiune de zona de locuinte colective cu funcțiuni complementare pentru un teren situat în zona nordica a Municipiul Timisoara (Metro 2), CF 442852. Terenul studiat în prezenta documentație are suprafata de 4350 mp.

Tema proiectului este realizarea solutiilor urbanistice aferente unui ansamblu de locuinte colective si funcțiuni complementare pe un teren constituit dintr-o parcela apartinand persoanelor fizice Boiangiu Zorica-Nicoleta și Boiangiu Alexandru, conform actelor de proprietate inscrise in cartea funciara anexate la prezenta documentatie.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Planul urbanistic zonal are în vedere datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior, precum și alte studii specifice:

- Noului Plan Urbanistic General Timisoara aprobat prin HCL 457/2023;

- Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord, aprobată cu HCL nr. 365/2022;
- planuri cadastrale si topografice – reactualizate;
- studiul geotehnic;

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor are la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată se distinge ca un areal aflat în continuă dezvoltare. Se poate observa prin documentațiile urbanistice aprobate în zona studiată că aceasta are un caracter pronunțat de locuire și servicii aferente acestora.

Începând cu anul 2006, în zona studiată a început un amplu proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. O mare parte din terenurile existente cu destinație agricolă au fost introduse în intravilan, devenind construibile.

Dezvoltarea urbană în continuă creștere în această zonă și apropierea de Calea Torontalului determină ca terenul studiat să dețină o poziție favorabilă construcției de locuințe.

Piata funciara indica deasemenea o crestere a pretului terenurilor, a interesului si a presiunilor pentru realizarea de locuinte pentru numarul tot mai mare de doritori.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul studiat in vederea intocmirii P.U.Z se afla in zona nordica a Municipiului Timisoara(Metro 2) in apropiere de Calea Torontalului .

Suprafata teren: 4350 mp.

Categoria de folosinta a terenului este: arabil, intravilan.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere *geomorfologic*, Timișoara este așezată în Câmpia Timișului, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega.

Teritoriul zonei Timișoara dispune de o bogată rețea *hidrografică*, formată din râuri, lacuri și mlaștini. Cu excepția râurilor Bega și Timiș, celelalte râuri seacă adesea în timpul verii.

Timișoara se încadrează în *climatul* temperat continental moderat, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Panonice, cu unele influențe submediteraneene și oceanice.

Condițiile climatice din zona Timișoara se caracterizează prin următorii parametri:

- ❑ Media lunară minimă: -1°C – Ianuarie;
- ❑ Media lunară maximă: +21,1°C – Iulie-August;
- ❑ Temperatura minimă absolută: -35,3°C la data de 24.01.1963;
- ❑ Temperatura maximă absolută: +40,0°C la data de 16.08.1952;
- ❑ Temperatura medie anuală: +10,6°C ;

Aflându-se predominant sub influența maselor de aer maritim dinspre nord-vest, Timișoara primește o cantitate de precipitații mai mare decât orașele din Câmpia Română. Media anuală a precipitațiilor, de 592 mm.

Regimul eolian

Masele de aer dominante, în timpul primăverii și verii, sunt cele temperate, de proveniență oceanică, care aduc precipitații semnificative. În mod frecvent, chiar în timpul iernii, sosesc dinspre Atlantic mase de aer umed, aducând ploi și zăpezi însemnate, mai rar valuri de frig.

Cele mai frecvente sunt vânturile de nord-vest (13%) și cele de vest (9,8%), reflex al activității anticiclonului Azorelor, cu extensiune maximă în lunile de vară, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. În aprilie-mai, o frecvență mare o au și vânturile de sud (8,4% din total). Celelalte direcții înregistrează frecvențe reduse.

Conform extrasului CF, terenul este liber de constructii.

Seismicitatea zonei

Conform COD DE PROIECTARE SEISMICĂ P 100-2013, accelerația terenului pentru proiectare la cutremure de pământ cu un interval minim de recurență $IMR = 100$ ani este $a_g = 0,20g$, iar perioada de colț este $T_c = 0,70$ sec.

Conform STAS-ului 6054-77, *adâncimea maxima de înghet*, aferenta amplasamentului, este de 60...70 cm. Geomorfologic, amplasamentul se afla în zona de Vest a tarii.

Stratificația terenului de fundare. Parametri geotehnici

Stratificația terenului de fundare conform Fișei forajului F 1 din studiul geotehnic efectuat este următoarea:

- $\pm 0,00$ m...-0,70 m – Argilă prăfoasă cenușiu maronie, vârtoasă;
- 0,70 m...-3,90 m – Argilă prăfoasă cu plasticitate mare, cafenie cu concrețiuni calcaroase, vârtoasă;
- 3,90 m...-6,00 m – Argilă prăfoasă cu plasticitate medie, gălbuie cu incluziuni feruginoase și concrețiuni calcaroase, vârtoasă;
- 6,00 m...în jos – Stratul continuă.

La proiectarea infrastructurii construcției se vor respecta și prevederile din normativul NP 126-2010 intitulat „Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari”, CAPITOLUL 4 și 5.

În conformitate cu Normativul NP 074 / 2022 intitulat „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, totalul de 10 (zece) puncte încadrează lucrarea în „CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2”.

Pe terenul studiat nu există elemente naturale sau de relief care să prezinte vreo importanță sau care să condiționeze în vreun fel organizarea urbanistică.

2.4. CIRCULATIA

Zona studiată este strans legată de municipiul Timișoara prin pe strada General Leonard Mociulschi și Calea Torontalului.

Accesul pe terenul beneficiarilor se face în prezent de pe strada General Leonard Mociulschi, asfaltată parțial până la terminarea parcelei din cadrul Metro2. În continuare, strada este parțial pietruită și de pământ, făcând legătura rutieră între Calea Torontalului și stația CFR de Triaj din Ronat.

Acest drum, cât și intersecțiile aferente, sunt propuse spre modernizare prin prezentul P.U.Z.. Pentru asigurarea unor profile stradale corespunzătoare se va ceda o suprafață de 1104.60 mp (reprezentând 25.4% din terenul beneficiarilor) pentru drumurile publice.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenul este liber de orice construcții.

Terenul ce face obiectul documentatiei este proprietatea privata a persoanelor fizice Boiangiu Nicoleta si Boiangiu Alexandru conform extrasului de carte funciara.

Terenul studiat se invecineaza cu:

- Nord– DE 716
- Est – DE 712/1
- Sud –Parcela privata- teren arabil - CF442719
- Vest -Parcela privata- teren arabil - CF428458

Aceasta zona de terenuri se apreciază a fi oportuna pentru dezvoltarea unei zone de locuinte colective, avand in vedere conditiile favorabile pe care le intrunesc majoritatea terenurilor si vecinatatea imediata cu orasul. Impreuna cu zona de locuinte este oportuna crearea unei zone cu functiuni mixte (servicii, alimentatie publica, comert) ce vor deservi zona de locuinte propusa prin aceasta documentatie, precum si locuintele deja existente in areal.

- Relationarile intre functiuni

Datorita accesului facil asigurat de caile de comunicatie rutiera majore existente in imediata vecinatate a amplasamentului, punctele de interes urban (educativ, cultural, comercial, etc.,) sunt relativ usor accesibile.

- Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul studiat prin P.U.Z. e liber de constructii. In zona exista deja construite o serie de locuinte.

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

Din punct de vedere al serviciilor, zona studiata are acces facil la serviciile din zona si la cele din nordul Municipiului Timisoara.

- Asigurarea cu spatii verzi

In zona studiata se propune amenajarea corespunzatoare a spatiilor verzi astfel maximizandu-se viitoarele aspecte urbanistice si realizarea cresterii efectului de confort la nivelul intregului teren ocupat.

Se prevede o parcelă distinctă de spațiu verde in procent de 5% din suprafața terenului si un procent de 40% spatiu verde din suprafata parcelor construibile.

- Principalele disfunctionalitati

- drumuri de pamant subdimensionate, nemodernizate
- lipsa rețelilor tehnico - edilitare pe amplasament
- lipsa unei parcelari pe terenul studiat care sa reglementeze modul de construire
- lipsa spatiilor verzi amenajate

2.6. ECHIPARE EDILITARA

- GAZE NATURALE

În zona nordică a municipiului Timișoara (Metro 2), există rețele de distribuție gaze naturale care aparțin sistemului public de distribuție aflat în exploatarea S.C. DELGAZ GRID S.A. Timișoara. Pe strada General Leonard Mociulschi există rețea de gaze naturale presiune redusă, la o distanță de aproximativ 260 metri față de amplasamentul studiat.

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Conform avizului de amplasament emis de distribuitorul de energie electrică există o rețea electrică subterană de 20 kv amplasată pe strada adiacentă terenului studiat.

- ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

În zona studiată nu există rețea de energie termică pentru asigurarea apei calde menajere și încălzirea locuințelor.

Pentru rezolvarea acestor disfuncționalități, se propune ca soluție tehnică, utilizarea gazului atât pentru încălzirea locuințelor, cât și pentru asigurarea apei calde menajere.

- ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZARE

Conform avizului de amplasament nr. 57979/07.06.2024 emis de Aquatim SA, în imediata vecinătate a zonei PUZ există o rețea de alimentare cu apă (pe DE 715/1/8, PEHD, Dn . 140 mm) și o conductă de canalizare menajeră (PVC, D=250 mm). Alimentarea cu apă potabilă a clădirilor propuse se va realiza în baza unui aviz eliberat de Aquatim.

În apropierea zonei studiate există un canal de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie – Hcn 714 la cca 400 m spre sud față de PUZ.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Fiind retrasă de la traficul din municipiul Timișoara, porțiunea de teren care face obiectul studiului nu prezintă probleme de mediu evidente. În zona nu există fenomene de riscuri naturale; de asemenea ea este ferită până în prezent de factori poluanți și nu au fost înregistrate alunecări de teren sau inundații.

Pe terenul studiat nu s-au înregistrat valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite măsuri speciale de protecție. În același timp, potențialul social al zonei nu necesită măsuri speciale de protecție.

Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în prezenta documentație, iar acestea nu 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.

Prevenirea riscului de inundații se realizează prin dimensionarea corespunzătoare a instalațiilor de canalizare menajeră și pluvială.

Riscurile generate de cutremure sunt prevenite prin proiectarea seismică a clădirilor.

Stabilitatea terenului va fi asigurată, conform concluziilor studiului geotehnic. Se vor respecta prevederile documentațiilor tehnice referitoare la fundații.

Prin adoptarea măsurilor de protecție a calității apelor și aerului, precum și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor, sunt prevenite riscurile pentru sănătatea umană.

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție:

Pentru lucrările de construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua măsuri pentru protejarea factorilor de mediu, conform legislației în vigoare și a regulamentelor locale.

Managementul deșeurilor:

Pentru faza D.T.A.C., se va întocmi planul de eliminare al deșeurilor din construcții conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile din avizul P.M.T. pentru gestionarea deșeurilor.

Planul urbanistic Zonal a fost supus evaluării inițiale a investiției de către ANPM Timiș, iar decizia etapei de încadrare nr 61/29.05.2025 a fost adoptarea fără aviz de mediu.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pe parcursul elaborării propunerilor s-a consultat publicul asupra evoluției acestora, astfel încât să fie argumentate beneficiile aduse în interes public și să fie preîntâmpinate eventuale dezacorduri sau contestări.

Activitatea de informare și consultare a publicului s-a realizat cu respectarea și în conformitate cu Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, modificat prin Ordinul nr. 835/2014.

Conform raportului informării și consultării publicului -Etapa 2 - etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația înregistrată cu nr. MTM2025-012076/11.03.2025 nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului, cu privire la documentatia PUZ -„Construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, Calea Torontalului (zona Metro 2), CF nr. 442852, Timisoara.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona amplasamentului și informațiile cu caracter analitic.

Studii de fundamentare cu caracter documentar:

- Destinația conform certificatului de urbanism nr.2760/28.11.2023 si Noului Plan Urbanistic General Timisoara aprobat prin HCL 457/2023, terenul este situat in intravilanul municipiului Timisoara , zona II de referinta Aerodrom Cioca. Terenul este afectat de canale, de sistematizarea zonei (lărgire drumuri de exploatare existente).

- *Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord*, aprobată cu HCL nr. 365/2022. Conform Strategiei, amplasamentul studiat se încadrează în cvartalul 22, zonă de locuințe colective cu regim mediu de inaltime.

- *Plan Urbanistic General Timisoara*: Conform PUG, terenurile fac parte din zona de urbanizare, locuinte cu dotari de interes local si UTR Uli/c-locuinte cu regim redus de inaltime-individuale si colective mici.

U Li/c– Subzona aferentă locuințelor colective mici reglementeaza:

- o Utilizari admise: Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă.

- o Utilizări cu condiții: locuințe colective mici având maximum două unități locative pe nivel și un număr de maximum patru niveluri; Servicii cu acces public (de proximitate).

Din documentațiile de urbanism aprobate in zona si cele in curs de autorizare rezultă faptul că amplasamentul se află într-o zonă rezidențială cu locuinte colective si individuale si functiuni complementare acestora, cu regim de înălțime variind de la S+P+4E+R/M la P+1+M.

Principalele disfunctionalitati:

- drumuri de exploatare din pamant, subdimensionate, nemodernizate
- lipsa retele tehnico - edilitare pe teren
- lipsa spatiilor verzi amenajate
- lipsa unei parcelari pe terenul studiat care sa reglementeze modul de construire

Prioritati:

- modernizarea infrastructurii stradale si a circulatiilor pietonale
- extinderea retelelor tehnico – edilitare
- organizarea corespunzatoare a spatiilor verzi

- stabilirea unui regulament de urbanism pentru construirea de locuinte
- propunerea unor noi accese
- stabilirea aliniamentelor

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

- Conform Noului Plan Urbanistic General Timisoara, terenurile fac parte din zona de urbanizare, locuinte cu dotari de interes local si UTR Uli/c- zona de locuinte cu regim redus de inaltime-individuale si colective mici.

-Utilizari admise: Locuire individuala cu maxim 2 unitati locative pe parcela, Locuinte colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă.

-Utilizări cu condiții: locuințe colective mici având maximum două unități locative pe nivel și un număr de maximum patru niveluri; Servicii cu acces public (de proximitate).

Regim maxim de inaltime conform PUG: (S)D+P+2+M,(S)D+P+2+R

Pentru utilizările admise: P.O.T. 35%

Pentru utilizările admise C.U.T.maxim - 0,9

- Conform Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord, aprobată cu HCL nr. 365/2022, amplasamentul studiat se încadrează în cvartalul 22, zonă de locuințe colective cu regim mediu de inaltime.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Solutia propusa prin prezentul P.U.Z. are in vedere prevederile normativelor in vigoare cu privire la forma si dimensiunile terenurilor, orientarea fata de punctele cardinale, permitand o buna insorire a fatadelor si apartamentelor.

Spatiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafata fiecărei parcele nou constituite.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Conform Strategiei de Dezvoltare Nord este propusa o dezvoltare a infrastructurii rutiere in zona studiata prin largirea strazii General Leonard Mociulschi la un profil cu latimea de 26 m, strada ce are face legatura noilor ansambluri create in zona de nord cu Calea Torontalului. La est de parcela studiata este propusa o strada cu un profil de 26 m ce se leaga printr-o giratie cu strada General Leonard Mociulschi.

Dupa elaborarea PUZ-ului se vor ceda domeniului public terenurile aferente drumurilor publice. Conform P.U.Z. se va ceda o suprafata de 1104.60 mp (reprezentand 25.4% din terenul beneficiarilor) pentru drumurile publice.

Se propune asfaltarea caii de acces pe teren si realizarea de trotuare care sa asigure accesul pietonal pe terenul propus spre amenajare.

Toate acestea vor fi semnalizate cu marcaje si cu semne de circulatie conform legilor in vigoare.

Conform anexei nr.2 din cadrul noului Plan Urbanistic General al municipiului Timisoara, se vor asigura:

Pentru locuintele colective:

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mica decât 100 mp
- 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

Pentru spatiile de servicii situate la parter:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinata accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Se va avea in vedere:

- Asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
- Terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari, etc.);
- Interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcele invecinate.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Terenul ce a initiat elaborarea P.U.Z. se propune spre dezmembrare in 3 parcele, 2 dintre ele cu constructii de locuinte colective si servicii complementare, cu regim de inaltime S+P+2E+R si un corp de cladire S+P+3E+R ca accent, pentru blocul de locuinte de pe colt si o parcela zona verde;

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se seama de regimul de inaltime si de construire autorizat in zona prin P.U.G.. Se propune astfel:

- pe parcela nr. 1, Li/c-Locuinte colective mici si functiuni complementare, un regim de inaltime maxim de S+P+3+R.
- pe parcela nr. 2, Li/c-Locuinte colective mici si functiuni complementare un regim de inaltime maxim de S+P+2+R.
- pe parcela nr. 3, Va, zona verde.

Pe fiecare dintre parcelele destinate locuintelor colective mici se vor amplasa maxim 2 cladiri de apartamente, fiecare având maximum două unități locative pe nivel.

Prin conformarea constructiilor se va evita obtinerea unor fronturi continue.

Pentru cladirile amplasate pe aceeasi parcela: Distanța minimă dintre acestea va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

Suprafața terenului studiat va fi zonificata astfel:

- zona alocată construcțiilor
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor supraterrane;
- zona verde.

BILANT TERITORIAL EXISTENT	Suprafata
Aria construita	0.00 mp (0.00%)
Suprafata spatii verzi	4350.00 mp (100.00%)
POT	0.00%
CUT	0.00
SUPRAFATA TEREN	4350.00mp

BILANT TERITORIAL PROPUȘ	Suprafata
ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care min 40% spatii verzi	3027.80 mp (69.60%)
ZONA VERDE	217.60 mp (5 %)
SUPRAFATA CEDATA DOMENIULUI PUBLIC PENTRU DRUMURI,TROTUARE, PISTE BICICLETE	1104.60 mp (25.4%)
POT _{maxim}	35%
CUT _{maxim}	0.90
SUPRAFATA TEREN	4350.00mp

- Regimul de inaltime al constructiilor propuse va fi de:
- pentru regim S+P+2E+R: Hmax. = 12,00 m

- pentru regim S+P+3E+R: Hmax. = 15,00 m
- Asadar, conform planșelor anexate, procentul de ocupare a terenului este de maxim 35.00% si coeficientul de utilizare al terenului (CUT) este de maxim 0.90.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- *Parcela 1*

- Retragera de 3.00 m față de limita estica de proprietate, strada cu profil de 26 m;
- Retragera de minim 3.00 m față de limita nordica a proprietatii strada cu profil de 26 m;
- Retragera de minim 6.00 m față de limita din vest a proprietatii;
- Retragera de 6.00 m față de limita din sud a proprietatii;

- *Parcela 2*

- Retragera de 3.00 m față de limita estica de proprietate, strada cu profil de 26 m;
- Retragera de minim 5.00 m față de aliniamentul dinspre nord a parcelei;
- Retragera de minim 4.50 m față de limita din vest a proprietatii, in cazul corpurilor de cladire cu regim de inaltime S+P+2 si minim 6,00 m pentru corpurile de cladire S+P+3, dar nu mai putin de ½ h cladirii la cornisa;
- Retragera de 6.00 m față de limita din sud a proprietatii;

Spatiile tehnice si cele destinate parcarii nu intra in calculul Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT). In subsoluri se vor amenaja spatii de parcare, iar la nivelurile superioare se vor amplasa apartamente. La parterul blocurilor se pot amenaja spatii comerciale mici, spatii pentru servicii si profesii libere (cabinete medicale, avocatura, frizerii, etc). La etajele superioare ale constructiilor este permisa iesirea in consola.

Inaltimile maxime sunt calculate de la cota ± 0.00 m.

Se vor respecta condițiile de insorire legiferae in OMS 119/2014 art.3, ce modifica OMS 536/1997 art.2, respectiv "amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiu de iarna".

Platformele pentru depozitarea pubelelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor fi amplasate la 10m fata de ferestrele locuintelor.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Avand in vedere lipsa echiparilor tehnico-edilitare pe parcela studiata, se propune extinderea utilitatilor existente in zona.

Alimentarea cu apa si canalizare

- *Extindere rețea apă*

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă in sistem centralizat a mun. Timisoara, rețea aflata pe strada Maria, la o distanta de cca 165 m fata de zona PUZ.

Reteaua de alimentare cu apa propusa in PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~952 m), se va amplasa in zona verde/trotuar pe strazile proiectate in PUZ, astfel incat sa existe cate un bransament pentru fiecare parcela si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. Aceasta rețea de alimentare cu apa propusa se va extinde de-a lungul strazii Maria (pe o lungime de 165 m) si se va bransa la rețeaua de apa executata pe strada Maria (PEHD, Dn. 160 mm).

Bransamentele propuse vor asigura necesarul de apa potabila al consumatorilor din cladirile proiectate, se vor realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De. 40 mm si se vor amplasa in zona verde. Pe bransamentele de apa, la intrarea in fiecare incinta studiata, la cca 1m fata de limita de proprietate, se amplaseaza cate un camin de apometru.

Necesarul estimat de apa este:

Q S ZI MED = 36,30 mc/zi = 0,42 l/s

Q S ZI MAX = 47,19 mc/zi = 0,54 l/s

Q S ORAR MAX = 5,89 mc/h = 1,63 l/s

- *Extindere rețea canalizare menajeră*

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al mun Timisoara, aflat pe strada Maria (PVC, D=250 mm), la sudul zonei PUZ.

Pentru asigurarea preluarii apelor uzate menajere din zona PUZ, se propune executarea unei retele de canalizare menajera (PVC-KG, D=250 mm, L=861 m) si extinderea acestei retele pe o distanta de aprox. 156 m pana la conducta de canalizare mernajera existenta pe strada Maria (PVC 315 mm). Reteaua de canalizare propusa in zona PUZ se va amplasa pe strazile nou-create si se va poza ingropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala

a zonei va functiona gravitational. Se vor executa racorduri menajere pentru fiecare constructie in parte (PVC, D=160 mm).

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 36,30 \text{ mc/zi} = 0,42 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 47,19 \text{ mc/zi} = 0,54 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 5,89 \text{ mc/h} = 1,63 \text{ l/s}$$

Executarea retelelor de apa-canal propuse se va face din fondurile beneficiarului si se va executa pe domeniul public.

- Canalizare pluvială

Apele de ploaie de pe suprafata acoperisurilor, drumurilor si platformelor betonate sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (PVC, D=315 mm, L~130 m), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare in zona verde pe parcela nr. 3). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi evacuată in canalul de desecare Hcn 714, aflat la aprox. 402 m spre sud fata de zona studiata, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata. Apele pluviale vor fi transportate din bazinul de retentie spre gura de descarcare printr-o conducta de refulare (L~402 m).

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

$$Q_{PL} = 19,15 \text{ l/s}$$

$$\text{Volumul anual al apelor pluviale va fi: } V_{\text{anual}} = 2.068 \text{ mc/an}$$

$$V_{\text{bazin de retentie}} = 13 \text{ mc}$$

Alimentarea cu energie termica

Alimentarea cu energie termica se va realiza local cu surse termice individuale. Constructiile vor avea instalatii de incalzire executate cu teava de cupru sau multistrat, radiatoare din aluminiu sau otel, cu distributie perimetrala la fiecare nivel. Solutia se va detalia la faza D.T.A.C. - D.T., in baza acordurilor de la detinatorii de utilitati.

Alimentarea cu energie electrica

In vederea alimentarii cu energie electrica a consumatorilor zonei studiate, se propune:

- Realizarea unei coloane de 20 kV, de la retea electrica 20 kV existenta in zona, la postul de transformare 20/0,4 kV (PT1), propus;
- Realizarea unui post de transformare 20/0,4 kV (PT1) amplasat in apropierea limitei de proprietate, în dreapta accesului auto. Postul de transformare (PT1) va alimenta cu energie electrica toti consumatorii electrici ai celor trei corpuri de cladire.

- Realizarea coloanelor de 0,4 kV de la postul de transformare (PT1), la firidele de distributie (FD1, FD2, FD3) propuse, amplasate la limita de proprietate;

Soluția definitivă se va stabili în baza avizului tehnic de racordare eliberat de distribuitorul de energie electrică.

Instalatii de telecomunicatii

Se va extinde rețeaua de fibra optica pe amplasament pentru fiecare imobil in parte pentru realizarea conexiunilor de telecomunicatii si internet.

Instalatii de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a cladirilor aprobate a se construi pe terenul identificat prin CF 442852 se propune să se realizeze din rețeaua de distribuție gaze naturale presiune redusă PEHD SDR11 existenta pe str. General Leonard Mociulschi.

Soluția definitivă se va stabili în baza avizului tehnic de racordare eliberat de DELGAZ GRID.

Pentru asigurarea debitului de gaze naturale necesar consumatorilor din zona studiată și din perspectivă se propune:

- Extinderea rețea gaze naturale de presiune redusă cu conductă din polietilena SDR11, pe strada General Leonard Mociulschi, pe o lungime de 260 metri.

- Extinderea rețea gaze naturale de presiune redusă cu conductă din polietilena SDR11, pe strada adiacentă terenului studiat, pe o lungime de 115 metri.

- 3 racorduri gaze naturale presiune redusă; câte un racord de gaze naturale până la limita de proprietate a fiecărei clădiri propuse. Racordul se va realiza din conducte de polietilenă SDR11, montate subteran și post de reglare-măsurare, amplasat la limita de proprietate.

Conductele de gaze naturale proiectate vor fi montate subteran și se vor executa din polietilenă de înaltă densitate (PEHD), PE 100, clasa de calitate B, cu un raport dimensional standard care va avea valoarea 11 (SDR 11). Adâncimea de pozare va fi de minim 90 cm fata de generatoarea superioara a conductei, conform art. 75 din NTPEE-2018. Pozarea conductelor se va face pe pat de nisip de minim 10 cm si vor fi acoperite cu nisip intr-un strat de minim 15-20 cm.

Gospodarie comunala

Pe amplasament se vor amenaja platforme de colectare a deseurilor. Acestea vor respecta distanta de minim 10.00m de la ferestrele locuintelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare,

conform OMS 119/2014. Deseurile se vor colecta selectiv si se vor depozita temporar pe amplasament,iar preluarea acestora se va face prin contract cu operatori autorizati.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Prevenirea riscului de inundații se realizează prin dimensionarea corespunzătoare a instalațiilor de canalizare menajeră și pluvială.

Riscurile generate de cutremure sunt prevenite prin proiectarea seismică a clădirilor. Prin adoptarea măsurilor de protecție a calității apelor și aerului, precum și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor, sunt prevenite riscurile pentru sănătatea umană.

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție:

Pentru lucrările de construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua măsuri pentru protejarea factorilor de mediu, conform legislației în vigoare și a regulamentelor locale.

Managementul deșeurilor:

Pentru faza D.T.A.C., se va întocmi planul de eliminare al deșeurilor din construcții conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile din avizul P.M.T. pentru gestionarea deșeurilor.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Mentținerea calitatii mediului între limite acceptabile, cu tendințe de aducere a acestora la parametrii naturali, constituie o linie strategica esentiala ce trebuie urmarita in privinta mediului, a reconstructiei ecologice, a dezvoltării durabile. In acest sens orientarea activitaților de protectie a mediului trebuie sa se faca in vederea:

- Eliminarii surselor de poluare existente si viitoare;
- Eliminarii emisiilor necontrolate;
- Implementarii unui sistem de monitorizare a calitatii mediului.

Lucrari si masuri impuse pentru protectia factorilor de mediu :

In vederea asigurarii protectiei mediului se vor respecta prevederile legale din actele normative in vigoare privind evacuarea apelor uzate, protectia solului, emisia de poluanti, depozitarea si evacuarea gunoiului si zonele de protectie sanitara.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari)

Emisiile de poluanti continuti de gazele arse rezultate de la incalzirea cladirilor se vor incadra in concentratiile maxim admise prevazute de Ordinul

MAPPM nr.462/1993. In desfasurarea activitatii propuse nu se degaja substante poluante în atmosfera.

Toate apele uzate vor fi colectate si directionate catre sistemul public de canalizare, existent în zona.

Dupa realizarea construcțiilor – se vor face toate demersurile necesare bransarii la sistemul de canalizare centralizat conform avizului Aquatim – (în functie de conditiile tehnice favorabile).

Solutiile definitive privind alimentarea cu apa si canalizare vor fi stabilite în cadrul fazelor ulterioare de proiectare (PTH, DTAC, DE) în baza normelor, STAS-urilor în vigoare si a avizelor de la institutiile specializate ale statului : Aquatim, Agentia pentru Protectia Mediului, Administratia Nationala « Apele Romane» etc.

La limita incintei obiectivului nivelul acustic echivalent continuu L_{eq} , nu va depasi valoarea maxima de 50 dB (A). Prin activitatea desfasurata, nu se produce poluare fonica semnificativa. Funcțiunea propusă va evita producerea de discomfort în vecinătăți prin zgomote, trepidații, etc. Toate echipamentele mecanice care urmează sa fie folosite la amenajarea terenului si constructiilor, trebuie să respecte standardele în vigoare referitoare la emisiile de zgomot în mediu.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi colectate si directionate catre reseaua publica de canalizare. Apele uzate provenite din consumul igienico-sanitar se vor încadra, din punct de vedere calitativ, în limitele maxim admise prevazute de NTPA 002/2002. Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenurile amenajate să se facă spre sistemul de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate.

Depozitarea controlata a deseurilor

Colectarea deseurilor se va face la platforme de colectare a deseurilor. Acestea vor respecta distanta de minim 10.00m de la ferestrele locuintelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, conform OMS 119/2014. Deseurile se vor colecta selectiv si se vor depozita temporar pe amplasament, preluarea acestora se va face prin contract cu operatori autorizati.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari zone verzi

Terenul studiat nu se încadreaza în categoria terenurilor degradate si nu necesita consolidari. Se propune amenajarea terenului si sistemizarea verticala,

zonele neocupate de constructii si platforme se vor amenaja ca spatii verzi prin plantare de gazon, arbori și arbuști.

Valorificarea potentialului turistic si balnear - dupa caz.

Nu este cazul.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

În etapa pentru care se elaborează Planul Urbanistic Zonal, principalele obiective de utilitate publică sunt:

- Sistemul centralizat de alimentare cu apă potabilă;
- Rețeaua centralizată de canalizare;
- Extinderea rețelei electrice de distribuție de medie tensiune;
- Extinderea rețelei de gaz;
- Spații verzi, plantații de aliniament în lungul străzilor care se vor moderniza și a străzii nou propuse;

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Suprafata de 4350.00 mp este suprafata totala studiata prin P.U.Z. apartinand beneficiarilor.

Circulatia terenurilor

Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor si a circulatiei acestora s-a efectuat pe plansa U 07 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR. Sunt marcate prin hasuri zona verde si terenul destinat modernizării si largirii căilor de comunicație (străzi) ce urmează a fi cedat în proprietatea publică de interes local;

Nu se intalnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor apartinand domeniului public de catre persoane fizice sau juridice.

Pentru a se asigura crearea unor incinte, parcaje, constructii, zone verzi si accesul spre acestea pot avea loc schimburi de teren, vanzari si concesiuni intre detinatori.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Prin prezenta documentație se dorește organizarea arhitectural – urbanistica a zonei, transformarea și dezvoltarea urbanistica a terenului studiat prin asigurarea elementelor de regulament de urbanism care sa faca posibila

edificarea corecta a viitoarelor construcții, in armonie cu fondul construit dar și cu elementele naturale inconjuratoare. Astfel se vor stabili indicatorii urbanistici și regimul de înălțime maxim, organizarea si sistematizarea terenului, crearea de accese auto si pietonale la amplasament si in cadrul acestuia, precum și a celorlalte condiții de construire. Functiunile propuse se inscriu in caracterul si functiunea generala a zonei si a P.U.G.-ului in vigoare.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltari urbane corelate cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu.

Priorități de intervenție

Masuri pentru obtinerea unei zone unitare si bine structurate:

- tratarea unitara din punct de vedere functional si estetic
- tratarea si rezolvarea corecta a circulatiilor auto si pietonale
- tratari urbane care sa puna in valoare perspectivele favorabile si zonele inconjuratoare
- rezolvarea unitara a intregii zone studiate si articularea ei cu zonele inconjuratoare
- abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cat si a elementelor de mobilier urban

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studziata.

Construcțiile se vor realiza dupa obtinerea unui certificat de urbanism care vor cuprinde reglementarile prezentului PUZ.

Sef proiect,
arh. Raciú Sabin

Intocmit,
arh. Ionascu-Alexandru

Adina Diana