

Volumul 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **P.U.Z.-Locuințe colective și funcțiuni complementare**
- Beneficiar: **Damian Dorin și DAM EXPERT BUILDING S.R.L.**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Septembrie 2024**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenurile situate în Timișoara, strada Paul Constantinescu nr. 48, CF nr. 452746, nr. cad.: 452746; și strada Paul Constantinescu nr.10B, CF nr. 425113, nr. cad.: 425113; în vederea realizării obiectivului **“Locuințe colective și funcțiuni complementare”**.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Terenurile studiate se află în zona de sud a municipiului Timișoara, în intravilan. Destinația terenurilor conform PUZ aprobat prin HCL 184/2003 „Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu)-Lacului” este parțial zonă rezidențială existentă, parțial zonă rezidențială propusă (subzona R03), parțial zonă de plantație propusă. Conform PUD aprobat prin HCL nr. 330/2011 „Amenajare spălătorie auto”, pe terenul identificat prin CF nr. 452746 s-a propus o spălătorie auto. Astfel caracterul existent în prezent, stabilit prin documentațiile de urbanism anterioare este de zonă rezidențială. Funcțiunea propusă este de locuințe colective și funcțiuni complementare.

1.3. Surse documentare și analitice

1.3.1. Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/16 iulie 1996;
- Plan Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018;
- Plan Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 457/17.10.2023
- PUZ „Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu)-Lacului, Timișoara aprobat prin HCL 184/2003;
- PUD „Amenajare spălătorie auto” aprobat prin HCL 330/27.09.2011;
- PUZ „Ansamblu mixt de locuințe înșiruite P+1 și locuințe colective P+2+M și funcțiuni complementare realizare accese noi și parcaje și amenajare parcele” Aviz Oportunitate nr. 09/01.02.2018;
- PUD „Piața Flavia Timișoara” aprobat prin HCL 316/28.07.2009;
- PUD aprobat prin HCL 89/2004;
- PUD „Construire locuințe multifamiliale” aprobat prin HCL 399/30.10.2007;
- PUZ „Zonă sportivă și de agrement Calea Șagului” aprobat prin HCL 252/20.12.2016;
- PUZ „Construire clinică stomatologică, amenajare incintă, realizare accese auto și pietonal, amplasare firme luminoase pe fațade, amenajare locuri de parcare, realizare împrejmuire și bransamente”-Aviz Oportunitate nr. 39/10.09.2020;
- PUZ „Ansamblu de clădiri cu funcțiune mixtă” aprobat prin HCL 537/22.10.2013;
- PUZ în lucru Construire locuințe colective și funcțiuni conexe, realizare de parcuri, amenajarea incintei și spații verzi, alei carosabile și pietonale, împrejmuire, amplasare PT, bransare utilități, organizare de șantier, amenajare accese-Etapa de informare a populației.

1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ

Certificatul de urbanism nr. 2783 din 05.10.2021;

Ridicare topografică întocmită de Sauro Cad Land Management;

1.3.3. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată prin Ordonanța urgentă 79/2021);
- Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat prin Ordinul 1378/2018;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (actualizată prin Legea 190/2021);
- alte documente relevante.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de sud a orașului, zona Șagului.

Conform PUG Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018 și RLU, parcelele aparțin UTR nr. 52.

Zona se află într-un proces de reconversie și dezvoltare, în zonă existând mai multe documentații de urbanism în lucru. În principal, caracterul zonei este definit prin procesul de reconversie este de locuințe individuale și colective, adiacente unei zone ample de comerț și servicii (Shopping City, Dedeman).

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile sunt alcătuite din zone pentru locuințe individuale și colective, servicii, funcțiuni complementare zonei de locuințe. În imediata vecinătate a terenurilor studiate, în partea de sud, se află o zonă de servicii de dimensiuni mari, de care aparțin magazinul Dedeman și complexul de magazine Shopping City Timișoara.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General aprobat prin HCL 457/17.10.2023 parcelele se încadrează în Liu-Zonă de locuire, Subzonă de locuințe de regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Potențial de dezvoltare

Prezenta documentație își propune continuarea procesului început de reconversie și refuncționalizare a zonei și crearea unui cvartal de locuințe colective adiacente zonei de comerț și servicii existentă.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este formată din 2 parcele:

-parcela cu CF nr. 452746 (nr. cad. 452746), suprafață 5859 mp, proprietar Damian Dorin. Pe parcelă se află două construcții, o casă în regim Parter, cu o suprafață construită la sol de 180 mp și o spălătorie auto cu o suprafață construită la sol de 721 mp.

-parcelela cu CF nr. 425113 (nr. cad 425113), suprafață 2033 mp, proprietar DAM EXPERT BUILDING S.R.L.

Terenurile studiate se află în intravilanul orașului Timișoara și sunt bordate astfel:

- **Nord** – Strada Paul Constantinescu, Zonă verde neamenajată, locuințe individuale și servicii; cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 35m (clădire servicii);
- **Sud** – strada nr. cad. 442500, Complex comercial Dedeman (nr. cad. 441327), viitor ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare (nr. cad. 442756) ; cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 39m (servicii-Dedeman);
- **Est** – Complex sportiv și de agrement propus prin PUZ aprobat prin HCL 252/20.12.2016; zonă locuințe și funcțiuni complementare, birouri DAM EXPERT; cea mai apropiată construcție se află pe limita de proprietate (calcan);
- **Vest** – Clădire locuință individuală (nr. cad. 447665); cea mai apropiată construcție se află la 3,35m (casă) și clădire servicii (clădire servicii)-distanța 12.55m;

Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea sudică a orașului zona Calea Șagului, pe strada Paul Constantinescu nr. 48 și nr. 10B, la o distanță de aproximativ 3,8 km față de centrul istoric al orașului.

Zona este deservită în principal de locuințe individuale, locuințe colective și servicii.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe teren nu există elemente de vegetație valoroase. Din punct de vedere climatic și pluviometric, zona este caracterizată printr-un climat temperat-continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie (cum este cea a Banatului de câmpie). Condițiile climatice din zona Banatului de câmpie, luate în considerare cu caracter informativ, conform Atlasului Climatologic al României, se caracterizează prin următorii parametri:

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: - (1-2)oC, în ianuarie;
- Media lunară maximă: + (21-22)oC, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută: - 29,2oC, în 13.02.1935;
- Temperatura maximă absolută: + 40,0oC, în 16.08.1952;
- Temperatura medie anuală: + 10,9oC;

a) Precipitații:

- Media lunară maximă: 70-80 mm, în iulie;
- Media anuală: 600-700 mm;
- Cantitatea maximă în 24h: 100 mm.

a) Vântul:

- Direcție predominantă Nord-Sud: 16%;

- Direcție predominantă Est-Vest: 13%.

2.4. Fondul construit

În prezent, terenurile studiate se află în categoria curți construcții conform CF nr. 452746, respectiv CF nr. 425113.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, aria studiată face parte dintr-o zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- **locuințe unifamiliale**
- **locuințe colective**
- **servicii**
- **zone verzi neamenajate**

Pe parcela identificată prin CF nr. 452746, cu o suprafață de 5859 mp există două corpuri de construcții, C1-casă Parter, având o suprafață construită la sol de 180 mp și C2-spălătorie auto, parter, având o suprafață construită la sol de 721 mp. Cele două corpuri se vor demola în momentul aprobării PUZ-ului, pe parcela vecină (CF 452747 proprietar-beneficiarul PUZ-ului) rămânând doar clădirea care adăpostește următoarele funcțiuni: birouri, locuințe. (Funcțiuni care NU afectează funcțiunea de locuințe colective propusă prin PUZ).

Parcela identificată prin CF nr. 425113 are o suprafață de 2033 mp și este liberă de construcții.

2.5. Circulația

Terenurile studiate sunt bine deservite de infrastructura rutieră și au acces din strada Paul Constantinescu. Paralel străzii Paul Constantinescu există încă o stradă (nr. cad. 442500), cele două fiind relaționate prin alte două străzi (nr. cad 442501 la est, nr. cad. 442374 la vest), împreună delimitând cvartalul studiat. Străzile au profilul construit și sunt asfaltate, dar nu au încă nume atribuite.

2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Amplasamentul studiat cuprinde parcele identificate prin:

1. C.F. nr. 452746 Timișoara, Str. Paul Constantinescu nr. 48

Nr. cad.: 452746

Categorie de folosință: curți construcții

S= 5859 mp

Proprietar: Damian Dorin

Pe teren se află două construcții, C1-casă Parter, având o suprafață construită la sol de 180 mp și C2-spălătorie auto, având o suprafață construită la sol de 721 mp.

Fără înscrieri privitoare la sarcini.

2. C.F. nr. 425113 Timișoara, Str. Paul Constantinescu nr. 10B

Nr. cad. 425113

Categorie de folosință: curți construcții

S= 2033 mp

Proprietar: DAM EXPERT BUILDING S.R.L.

Se noteaza servitute de trecere pietonala sau cu vehicule de orice fel (cu exceptia vehiculelor de tonaj mai mare de 3,5 tone) pentru uzul si utilitatea imobilului inscris in prezenta carte funciara asupra imobilului inscris in cartea funciara nr. 441119 UAT Timisoara.

Fără înscrieri privitoare la sarcini.

Inițiatorul documentației este proprietarul.

2.7. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Alimentarea cu energie electrică
- Telefonizare și telecomunicații
- Rețea de televiziune în cablu
- Alimentarea cu apa
- Canalizarea

2.8. Probleme de mediu

• RELATIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent categoria de folosință de curți construcții. Pe teren nu există vegetație valoroasă care să necesite măsuri specifice la faza PUZ.

• EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

• MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

• EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

• EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.9. Opțiuni ale populației

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației, organizate de Direcția Urbanism a Municipiului Timișoara. Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere

a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma studiului de cvartal, se remarcă neomogenitatea zonei, dar și tendința de a adapta diverse servicii și funcțiuni în cadrul fondului construit existent. Se urmărește restructurarea fronturilor străzilor din zonă, schimbându-le astfel caracterul pentru a răspunde nevoilor utilizatorilor din cartier, obiectiv care coincide cu intențiile prezentei documentații urbanistice.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, parcelele studiate aparțin UTR 52. Parcelele sunt reglementate ca fiind parțial zonă pentru locuințe cu funcțiuni complementare, parțial zonă verde.

Noul PUG aprobat prin HCL 457/17.10.2023 reglementează zona ca fiind una pentru locuințe cu dotări de interes local. Parcelele se încadrează în Liu-Zonă de locuire, Subzonă de locuințe de regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare.

3.4 Modernizarea circulației

Prin PUZ-uri aprobate anterior s-au creat străzi ce unesc strada Paul Constantinescu cu strada caracterizată de nr. cad. 442500, strada secundară de acces în complexul comercial Shopping City și magazinul Dedeman.

De asemenea, pe parcela ce face obiectul prezentei documentații, identificată prin CF nr. 425113, se propune realizarea unei străzi private, ce va uni strada Paul Constantinescu cu strada parțial executată de pe limita paralelă a terenului, menită să deservească locatarilor accesul pe teren. De asemenea, se realizează pe teren accesul în parcare subterană.

Pentru o eventuală viitoare lărgire a profilului stradal al străzii Paul Constantinescu, din suprafața totală a terenurilor studiate s-a reglementat o fâșie destinată zonelor de circulație rutieră și amenajărilor aferente, suprafață care va trece în domeniul public în urma aprobării PUZ.

3.5.Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele deziderate:

- Retrageră de minim 5.5m față de limita de nord-est a parcelei (limita adiacentă străzii Paul Constantinescu), retrageră preluată din documentația de urbanism de pe terenul vecin, PUZ „Zonă sportivă și de agrement Calea Șagului” aprobat prin HCL 252/20.12.2016;
- Retrageră de minim 5m față de limita de sud-vest a parcelei, retrageră preluată din documentația de urbanism de pe terenul vecin, PUZ „Zonă sportivă și de agrement Calea Șagului” aprobat prin HCL 252/20.12.2016;
- Alipirea construcției propuse la calcanele existente, pe strada Paul Constantinescu;
- Retrageră de minim 5m față de limita sud-estică a parcelei și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor pentru clădirile cu regim de înălțime max S+P+1E;
- Retrageră de minim 10m față de limita sud-estică a parcelei și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor pentru clădirile cu regim de înălțime max S+P+5E+Er;
- Retrageră față de limita laterală de nord-vest pe o distanță de minim 10m sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Clădirile de pe parcelă se vor amplasa una față de cealaltă la o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.
- Regim de înălțime: max **S+P+5E+Er**;
- H maxim: 26m;
- Funcțiuni: locuințe colective și funcțiuni complementare;
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=40%**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=2.1**;
- Spații verzi: **min 30%**;
- Spații verzi compacte (deep green): **min 10%**;
- Numărul maxim de unități de locuit - 155 de apartamente;

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Locuințe colective și funcțiuni complementare”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- **zona alocată construcțiilor – Locuințe si funcțiuni complementare;**
- **zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;**
- **zona verde și de recreere.**

Pornind de la ideea de a crește calitatea zonei, propunerea urbanistică vine cu implementarea unor diferite tipuri de spații verzi la nivelul terenurilor studiate. Pentru a crea o barieră verde între zona de locuire reglementată și zona comercială adiacentă, se propune implementarea unei zone verzi compacte (deep green) fără construcții subterane pe limitele nord-est ale terenului. De asemenea, acest tip de zonă verde se va realiza și în interiorul parcelei. Aceste spații verzi compacte vor fi realizate pe o suprafață de minim 5% din suprafața totală a terenului. Între corpurile de clădire propuse se vor realiza spații verzi amenajate (cu construcții subterane), care vor atinge un procent de minim 30% din suprafața totală a terenului. În zona parcajelor amenajate la nivelul terenului, se va prevedea câte un spațiu verde de dimensiunea unui loc de parcare la fiecare 4 locuri.

Astfel, zonele verzi din cadrul propunerii urbanistice au rolul de a crește calitatea vieții și de a ridica semnificativ potențialul zonei.

Bilanț teritorial – global

BILANȚ TERITORIAL				
Suprafața terenului	EXISTENT		PROPUȘ	
Teren în intravilan	7892 mp	100 %	-	-
Căi de comunicație rutieră și construcții aferente	-	-	56,4 mp	0,71 %
Teren proprietate privată - curți construcții	-	-	7835,6 mp	99,29 %
TOTAL	7892 mp	100 %	7892 mp	100 %
Teren reglementat rezultat în urma PUZ	-	-	7835,6 mp	100 %
Sz1-Locuințe colective și funcțiuni complementare			3134,24 mp	max 40 %
Sz2-Spații verzi	-	-	2350,68 mp	min 30 %
Sz2a-Spații verzi peste subsol	-	-	1567,12 mp	min 20 %xSt
Sz2b-Spații verzi fără subsol	-	-	783,56 mp	min 10 %xSt
Sz3-Circulații auto/pietonale, parcaje, spații verzi în interiorul parcelei	-	-	2350,68 mp	max 30 %
TOTAL	-	-	7835,6 mp	100 %

INDICI URBANISTICI propuși:				
	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime max.	H max.
Locuințe colective și funcțiuni complementare	max 40%	max 2,1	S+P+5E+Er	26 m

NOTA:

- subsolul poate coincide cu limitele de proprietate ale parcelelor
- balcoanele pot depăși limitele de implantare cu maxim 2,50 m
- număr maxim de unități locative: 155 apartamente
- spații verzi compacte (deep green): minim 10% din suprafața terenului
- $S_{\text{teren}}/\text{nr. apartamente}=50 \text{ mp}$

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Alimentarea cu gaz
- Alimentarea cu apă
- Canalizarea
- Alimentarea cu energie electrică

- **Alimentare cu apă**

Calculul debitelor caracteristice de alimentare cu apa potabila a obiectivului de investitie s-a realizat in conformitate cu prevederile SR 1343-1/2006, Normativ I9/2022 respectiv P118/2-2013 cu completarile ulterioare.

Actualmente pe strada Paul Constantinescu exista retea publica de alimentare cu apa potabila cu diametrul Dn100 mm.

In vederea asigurarii debitului de alimentare cu apa potabila pentru vitoarele imobile, se propune extinderea retelei publice de apa potabila de pe strada Filateliei, cu diametrul Dn200 mm, din PEHD, PN10, in lungime $L = 285$ m.

Alimentarea cu apa potabila a imobilelor se va realiza prin bransarea la conducta de alimentare cu apa potabila propusa pentru extindere, amplasata pe str. Paul Constantinescu.

Bransarea va fi realizata prin executia unei conducte de alimentare cu apa potabila in lungime de aproximativ 5,0 ml, din polietilena, De110 mm, montata ingropat, fiind respectata adancimea minima de inghet conform STAS 6054-77.

Pentru contorizarea debitului de apa potabila se propune realizarea unui camin de apometru Dn1,50 mm, echipat cu contoar Dn50 mm, cu citire la distanta.

Caminul de apometru va fi amplasat pe domeniul public la distanta de minim 1 m fata de limita de proprietate.

In caminul de apometru proiectat s-a prevazut posibilitatea montarii mai multor contoare in paralel in vederea separarii de consum pentru fiecare imobil.

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

- **Canalizarea menajeră**

Actualmente pe strada paul Constantinescu exista colector de canalizare menajera cu diametrul Dn400 mm, din PVC.

Calculul debitelor caracteristice de canalizare a obiectivului de investitie s-a realizat in conformitate cu prevederile SR 1846-1/2006 si SR 1846-2/2006. De asemenea s-a tinut cont de tema de proiectare emisa de proiectantul de instalatii sanitare interioare.

Dimensionarea retelei de canalizare s-a realizat conform STAS 3051-1991 si NP 133/2-2023.

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale imobilului vor fi descarcate in reseaua de canalizare a Municipiului Timisoara, mai exact in colectorul existent amplasat pe str. Paul Constantinescu.

In aces sens se propune realizare unui racord de canalizare, amplasat pe domeniul public, la distanta de minim 1 m fata de limita de proprietate.

Conducta de racord se va monta ingropat si se va realiza din teava de PVC-KG, Dn200 mm, $L = 3,0$ m, avand o panta care sa asigure scurgerea apelor uzate menajere.

- **Canalizarea pluvială**

Avand in vedere faptul ca operatorul regional Aquatim SA nu permite preluarea apelor pluviale in reseaua de canalizare a Municipiului Timisoara pe perioade cu ploi cu intensitati maxime, se propune realizarea unei retele de canalizare pluviala care va prelua

atat apele pluviale de la nivelul parcajului cat si apele pluviale de pe acoperisul imobilului, fiind inmagazinate intr-un bazin de retentie.

Sistemul de canalizare pluviala va fi alcatuit din colectoare, camine de vizitare, guri de scurgere, bazin de retentie, pompe submersibile de evacuare si separator de hidrocarburi.

Colectoarele de canalizare se vor realiza din teava de PVC-KG, fiind monotate ingropat, avand o panta care sa asigure scurgerea apelor pluviale.

La nivelul carosabilului apele pluviale vor fi preluate prin guri de scurgere, iar cele de la nivelul acoperisurilor vor fi preluate in reseaua de canalizare pluviala cu ajutorul jgheaburilor si burlanelor.

Pentru preluarea apelor pluviale de pe amplasamentul proprietate privata s-a prevazut un bazin de retentie, montat semiingropat, din beton armat, avand un volum util de aproximativ 287,0 mc. Volumul exact al bazinului de retentie ape pluviale va fi stabilit intr-o faza mai avansata de proiectare.

Evacuarea apelor pluviale din bazinul de retentie se va realiza cu ajutorul pompelor submersibile (1A+1R) montate in bazin. Acestea vor pompa apa intr-un camin de linistire, urmand mai apoi ca aceasta sa fie trecuta gravitational printr-un separator de hidrocarburi, avand $Q_{max} = 3,0$ l/s si mai departe in reseaua publica de canalizare.

Separatorul de hidrocarburi propus vor respecta atat Normele Europene EN858-1 cat si alte prevederi si standarde germane si europene in vigoare, iar parametrii rezultati vor respecta prevederile normativului NTPA 001/002 si Anexele publicate in Monitorul Oficial nr. 187 din 20 martie 2002.

3.7. Protecția mediului

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

-gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor: Prin proiect se propune crearea unei infrastructuri edilitare și rutiere ce favorizează generarea unei dezvoltări urbane sustenabile.

-gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: Propunerea PUZ ține cont atât de PUZ aprobat prin HCL 184/2003 „Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu)-Lacului”, cât și de documentațiile PUZ aflate în lucru din vecinătatea terenului.

Prezentul PUZ se va integra în PUG Timișoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

-relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Dezvoltarea durabilă înseamnă, în linii mari, integrarea obiectivului în raport cu situația existentă a zonei, cu utilizarea rațională a elementelor naturale apă-aer-sol-așezări umane, cu respectarea specificului zonei. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea cadrului necesar pentru desfășurarea activităților, asigurarea locurilor de parcare pentru locatari, angajați și vizitatori, cu conservarea factorilor de mediu.

-problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și beneficiar, prin acest proiect se prevede realizarea unei zone rezidențiale colective 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.

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în PUZ este de **7892 mp.**

Pentru a asigura un climat cât mai propice locuirii se propune amenajarea de spații verzi în interiorul parcelei într-o proporție semnificativă.

-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):
Nu este cazul.

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

-probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Proiectul se armonizează cu tendințele actuale de modernizare a zonei, în prezent neamenajată. Probabilitatea producerii unor efecte indezirabile asupra mediului este scăzută.

-natura cumulativă a efectelor: Nu este cazul.

-natura transfrontieră a efectelor: Nu este cazul.

-riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):
În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății populației, în cadrul proiectului se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Dezvoltarea propusă se învecinează cu zone de locuințe existente.

-mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): Nu este cazul.

-valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: Nu este cazul.

-depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: Nu se vor depăși valorile limită.

-folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul.

-efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

	Existent		Propus	
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	100%	7892 mp	99,29%	7835,6 mp
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	0,71%	56,4 mp
TOTAL	100%	7892 mp	100%	7892 mp

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

Investiția propusă are ca scop valorificarea terenului într-un mod sustenabil din punct de vedere al vecinătăților, al însoririi și al conformării circulațiilor. Pe latura de nord, la strada Paul Constantinescu se propune un corp de clădiri alipit la calcanul existent, cu un regim de înălțime de maxim S+P+4E.

Pe zona de sud a terenului studiat, având în vedere dimensiunile terenului, respectiv regimul de înălțime propus pe partea opusă a străzii, prin PUZ-ul în lucru, s-a optat pentru 3 corpuri cu regim de înălțime maxim S+P+5E+Er, dispus izolat față de limitele laterale ale terenului.

Este necesar ca modul de ocupare al terenului să țină cont de conformarea spațiilor verzi amenajate, care trebuie să atingă un minim de 30% din suprafața terenului. Aceste spații verzi vor integra și un loc de joacă special amenajat pentru copii.

Documentația de urbanism are ca scop principal îmbunătățirea calității zonei la nivel urban, contribuind la dezvoltarea și valorificarea acesteia.

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

Soluția propusă se armonizează cu prevederile Masterplanului: Politica 5: Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public, Programul 1: Creșterea calității spațiului public urban și Politica 6: Marirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, Program 1: Creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale și Program 3: Zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare și reconversie. Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Din suprafața totală a terenului de 7892 mp, o suprafață de maxim 40% se va constitui în circulații pietonale și auto. Parcelele vor avea acces la spații de joacă pentru copii și spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor proprii și pentru vizitatori.

Soluția se bazează pe realizarea diferitelor spații verzi la nivelul parcelei, aspect ce duce la creșterea calității locuirii și a spațiului urban creat în jurul clădirilor. De asemenea,

implementarea soluției contribuie la dezvoltarea și creșterea calității zonei Șagului prin mărirea numărului de locuințe din zonă, dar și prin asigurarea unor facilități complementare locuirii.

6. CATEGORIILE DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de alipirea/dezlipirea și intabularea parcelelor propuse în P.U.Z.
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- costurile aferente realizării accesului auto pe sit-racordul la strada Paul Constantinescu și la strada parțial executată

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

7. CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA – OMS 119/2014

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine:

- Nord – cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 40m (clădire servicii)
- Sud – cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 50m (Dedeman)
- Vest – cea mai apropiată construcție se află la 19m (clădire servicii)
- Est – cea mai apropiată construcție se află pe limita de proprietate (calcan)

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Alimentarea cu gaz
- Alimentarea cu apă
- Canalizarea
- Alimentarea cu energie electrică

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (existent și administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (existent și administrat de s.c. AQUATIM s.a.).

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

Apele pluviale provenite de pe străzile propuse din zona PUZ, vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială propusă, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție.

Alimentare cu energie termică

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate anexat.

RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE

Pentru clădirile destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii aliniatului precedent.

O locuință trebuie astfel amplasată și orientată încât, cel puțin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiația solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului. Durata de însorire pentru

cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore (NP 057-02, art. 3.4.D)

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

Pentru funcțiunea de locuire se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

PLATFORME PENTRU DEPOZITAREA DEȘEURILOR MENAJERE, SPAȚII JOACĂ, PARCAJE

Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări tehnico-edilitare (OMS 119/2014, art. 4):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, 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, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
- în cadrul propunerii se vor amenaja un număr de maxim **225 locuri de parcare**, amplasate parțial la nivelul solului, parțial în subsol. Parcările aflate la nivelul solului vor fi amplasate la distanța de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit.

ZONE CU PROTECȚIE SANITARĂ

Conform OMS 119/2014, cap. I, art. 5, 11, în zona terenului studiat, pe o rază de 1500m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară.

CIRCUITE FUNCȚIONALE ȘI PARAMETRI SANITARI

Suprafețele camerelor vor depăși 12mp, suprafețele bucătăriilor vor depăși 5mp, iar înălțimea liberă a fiecărui nivel destinat locuințelor va fi de minim 2,60m.

Încăperile de locuit și bucătăriile vor fi prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

Spațiile cu altă destinație pot acomoda următoarele funcțiuni:

- funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, amenajări sportive, săli de

antrenament pentru diferite sporturi, servicii manufacturiere, servicii medicale sau activități de mică capacitate, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), cu următoarele condiții:

- amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților.

La subsolul/demisolul clădirilor de locuit se pot amplasa unități comerciale, unități prestări servicii, cabinete medicale fără paturi, etc. care prin natura acestora nu crează riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație.

8. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,

Arh. Laura Stanciu

Specialist RUR

Arh. Răzvan Negrișanu