

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

---

Proiect nr. 266/2015

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**„Complex rezidential de locuinte colective cu spatii comerciale la parter”**

Nr. proiect : **266/2016**

Beneficiar : **S.C. METALTIM S.A.**

Proiectant : **S.C. Arhi 3d S.R.L.**

Data elaborării : **februarie 2016**

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

## 1.2 OBIECTUL P.U.Z.

### **Solicitari ale temei program**

Zona aflata in studiul de fata se afla in Municipiul Timisoara, jud. Timis si reprezintă terenul identificat prin CF 409668, cad. 409668 Nr. Top. 16891/1 si C.F. 409670, cad 409670, Nr. Top. 16891/2/1 aflat în proprietatea S.C. METALTIM S.A.

Pe acest teren la cererea beneficiarului se doreste realizarea unei zone rezidentiale destinata locuintelor colective si functiuni complementare.

Prin proiect s-au urmărit în principiu următoarele :

dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare,  
rezolvarea circulației carosabile și pietonale,  
echiparea cu utilități

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

Certificatul de urbanism Nr. 4986 din 22.12.2015 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara confirmă intențiile de dezvoltare a unei zone rezidentiale in aceasta zona.

Potrivit Avizului de Oportunitate Nr. 14 din 26.06.2015 **zona studiata** pentru PUZ este cuprinsa intre: B-dul Iuliu Maniu la est, Str. Budai Deleanu la sud, Str. Mangalia la est si Str. J.N. Prayer la nord.

Conform P.U.G.-ului in curs de aprobare terenul pentru care se propune interventia impreuna cu intreaga zona studiata se incadreaza in **M1 - Zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic.**

## **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

### **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- P.U.G. Vechi al Municipiul Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014
- P.U.G. Municipiul Timisoara - Etapa 3 | Revizia 3 aprobat prin HCL 428 din 30.07.2013
- Aviz de Oportunitate Nr. 14 din 26.06.2015

### **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

Baza topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ este constituită din carourile scara 1:5 000, completată cu :

-ridicarea topo realizată de către S.C. PROMETER M&G S.R.L.

-date culese pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.,

### **Date statistice**

Nu este cazul.

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

Investitiile private pentru aceasta zona presupun construirea de zone rezidentiale. O investitie publica recenta in zona a fost reabilitarea spatiului public Str. Iului Maniu si amenajarea acesteia cu parcaje in zona mediana.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI**

## 2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in partea centrala a judetului Timis, in Municipiul Timisoara in partea de sud-vest a acestuia la limita sud-vestica a cartierului istoric Iozefin.

Conform Plansei "Municipiul Timisoara Reglementari - Monumente istorice si zone de protectie" terenul se afla in partea de sud a zonei de protectie pentru cartierul Iozefin.

Date privind evolutia zonei

Explozia investitiilor din ultimii ani precum si intrarea in Comunitatea Europeana, a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone rezidentiale.

Tot din punct de vedere al evolutiei zonei dorim sa precizam faptul ca in anii '70 in interiorul cvartalului au fost edificate o serie de locuinte colective in regim de inaltime P+4E.

### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Configuratia actuala a zonei cu cladiri rezidentiale cu regim mare de inaltime situate in interiorul cvartalului marginite spre arterele de circulatie major de cladiri rezidentiale cu regim mic de inaltime este o disfunctionalitate semnificativa.

### **Potential de dezvoltare**

Avand in vedere suprafata mare a terenului si amplasarea acestuia in proximitatea unei artere majore de trafic cu front stradal la Bd. Iuliu Maniu, trebuie subliniat potentialul de redresare al zonei - respectiv de amplasare a cladirilor cu regim mare de inaltime spre principalele artere de trafic. De asemenea trebuie sa subliniem faptul ca suprafata amre a parcelei de 3779.00 mp permite realizarea coerenta a unei cladiri cu regim mare de inaltime si a parcajelor si circulatiilor pietonale si carosabile necesare.

## 2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul studiat este situat in teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara si este delimitat astfel:

La nord – parcela privata rezidentiala nr.top. 16893

La sud – parcela privata rezidentiala nr.top. 16890

La est – front stradal al terenului la B-dul Iuliu Maniu

La nord - vest – parcela pe care se afla gradinita nr. top. 16812-16813/2, 16814-16815/2, 16892, 16895

La sud- vest – Str. Platanilor

### **Relationarea zonei cu localitatea**

Terenul se afla in partea sud-vestica a Municipiului Timisoara, este intravilan - curti constructii parcela cu front la Bd. Iuliu Maniu si respectiv arabil - parcela posterioara.

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

**Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Intrucat terenul se afla intr-o zona deja edificata a Timisoarei elementele cadrului natural nu sunt percepute - zona fiind urbanizata in totalitate. Din punct de vedere al retelei hidrografice, prin cvartalul situat la nord de zona studiata trece Canalul Bega insa locuitorii cvartalului studiat nu au un acces facil la apa.

Relieful in zona se caracterizeaza prin altitudine relativ scazuta, de campie joasa.

Studiu geotehnic

Stratificatie:

Sol vegetal argilos negru avand o grosime intre 0.40-0.50m

Argila cafenie cenusie, plastic consistenta cu extindere pana la 1.00m adancime.

Argila prafoasa cafenie galbuie, plastic vartoasa cu consistenta pana la 1.60mm

Argila prafoasa cafenie galbuie cu orizonturi ruginii, plastic vartoasa, mai compacta cu concretii fine si mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00madancime

Apa freatica are regimul influentat de volumul precipitatiilor din zona. Astfel la data cercetarii nivelului hidrostatic al apei freatice s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1m peste care se apreciaza cresteri frecvente de pana la 0.50m in intervale mai indelungate cu precipitatii.

Tinand cont de aceste date si si de structura locuintelor propuse in aceasta zona se recomanda:

Terenul apt de fundare il constituie stratul argilos in stare naturala cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.

Adancimea minima de fundare va trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:

D1MIN > 0.8M fata de nivelul actual al terenului

D2MIN > 1.00M fata de nivelul terenului sistematizat

Calculul terenului de fundare pentru constructiile in cauza ,fundate direct ,se poate adopta o presiune conventionala de calcul de baza  $D=2.0m$ ,  $B=1.0m$  in grupa fundamentala de incarcari  $P_{conv}=220$  KPA la care se vor aplica corectiile corespunzatoare adancimilor si latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

## 2.4 CIRCULATIA

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

Artera de acces o constituie Bulevardul Iuliu Maniu - o artera extrem de circulata care face parte din complexul de strazi ce traverseaza orasul - E 70. Terenul mai are in partea din spate acces la Str. Platanilor - o strada de legatura intre artera principala Bd. Iuliu Maniu si Str. Mangalia situata paralel. Str. Platanilor asigura accesul locuitorilor la blocurile situate in interiorul cvartalului. Circulatia feroviara a Municipiului Timisoara este la nord de zona studiata de cealalta parte a Canalului Bega.

Margineste zona studiata pe Str. J.N. Prayer linia de tramvai care nu afecteaza in vre-un fel circulatia pentru terenul in cauza.

Nu exista trasee aeriene in zona .

**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**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la Bulevardul Iuliu Maniu (E70) fiind limitat de acesta in partea estica. Solutia de rezolvare este prezentata in detaliu in capitolul **Modernizarea circulatiei.**

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

Zona este situata intr-o zona edificata, urbanizata complet a Municipiului Timisoara.

Funcțiunile din zona sunt majoritar rezidențiale cu regimuri de înălțime variate, excepție făcând grădina amplasată în mijlocul cvartalului cu care terenul studiat se învecinează în partea de nord-vest.

#### **Relationari între funcțiuni**

Dat fiind faptul că grădina este înglobată în mijlocul cvartalului - fiind situată la rândul ei în mijlocul parcelei ce o ocupă putem afirma că relațiile între funcțiuni se realizează prin intermediul zonelor verzi aferente fiecărei parcele în parte.

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

Zona este ocupată în totalitate, neexistând parcele needificate în momentul de față. Din punct de vedere al ocupării terenurilor cu clădiri, procentele de ocupare și indicii urbanistici variază foarte mult între locuirea rezidențială cu regim mic de înălțime și locuirea rezidențială colectivă situată în zona mediană a cvartalului.

#### **Aspecte calitative ale fondului construit**

Calitatea fondului construit diferă și ea de la caz la caz - existând totuși și clădiri nereabilitate. Nu sunt în zona clădiri darăpanate sau în paragină. Se pot observa diferențe clare între calitatea construcțiilor rezidențiale individuale și cele colective.

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

Majoritatea parterurilor clădirilor au diverse firme ce asigură servicii. În cazul clădirilor rezidențiale pentru locuințe colective parterul este integral rezidențial.

#### **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual, nu există niciun scuar sau zonă verde amenajată distinctă. Spațiul verde în zona studiată fiind compus din zonele verzi individuale ale clădirilor iar cel public este exclusiv spațiu verde de aliniament - unul foarte generos în cazul Străzii Mangalia - ajungând până la lățimi de 15.00 m.

#### **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu există.

#### **Principalele disfuncționalități**

Cea mai mare disfuncționalitate a zonei este faptul că au fost amplasate clădiri rezidențiale individuale către arterele de trafic major în timp ce în interiorul cvartalului au fost amplasate clădiri rezidențiale colective și garajele acestora.

O altă disfuncționalitate majoră a părții estice a zonei (Bd. Iuliu Maniu) este faptul că nu se facilitează accesul la apă și lipsa scuarurilor cu spații verzi. Acestea au fost eliminate în detrimentul parcajelor care sunt totuși asigurate în conformitate cu amplasarea lângă o arteră majoră de trafic.

## **2.6 ECHIPARE EDILITARA**

#### **Alimentarea cu apă.**

##### **Situația existentă**

Municipiul Timișoara dispune de sistem centralizat de alimentare cu apă. Terenul studiat având în momentul de față bransament la rețeaua orașului aparținând S.C. Aquatim S.A.

##### **Canalizarea**

##### **Situația existentă**

Întreaga zonă dispune de canalizare în regim centralizat.

##### **Canalizarea apelor meteorice**

##### **Situația existentă**

În zonă există rețele pentru colectarea apelor pluviale.

##### **Alimentarea cu energie electrică**

##### **Situația existentă**

În zonă există alimentare cu energie electrică aparținând S.C. ENEL S.A.

##### **Telefonie**

### **Situatia existenta**

In zona exista retele de telefonie.

### **Alimentarea cu gaz**

In zona exista retele de alimentare cu gaz.

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

### **Relatia cadru natural –cadru construit**

Terenul studiat are in prezent categoria de folosinta de teren arabil -parcela din spate, respectiv curti constructii pentru parcela din fata.

### **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu este cazul.

### **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.**

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu e cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu e cazul.

## **2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- extinderea functiei de locuire adaptata la configuratia terenului si specificul zonei
- asigurarea de terenuri rezervate functiunilor complementare.
- asigurarea necesarului de spatii verzi
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

**Pentru elaborarea acestui P.U.Z. s-au folosit surse documentare evidentiate in capitolul 1.3 .**

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

Conform RLU aferent PUG pentru zona M1:

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor fi reglementate în mod obligatoriu prin PUD și vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (reparații capitale, extinderi etc).

#### **B. Utilizarea funcțională**

Art. 4 Utilizări admise:

- (12) Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.
- (13) Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.
- (14) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune generarea unei zone de locuire colectiva cu parter cu spatiu comercial cu obligativitatea propunerii unui minim 15% din suprafata de zone verzi - conform prevederilor RLU M1 aferent PUG Timisoara pentru zona in cauza.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse, zona studiata este marginita de 4 artere de trafic dupa cum urmeaza: la est Bd. Iuliu Maniu, la nord Str. J.N. Prayer, la sud Bd. Budai Deleanu iar la vest Str. Mangalia.

Pentru deservirea rutiera din incinta viitorului cvartal de locuinte se propune realizarea unei strazi de legatura intre Str. Platanilor si Bd. Iuliu Maniu care sa mai descongeseze traficul din partea de sud a Str. Platanilor si care sa asigure accesul la apartamente viitorilor locatari.

Din punct de vedere al profilului stradal trebuie sa mentionam faptul ca latimea carosabilului prevazuta va fi de 5.50 m respectiv de 2.75 m pentru fiecare banda de circulatie. Dorim sa subliniem faptul ca pe acest drum de legatura va fi permisa doar circulatia autovehiculelor cu masa totala maxima autorizata de 2000 kg.

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

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

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT**

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuire colectiva si spatii comerciale
- asigurarea accesului in zona studiata
- rezervarea suprafetelor de teren pentru spatii verzi
- asigurarea intr-un sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii pentru viitoarea dezvoltare.

Funciunile propuse in zona studiata sunt:

Locuire colectiva

Spatiu comercial la parter

Circulatii auto, pietonale

Spatii verzi-plantatii spatii verzi de aliniament de-a lungul strazilor

Din punct de vedere al consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta se poate remarca faptul ca se va fluidiza traficul si se vor asigura noi locuri de munca in cadrul spatiilor comerciale.

### **REGIMUL DE INALTIME**

Regimul de inaltime al constructiilor de locuinte este variabil, prevazut la maximum S+P+3E+E.R. in cazul corpului de cladire de la Bd. Iuliu Maniu, respectiv 1S+P+5E+E.R. in cazul cladirii aflate spre limita posterioara de proprietate. In ceea ce priveste corpul de cladire de legatura dintre cele doua acesta va avea un regim de inaltime de S+5E+E.R. in - parterul acestuia fiind liber pentru a putea amplasa parcaje sub corpul de cladire.

## REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Conform conditiilor din Avizul de Oportunitate cladirea va respecta prevederile si se va amplasa pe limita de proprietate, fara retragere. La Bulevardul Iuliu Maniu. Fata de limita posterioara se prevede o retragere minima de 18.63 m iar fata de limitele laterale de proprietate se prevad retrageri succesive dupa cum urmeaza: 1.50 m pentru P; 3.00 m pentru P+1E, 4.50 m pentru P+2E, 6.00 m pentru P+3E, 7.50 m pentru P+4E, 9.00 m pentru P+5E.

## SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

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

## BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

| ZONIFICARE FUNCTIONALA  |                          | SITUATIA EXISTENTA |      | SITUATIA PROPUSA |         |       |       |
|-------------------------|--------------------------|--------------------|------|------------------|---------|-------|-------|
|                         |                          | S mp               | %    | S mp             | % din T |       |       |
| Zona locuinte colective |                          | 280.00             | 7.40 | 1511.60          | 40.00   |       |       |
| Circulatii              | Rutiere carosabil        | 0.00               | 0.00 | 1700.55          | 1020.45 | 45.00 | 27.00 |
|                         | Pietonale                | 0.00               | 0.00 |                  | 233.60  |       | 6.18  |
|                         | Parcaje                  | 0.00               | 0.00 |                  | 364.50  |       | 9.65  |
|                         | Spatii verzi de aliniam. | 0.00               | 0.00 |                  | 82.00   |       | 2.17  |
| Spatii verzi            |                          | 0.00               | 0.00 | 566.85           | 15.00   |       |       |
| S teren totala          |                          | 3779.00            | 100  | 3779.00          | 100.00  |       |       |

### INDICI URBANISTICI:

Procentul maxim de ocupare a terenului :

**P.O.T MAX= 40%**

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului :

**C.U.T. MAX.= 3.00**

**Spatii verzi minimum 15.00 %**

**H max cornisa = 18.00 m; H maxim cladire = 21.00 m**

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE PREVEDERI SPECIFICE.

**Alimentarea cu apa:** Se va realiza in regim centralizat

**Canalizarea:** Se va realiza in regim centralizat

#### **Alimentare cu energie electrica**

Realizarea alimentarii cu energie electrica se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. ELECTRICA BANAT S.A. de o firma atestata ANRE pentru acest gen de lucrari.

#### **Telecomunicatii**



### **Situatia propusa**

Se va realiza prin branșament la rețelele locale. Lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor de specialitate elaborate. In proiectare si executie se respecta prevederile tuturor normativelor si normelor in vigoare.

### **Alimentare cu caldura**

#### **Situatia propusa**

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii avand ca si combustibil gazul metan.

### **Alimentare cu gaze naturale**

Se va realiza racordarea la rețeaua de gaz metan.

### **Gospodarie comunala.**

Evacuarea deseurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiari și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

## **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

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

#### **Caracteristicile planurilor si programelor cu privire ,in special la:**

**a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;**

În cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.Z. - ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

- Complectarea și dezvoltarea căilor rutiere,
- Extinderea rețelei de echipare tehnico - edilitară a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat.
- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe.
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

**b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;**

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente

- P.U.G. (plan urbanistic GENERAL) al Municipiului Timisoara
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

**c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;**

Pana in acest moment zona luata in studiu este compusa din parcelele proprietate cu functiunea de teren liber . Terenul se afla in partea centrala a judetului Timis. Suprafata totala luata in studiu suprafata proprietate beneficiar 3779.00 mp.

**d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:**

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarul terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone rezidentiale colective cu parter comercial. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

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

Se 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 rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 3779.00mp.

**Descrierea lucrării:**

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

**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).**

In zona nu se pun probleme speciale de protectie a mediului

Planurile si programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic de zona.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

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

Surse de poluanti pentru apa freatica:

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

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in reseaua de canalizare

- Protectia aerului

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

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

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

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

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

- Gospodarirea deseurilor

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

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

**a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;**

Nu este cazul.

**b) natura cumulativă a efectelor;**

Nu este cazul.

**c) natura transfrontieră a efectelor;**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

**e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);**

Nu este cazul.

**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 sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

**(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;**

Nu este cazul.

**(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;**

Nu este cazul.

**(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 național, comunitar sau internațional.**

Nu este cazul intrucat suprafețele terestre aparținand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

**Lista obiectivelor de utilitate publică**

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de gaze naturale
- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- retea de telecomunicatii
- asigurarea circulatiei in incinta

**Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este in proprietatea S.C. METALTIM S.A. si are o suprafata totala de 3779.00 mp.

### **Circulația terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne relevă faptul că terenul este situat in intravilanul Municipiului Timisoara si este in proprietatea S.C. METALTIM S.A. Din suprafata de 3779.00 mp reprezentand 100% proprietate private in momentul de fata, o suprafata de 781.40 reprezentand 20.67 % va trece in domeniul public pentru drumul de lagatura intre Bd. Iuliu Maniu si Str. Platanilor (Str. Mangalia)

### **CONCLUZII**

#### **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederili P.U.G.**

Prezentul studiu modifică zonificarea PUG-ului avizat și aprobat, se încadrează în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor și proiectelor elaborate anterior, și va răspunde nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare.

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

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

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

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei trebuie asiguarata infrastructura necesara cat si posibilitatile de cooperare si corelare a terenurilor din zona .

Întocmit,  
arhitect Daniel BELEA

## **FOAIE DE GARDA**

---

Proiect nr. 266/2015

**DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**„Complex rezidential de locuinte colective cu spatii comerciale la parter”**

**AMPLASAMENT: TIMISOARA Bulevardul Iuliu Maniu Nr. 35, jud. Timis**

**BENEFICIAR : S.C. MATAALTIM S.A.**

**PROIECTANT: S.C. "Arhi 3d" S.R.L.**

**NR. PROIECT: 266/2015**

**FAZA: P.U.Z.**

## BORDEOU PIESE SCRISE SI DESENATE

---

Proiect nr. 266/2015

### A. PIESE SCRISE

Foaie de garda  
Borderou  
Foaie de responsabilitati  
Certificat de Urbanism  
Extras de Carte Funciara  
Copie CUI  
Avize  
Aviz de Oportunitate  
Taxa RUR

Memoriu justificativ  
Cadrul legal  
Regulament local de urbanism

### B. PIESE DESENATE

|   |            |      |
|---|------------|------|
| Plan de incadrare in PUG .....            | sc.1:50000 | A01  |
| Situatia existenta.....                   | sc.1:1000  | A02  |
| Studiu cvartal.....                       | sc.1:1000  | A03  |
| Reglementari urbanistice- zonificare..... | sc.1:500   | A04  |
| Reglementari urbanistice - mobilare.....  | sc.1:500   | A05  |
| Obiective de utilitate publica.....       | sc.1:500   | A06  |
| Imagini.....                              | sc.1:500   | A07  |
| Reglementari edilitare.....               | sc.1:500   | 02ED |

## CADRUL LEGAL

S-au respectat urmatoarele legi pentru intocmirea acestei documentatii:

- Legea nr.50/1991/1997 - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
  - Legea Nr. 10/1995 - privind calitatea in constructii;
  - Legea Nr. 18/ 1991 - a fondului funciar;
  - Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
  - Legea Nr. 54/1998 - privind circulatia juridica a terenurilor;
  - Legea Nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru o cauza de utilitate publica;
  - Legea Nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
  - Legea Nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar si a publicitatii imobiliare;
  - Legea Nr. 69/1991/1997 - privind administratia publica locala;
    - Legea Nr. 137/1995 - privind protectia mediului (modificata prin Legea Nr. 159/1999);
- lor • Legea Nr. 8?/1998 - pentru aprobarea UG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al rile drumurilor;
- . Legea Nr. 107/1996 - a apelor;
- cu • Legea Nr. 41/1995 - privind protectia patrimoniului national;
- Legea Nr. 96/1995 - pentru aprobarea Ordonantei Guvernului Nr. 12/1993/1995 privind achizitiile publice;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de amenajare a teritoriului national;
- HGR Nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR Nr. 63/1994 HGR Nr. 163/1997-, HGR. Nr. 56R/1998 - Regulamentul privind organizarea licitatiilor pentru achiziti publice de bunuri si servicii;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Lucrarior Publice si Amenajarii Teritoriului Nr. 21 / N / 10. 04. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism,
- Ordinul ministrului Sanatatii Nr. 539/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarior privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun Nr. 2 14! RT / 1 6 / NN / martie 1999 al ministrului Apelor. Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Puhlice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului.

## FOAIE DE RESPONSABILITATI

---

Proiect nr. 266/2015

**ARHITECTURA:** S.C. "Arhi 3d" S.R.L. Arh. Belea Daniel

**TOPOGRAFIE** Mermeze Marius Jurgen

**CIRCULATII:** S.C. PROTON CONSULT S.R.L. Ing. Chifu Radu

**EDILITARE:** S.C. PROWASSER S.R.L Ing. Gabriel Toth