



S.C. VEST ARCHITECT S.R.L.

300111 Timisoara, Str. TIGRULUI nr. 40, 0256-220453, 0724942442

J 35/1219/2003, C.U.I. RO 15451165

Cod IBAN RO47 BTRL 0360 1202 6121 69XX, Banca Transilvania

MEMORIU DE URBANISM

Proiect nr.312/03/2008

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER P+2E+M/Er
Adresa lucrării:	Timișoara str. Uzinei nr. 13
Nr. Proiect:	312/03/2008
Inițiator:	IOVANOVICI CEDOMIR
Elaborator:	S.C. VEST ARCHITECT S.R.L.
Data elaborării:	martie 2008
Faza de proiectare:	P.U.Z.



S.C. VEST ARHITECT S.R.L.

300111 Timisoara, Str. TIGRULUI nr. 40, 0256-220453, 0724942442

J 35/1219/2003, C.U.I. RO 15451165

Cod IBAN RO47 BTRL 0360 1202 6121 69XX, Banca Transilvania

ARHITECT

1.2. OBIECTUL PUZ

SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Prezenta documentație are ca obiect studierea posibilităților de amplasare a unui imobil P+2E+M/Er in municipiului Timisoara, pe str. Uzinei, nr. 13, avand ca destinatie locuinte colective cu functiuni complementare la parter .

Teren se află în intravilanului municipiului Timișoara, în proprietatea d-lui IOVANOVICI CEDOMIR, avand cartea funciara cu nr. 3339, nr. Cad. 4347, respectiv 4348, cu suprafata de 391 mp respectiv 450 mp.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- rezolvarea acceselor carosabile.

Terenul pentru care se elaborează prezenta documentație în fază de Plan Urbanistic Zonal, are o suprafață totala de 841 mp și este identificat astfel:

- proprietari:

IOVANOVICI CEDOMIR – 841 mp

- teren:

CF. nr. 3638

nr. Top. 4347 – Curte - 391 mp

nr. Top. 4348 – Gradina in str. Uzinei nr. 13 - 450 mp

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ:

Conform intențiilor conturate prin Planul Urbanistic General al localității Timisoara, în P.U.Z.–ul aprobat prin H.C.L. 27/2010 și datorita locatiei terenului, solutia propusa completeaza cerintele de dezvoltare ale malurilor raului Bega si dorinta de creare a unor zone de interes.

CertIFICATELE de urbanism eliberate de Primaria Municipiului Timisoara pentru alte terenuri înscrise în această zonă, confirmă intențiile de punere in valoare a constructiilor de-alungul raului si de reabilitarea lor.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUD

Pentru întocmirea acestei documentații s-au consultat:

- P.U.G. Timișoara;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 27/2010;
- conținutul cadru al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal aprobat cu Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

În urma analizării documentațiilor mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

Diverse zone ale orașului Timișoara au beneficiat în ultimul timp de ample schimbări în ceea ce privește spațiile verzi, drumurile și dotările, urmărindu-se ridicarea zonelor respective la standarde obligatoriu de atins pentru satisfacerea cetățenilor.

Intenția de a elabora P.U.Z. – str. Uzinei nr. 13 corespunde nevoilor zonei studiate fara a afecta vecinatatiile.

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

Există o cerere foarte mare pentru locuinte colective si spatii comerciale, în diverse zone ale orașului, această soluție aducand un plus de dezvoltare atat orasului cat si zonei respective.

De asemenea, functiunile complementare la parter vor deservi un areal mai mare, in zona studiata neexistand functiuni comerciale sau servicii, calitatea zonei va creste si se va dezvolta.

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane terenul, nefiind traversat de nici o retea care ar putea crea un impediment in intocmirea P.U.Z.. De asemenea s-au solicitat acordurile notariale de la vecinii direct afectati pentru functiunea propusa si regimul de inaltime.

DATE STATISTICE

Nu e cazul.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

• POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat se află în nord-estul municipiului Timisoara, pe malul raului Bega in apropierea arterei de acces in oras dinspre orasul Lugoj.

Terenul se află în **UTR 33**.

• RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE ÎNTERES GENERAL, ETC.;

Terenul cu suprafata de S= 841 mp se afla pe malul raului Bega, str. Uzinei, nr. 13.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Zona pentru care se întocmește Planul Urbanistic Zonal este situată în nord-estul municipiului Timisoara.



Din concluziile generale ale Planului Urbanistic General menționăm:

- pozitia terenului ii conferă o asezare importanta;
- zona respectiva se propune spre reconversie ridicand astfel nivelul zonei cat si al orasului.

Din P.U.Z. –ul aprobat prin H.C.L. 27/2010, menționăm:

- pentru zona studiată a fost propus un regim maxim de înălțime P+2E+Er;
- sunt acceptate imobile de locuințe colective;
- sunt acceptate funcțiuni complementare, cu condiția ca ele să nu afecteze mediu.

Zona studiată în cadrul Planului Urbanistic Zonal, cu o suprafață de 841 mp, are următoarele caracteristici dominante:

- existența unui element valoros de cadru natural prin amplasarea pe malul raului Bega, în teritoriul administrativ Timișoara;

2.3. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă.

Pentru operațiile privind realizarea accesului auto, s-a prezentat situația existentă și cea propusă la Comisia de Circulație a municipiului Timișoara, obtinandu-se aviz favorabil.

Pe tot parcursul elaborării documentației de față, s-au făcut repetate consultări împreună cu factorii de decizie ai Direcției de Urbanism ai Primăriei municipiului Timișoara.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE**

Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Platforma menționată face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă denumită Câmpia Banatului. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază.

Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază.

În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

Geologic. Zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 11 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la cca. 1.400 –1.700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

Seismicitatea. Din punct de vedere seismic, normativul P100/92 încadrează amplasamentul studiat în zona "D" cu o perioadă de colț $T_c = 1,0$ sec. Și un coeficient seismic $k_s = 0,16$, echivalentul gradului de intensitate seismică 7,5MKS față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției în cauză.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Cu ocazia realizării sondajelor de adâncime s-a constatat că nivelul apelor subterane apare la cota de -2,50m (în sondajele S1 și S2). Conform buletinelor de analiză al apei, rezultă că apa nu este agresivă față de betoane, având un conținut de 53,2mg/dm³ cloruri și 134,4 mg/dm³ sulfați.

2.5. CIRCULAȚIA

- **ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE**

Strada Uzinei nu este o artera intens circulată, dar pentru fluidizarea traficului se propune amenajarea a 16 locuri de parcare în incinta și realizarea unui acces auto avizat de comisia de circulație.

- **CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI**

În clipa de față parcajele se pot realiza doar pe carosabil gatuind astfel circulația autovehiculelor pe această stradă.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

- **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

În momentul de față terenul studiat nu este ocupat de nici o construcție

- **RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI**

Conform prevederilor P.U.G., zona este una de locuințe fiind amplasate în apropierea uzinei de apă.

- **GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de 841 mp, terenul se află în intravilanul municipiului Timișoara. P.O.T.-ul maxim admis pentru zona rezidențială studiată este de 40%. Procentul de ocupare al parcelei existent este de 0%

- **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

În zona aferentă terenului studiat se afla o construcție cu regim de înălțime parter care nu mai corespunde cerințelor estetice și funcționale ale beneficiarilor.

- **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**

În zona nu există servicii.

- **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

De-a lungul străzii Uzinei, pe malul râului există spații verzi neamenajate.

- **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE**

Nu există.

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

- actualmente pe teren nu există nici o construcție.

2.7.ECHIPAREA EDILITARĂ

1. Căi de comunicație

În prezent pe terenul studiat nu există un acces auto, nu are amenajate alei carosabile în incintă.

2. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

În zona studiată în PUZ există rețele de apă-canal aflate în administrația R.A.A.C. AQUATIM. Pe terenul studiat sunt realizate racorduri la apă și canal, care ajung până la construcția care a existat pe teren.

3. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului E-ON GAZ, nu există rețele de gaz în zonă care să afecteze terenul studiat. Terenul este racordat la rețeaua de distribuție a gazelor naturale.

4. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului emis de SC ENEL ELECTRICA SA pe amplasamentul studiat nu există linii de alimentare cu energie electrică care să afecteze terenul studiat dar există bransament.

5. Telefonizare

Conform avizului emis de ROMTELECOM SA amplasamentul nu este afectat de rețele de telefonie, strada având posibilitatea de alegere a diverselor surse de telefonie.

6. Rețea de televiziune în cablu

Pe teren există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

- **RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT**

Terenul este în prezent teren cu casa.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura zone de servicii complementare este în continuă creștere.

Ținând cont de faptul ca Timisoara duce lipsa acuta de spatii verzi, se va realiza un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele vegetale, zona de parcaje din interiorul incintei studiate fiind realizata din pavaje inierbate asigurandu-se deopotriva si spatii verzi suplimentare.

- **EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- **EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

Nu este cazul.

- **EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC**

Nu e cazul.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- reconversia zonei din zona de locuire in zona de locuinte si servicii pentru a raspunde cererii din zona pentru comert si birouri;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios,
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și transformarea zonei in zona de locuinte colective si functiuni complementare deoarece este amplasata pe malul raului Bega.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune construirea unei cladiri de locuinte colective cu spatii pentru servicii si comert la parter cu obligativitatea propunerii unui minim 20% din suprafata de spatii verzi.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona de locuințe propusă în cadrul prezentei documentații este amplasată în estul orasului Timisoara, pe malul raului Bega.

Deoarece la parterul cladirii se propun spatii pentru servicii si comert in incinta se propun 16 locuri de parcare pentru ca stationarea autovehiculelor sa nu ingreuneze circulatia rutiera a zonei.

3.5.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI CARACTERISTICI

Intervenția urbanistica propusa, are drept scop crearea unei cladiri care se preteaza mai bine situatie create de faptul ca terenul se afla pe o artera principala a orasului:

- asigurarea accesului pe teren;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi ;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zona, în vederea realizării unei zone de servicii si functiuni complementare, valorificandu-se potentialul zonei;

Funcțiunile propuse în imobilul P+2E+Er sunt următoarele:

- 1. La parter: 2 apartamente, 1 spațiu pentru comert si servicii;**
- 2. La etajele 1 si 2: 3 apartamente/nivel;**
- 3. La etajul retras: 2 apartamente;**

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. Timișoara și corelat cu celelalte intervenții din zonă.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFEȚE TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ mp	SITUAȚIA PROPUSA mp
locuinta gradina	- -	252 (max 30%) 210 (min 25%)
Parcare inierbata Platforme betonate(dalaj)	- -	182 197
TOTAL	841	841 = 100%

- **Alimentarea cu energie electrica**

Construcția propusă va fi bransată la rețeaua de energie electrică a localității Timișoara. Toate aceste lucrări se execută de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări pe baza proiectelor elaborate de ENEL – ELECTRICA BANAT SA.

- **Telecomunicații**

ROMTELECOM-ul sau alți operatori de telecomunicații vor realiza bransamente individuale la locuințe și celelalte spații.

- **Rețea TVC**

Operatorii de specialitate vor realiza bransamente de cabluri TV individuale la locuințe și celelalte spații.

În proiectare și execuție se vor respecta toate normele și normativele în vigoare.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Eventualele extinderi ale rețelilor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timișoara.

- **Gospodărie comunală**

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe teren și va fi colectată de RETIM.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin a unui arbore la o suprafață de 150 mp de parcelă constructibilă.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRĂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Fiind P.U.Z. pentru schimbare de destinație din zona de locuințe în zona de servicii și locuințe, zona va avea nevoie de parcaje asigurate pe teren,

1.d. Propunerile documentației de urbanism de schimbare de funcțiune nu afectează mediul, fiind P.U.Z. - spații pentru servicii și locuințe care nu



folosesc substante toxice sau care afecteaza mediul. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

- 1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

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

2.a. Propunerile promovate prin documentația de față nu produc niște efecte ireversibile. Se creaza locuri de muncă prin serviciile create, se realizează locuințe noi, spații verzi aferente, parcaje.

2.b. Nu e cazul.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Nu e cazul.

2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

2.f.ii - nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului .

2.f.iii - nu e cazul.

2.g. Nu e cazul.

4. Concluzii – măsuri în continuare

- ***Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG***

Elaborarea P.U.Z. s-a efectuat în concordanță cu cu conținutul cadru al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal aprobat cu Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Arealul studiat, este inclus într-un plan urbanistic zonal . Conform intențiilor deja conturate în propunerile conținute în acesta, zona studiată se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale în zonă de locuire cu funcțiuni complementare și servicii.

- ***Categoriile principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare***
nu este cazul.

Întocmit,
Ec. Arh. Cristina Babescu