

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCONTRO PREFABBRICATI S.A.**

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

STR. PARÂNG – DELINEȘTI - ALBĂSTRELELOR, TIMIȘOARA

Beneficiar:

S.C. INCONTRO PREFABBRICATI S.A.

Chișoda, Comuna Giroc, DN 59 km 8+550 stg, Jud. Timiș

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș

Str. Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Proiectant:

S.C. PILOT TEAM s.r.l.

Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara

Proiectant de specialitate :

Arh. Glad Tudora

Arh. Laura Mărculescu

Faza de proiectare :

Plan Urbanistic Zonal

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCONTRO PREFABBRICATI S.A.**

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Urbanism: **S.C. PILOT TEAM S.R.L.**
Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara
Arh. Laura MĂRCULESCU

Lucrări topografice: **S.C. VANETTA 2011 S.R.L.**
Str. Posada nr. 13, Timișoara
Ing. Claudiu CIUREA

Edilitare: **PFA MUNTEAN MIHAI – DOINEL**
Săcălaz, str a VII-a, nr.705/C, jud. Timiș
Ing. Mihai MUNTEAN

Lucrări rutiere: **S.C. COSMUN WEST S.R.L.**
Str. Sf. Ap. Petru și Pavel nr. 15, Timișoara
Ing. Doru MUNTEANU

Studiu geotehnic: **S.C. GEOSOND S.R.L.**
Str. Glad nr. 98, Timișoara
Ing. Valentin BOGDAN

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCONTRO PREFABBRICATI S.A.**

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT	pag. 1
LISTA DE SEMNĂTURI	pag. 2
BORDEROU	pag. 3
MEMORIU GENERAL	pag. 5
1. INTRODUCERE	
1.1. Date de recunoaștere a documentației	pag. 5
1.2. Obiectul lucrării	pag. 5
1.3. Surse de documentare	pag. 5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	
2.1. Evoluția zonei	pag. 6
2.2. Încadrarea în zonă	pag. 6
2.3. Elemente ale cadrului natural	pag. 7
2.4. Circulația	pag. 7
2.5. Ocuparea terenurilor. Disfuncționalități	pag. 7
2.6. Echiparea edilitară	pag. 7
2.7. Probleme de mediu	pag. 8
2.8. Opțiuni ale populației	pag. 8
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	pag. 9
3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara	pag. 9
3.3. Valorificarea cadrului natural	pag. 9
3.4. Modernizarea circulației	pag. 9
3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	pag. 10
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	pag. 11
3.7. Protecția mediului	pag. 13
3.8. Obiective de utilitate publică	pag. 16
5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	pag. 16
REGULAMENT DE URBANISM	pag. 17

PIESE DESENATE

01	Încadrare în zona / Incadrare în PUG
02	Situația existentă
03	Reglementări urbanistice – Zonificare
04	Proprietatea asupra terenurilor
05	Posibilitati de mobilare
06	Studiu cvartal
07	Reglementări edilitare
08	Lucrări rutiere

ANEXE:

Acte:

- Certificat de urbanism nr. 2595/15.06.2017 prelungit
- Extrase de Carte Funciara nr. 437346, 437347, 437348, 437349, 437350, 437351, 437352, 437353, 437354, 437355, 437356, 437357, 437358, 437359, 437360, 437361, 437362, 444259, 444260, înscris în C.F. nr. 437346, 437347, 437348, 437349, 437350, 437351, 437352, 437353, 437354, 437355, 437356, 437357, 437358, 437359, 437360, 437361, 437362, 444259, 444260

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCONTRO PREFABBRICATI S.A.**

- Plan de acțiune
- Adresa Serviciul Administrare Fond Funciar nr. DO2018-1361/03.07.2018
- Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse nr. CT2018-003117/29.06.2018
- Adresa Serviciul Juridic nr. SC 2018-15077/04.07.2018
- Raportul informarii si consultării publicului UR2017 – 015100/30.10.2017
- Rezultatele informarii si consultarii publicului UR2017 – 015100/27.10.2017
- Adresa BCT nr. UR2017-17246/27.11.2017
- Studiu geotehnic nr. 4392/2017

Avize:

- Avizul Arhitectului Sef nr. 30/12.07.2018
- Aviz Consiliului Județean Timiș – Arhitect Șef nr. 31/05.07.2018
- Aviz de oportunitate nr. 27/14.07.2017
- Proces verbal de recepție nr. PV 2427/2017
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă nr. 27547/1241/06.11.2017
- Aviz Direcția pentru Cultură Timiș nr. 4088/07.11.2017
- Decizie de încadrare Agenția pentru Protecția Mediului Timis nr. 83/08.11.2017
- Aviz Securitate la Incendiu nr. 4.321.668/31.08.2017
- Aviz Protectie Civila nr. 4.321.669/31.08.2017
- Notificare DSP Timis nr. 16713/484/C/18.09.2017
- Aviz tehnic Aquatim nr. 55196/DT-ST/13.09.2017
- Aviz Comisia de Circulație nr. DT2018-002824/26.04.2018
- Aviz de principiu Direcția tehnica, Serviciul Drumuri, Poduri și Utilitati Hidrotehnice, Biroul Drumuri și Poduri nr. 398/18.05.2018
- Aviz de principiu Direcția de Mediu, Serviciul de Reglementare și Politici Mediu Urban nr. 401/21.05.2018
- Aviz Transelectrica s.a. nr. 9655/31.08.2017 - prelungit
- Aviz pentru rețele existente Serviciul Banca de Date Urbana nr. 1136/17.01.2018
- Aviz condiționat Telekom Romania Communications S.A. nr. 2091/30.08.2017
- Aviz STPT UR2017-01-3427/22.08.2017
- Aviz tehnic de amplasament Aquatim nr. 21822/23.08.2017
- Aviz de principiu DELGAZ GRID S.A. Nr. 4200, 9/12/2017
- Aviz de amplasament Enel Distribuție Banat Nr. 198657100/31.10.2017
- Aviz favorabil Colterm S.A. din 23.08.2017

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCONTRO PREFABBRICATI S.A.**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

BENEFICIARI : S.C. INCONTRO PREFABBRICATI S.A.

AMPLASAMENT : TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,
Str. Parâng – Delinești - Albăstrelelor

NUMĂR PROIECT : 13.05/165/2017

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA ELABORĂRII : Iulie 2018

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei **zonă locuințe colective cu regim redus de înălțime** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona Plopi, pe str. Parâng – Delinești – Albăstrelelor.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017.
- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- Studii directe privind densificarea țesutului urban în municipiul Timișoara (2009).
- Ridicare topografică pentru zona studiată

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- **Legea nr.350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată
- **Ordinul nr.233/2016** pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată, republicată
- **H.G. 525 / 1996**, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM–010–2000 aprobat cu **Ordinul MLPAT nr.176/n/16.08.2000**;

Documentația s-a elaborat în baza **Certificatului de urbanism nr. 2595/15.06.2017** (prelungit) și a **Avizului de oportunitate nr. 27/14.07.2017** emise de Primăria Municipiului Timișoara.

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCONTRO PREFABBRICATI S.A.**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 35, conform Planului Urbanistic General. Zona are funcțiunea de zonă pentru depozitare și prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ / PUD.

Terenul studiat a fost lotizat în parcele anterior elaborării P.U.G., fiind constituit în prezent din 18 parcele pentru locuințe și o parcelă pentru post transformare.

Amplasamentul este situat în vecinătatea halei de producție a firmei Orizo, spre nord, și este mărginit de 4 străzi.

În vecinătatea amplasamentului studiat se află Zona Câmpului unde s-au realizat numeroase dezvoltări rezidențiale, locuire individuală cu funcțiuni complementare și locuire colectivă / semicolectivă.

Pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

P.U.Z. "Locuințe str. Câmpului II" Timișoara (HCLMT 169/2000)

P.U.D. " Extindere P.U.Z. Locuințe Strada Câmpului II", Timișoara (HCLMT nr. 393/2007)

P.U.Z. "Lotizare Zona Câmpului", Timișoara (HCLMT 283/2005)

Documentațiile au drept obiectiv lotizarea terenurilor în vederea realizării unei zone pentru locuințe individuale.

P.U.Z. "Locuințe colective și funcțiuni complementare - spații comerciale și birouri", Calea Mosnitei, Timișoara (HCLMT 303/2008).

Se propune funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare – spații comerciale și birouri în regim de înălțime D+P+6E+Er și parțial D+P+10E+2Er spre inelul IV.

P.U.Z. "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare", str.Câmpului nr.71 Timișoara (HCLMT 328/27.09.2011) - locuire: regim de înălțime maxim P+1E+M, POT = 35%, CUT = 1,2 ;

- zona de funcțiuni de interes public-dotări și servicii P+2E, POT = 40%, CUT = 1,6;

Prin urmare, în teritoriul studiat se preconizează amplasarea funcțiilor rezidențiale și complementare locuirii.

În cadrul cvartalului studiat se constată o înnoire a fondului construit prin apariția unor clădiri pentru locuit în regim de înălțime P+1E/ P+2E în general. Zona și-a păstrat caracterul rezidențial, cu punctuale dezvoltări de locuințe colective urbane, cu regim de înălțime mic, D+P+2E+M/Er.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de est a municipiului Timișoara, în zona Plopi, în careul format de străzile Parâng – Delinești – Albăstrelelor – strada nouă.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: stradă nouă ; Fabrica ORIZO – hală producție încălziminte
- la sud: strada Delinești
- la est: strada Albăstrelelor
- la vest: strada Parâng

Date C.F.

Terenul studiat este proprietatea S.C INCONTRO PREFABBRICATI S.A., are suprafața totală de 8539 mp., fiind constituit din următoarele loturi:

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCONTRO PREFABBRICATI S.A.**

Numar CF	Numar cadastral	Numar topografic	Suprafata (mp)
437346	437346	1690/b/1/a/1/202	383
437347	437347	1690/b/1/a/1/203	399
437348	437348	1690/b/1/a/1/204	590
437349	437349	1690/b/1/a/1/205	590
437350	437350	1690/b/1/a/1/206	590
437351	437351	1690/b/1/a/1/207	432
437352	437352	1690/b/1/a/1/208	432
437353	437353	1690/b/1/a/1/209	432
437354	437354	1690/b/1/a/1/210	432
437355	437355	1690/b/1/a/1/211	432
437356	437356	1690/b/1/a/1/212	506
437357	437357	1690/b/1/a/1/213	601
437358	437358	1690/b/1/a/1/214	587
437359	437359	1690/b/1/a/1/215	572
437360	437360	1690/b/1/a/1/216	414
437361	437361	1690/b/1/a/1/217	429
437362	437362	1690/b/1/a/1/218	350
444259	444259		306
444260	444260		62

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe teren sunt plantații constând în arbori și arbuști.

2.4. Circulația

În prezent, accesul pe parcele se face din cele trei străzi care le mărginesc. Strada din nord nu este realizată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este liber de construcții. Pe parcela cu nr. cad. 444260 este amplasat un post de transformare (în zona de nord- vest a amplasamentului).

2.6. Echiparea edilitară**Alimentare cu apă și canalizare menajeră**

Zona studiată dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare de tip unitar. Conform avizului S.C. Aquatim SA pe străzile Parâng, Delinești și Albăstrelelor există rețea publică de alimentare cu apă potabilă Dn 125 mm.

Strazile adiacente zonei studiate, respectiv strada Parâng, strada Delinești și strada Albăstrelelor, dispun de rețea publică de canalizare Dn 300 mm amplasată conform avizului de amplasament emis de SC Aquatim S.A.

Gaze naturale

Conform avizului eliberat de S.C. Delgaz Grid S.R.L. există rețea de alimentare cu gaze naturale pe străzile Parâng, Delinești și Albăstrelelor.

Energie termică

Conform aviz de amplasament favorabil emis de S.C. COLTERM S.A. nu există rețea de

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCONTRO PREFABBRICATI S.A.**

distribuție a energiei termice în zonă.

Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Conform avizului de amplasament emis de S.C. Enel Distribuție Banat S.A., pe străzile Parâng, Delinești și Albăstrelelor există rețele electrice.

Conform aviz tehnic emis de S.C. Telekom Romania Communications S.A pe amplasament nu există rețele de telecomunicații.

Conform aviz de amplasament emis de R.A.T.T pe amplasament nu există rețele de telecomunicații sau electrice aparținând acestora.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.Z. va fi stabilit în urma realizării Proiectului Tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul studiat nu a fost construit sau utilizat pentru agricultură. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate de canalizarea orașului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

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 e cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar proprietarul solicită amplasare de locuințe colective mici.

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, fiind susținută de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateră publică.

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCANTO PREFABBRICATI S.A.**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma solicitărilor beneficiarilor și având în vedere structura funcțională a zonei, se propune realizarea unei **zone de locuire cu regim redus de înălțime, pentru locuințe colective**, în corelare cu alte dezvoltări existente sau propuse în vecinătate.

Hala industrială existentă este o inserție realizată în anii 90, într-un țesut de locuire existent și care s-a dezvoltat tot în acest sens, cu funcțiuni de locuire.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (HCL 157/2002, prelungit).

În prezent **funcțiune propusă prin P.U.G. a zonei este depozitare și prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ / PUD.**

Conform **Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, etapa 4**, aflat în curs de aprobare, terenul este încadrat în zona S_EI // Subzonă activități economice cu caracter industrial – unități industriale.

- Tipologie zonă: Zonă dedicată activităților economice industriale, cu unități de regula grupate pe zone monofuncționale. Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale

- Reglementări: POT maxim = 60%, CUT maxim = 1,2, Regimul înălțime (1-2S)+P+4+R // Înălțime cornișă = 21m, înălțime totală = 25m.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantații înalte masive, care să pună problema menținerii acestora. Există pâlcuri de arbori și arbuști, care vor fi păstrați dacă este posibil sau înlocuiți, în raport cu situația propusă. Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura din străzile care încadrează terenurile studiate. Se propune lărgirea străzilor Parâng și Delinești, la un profil de 12,0 m..

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118.**

În incintă sunt prevăzute alei carosabile și pietonale, și parcaje, pe fiecare parcelă rezultată. Toate locurile de parcare necesare funcționării zonei sunt amplasate în incintă, pe fiecare lot rezultat, la nivelul terenului, grupate în zonele adiacente aleilor carosabile interioare.

Locurile de parcare propuse sunt situate la distanță mai mare de 5 m. față de ferestrele camerelor de locuit. La parterul clădirilor, în zonele unde parcarile se învecinează cu spații locative nu se dispun ferestre ale încăperilor de locuit.

Numărul parcajelor s-a determinat în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism RLU aferent P.U.G. Timișoara și a avizului Comisiei de Circulație nr. DT2018-002824/26.04.2018:

- se vor asigura minim 1,15 locuri de parcare pentru fiecare apartament.

- se vor asigura locuri de parcare pentru spațiile cu funcțiuni complementare, proporțional cu suprafața și destinația acestora

Necesar locuri de parcare: 115 locuri, distribuite pe parcele:

Parcelele 2, 3, 6, 7: 12 apartamente/1= 12 locuri
spor 15% = 2 locuri

Total parcaje realizate pe fiecare parcela = 14 locuri

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCONTRO PREFABBRICATI S.A.**

Parcela 4: 12 apartamente/1= 12 locuri
spor 15% = 2 locuri
1 SAD 100 mp = 2 locuri
Total parcaje realizate pe parcela = 16 locuri

Parcela 5: 12 apartamente/1= 12 locuri
spor 15% = 2 locuri
1 SAD 100 mp = 2 locuri
Total parcaje realizate pe parcela = 16 locuri

Parcela 1: 11 apartamente/1= 11 locuri
spor 15% = 2 locuri
Total parcaje realizate pe parcela = 14 locuri

Parcela 8: 11 apartamente/1= 11 locuri
spor 15% = 2 locuri
Total parcaje realizate pe parcela = 13 locuri

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul studiat are suprafața totală de 8539 mp. și este situat între străzile Parâng – Delinești – Albăstrelelor – stradă nouă (fără nume) / Incinta fabricii Orizo. Din totalul terenului se reglementează suprafața de 8477 mp..

Având în vedere că terenul studiat a fost lotizat în parcele pentru locuințe anterior elaborării P.U.G., pe o suprafață de 8477 mp din totalul de 8539 mp. **se propune schimbarea funcțiunii** propuse prin P.U.G. de zonă pentru depozitare și prestări servicii, în **zonă cu funcțiunea de locuire**, destinată pentru locuințe colective de tip urban cu regim redus de înălțime: P+2E+M/Er. Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Reparcelarea terenului conform noilor cerințe, în 8 parcele pentru locuire și 1 parcelă pentru zonă verde.

Menținerea nemodificată a parcelei pentru utilități, pe care este amplasat un post de transformare (S= 62 mp).

Pentru **zona de locuire colectivă / mixtă** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POT max = 35 %

CUT max = 1,40

Regimul maxim de înălțime propus : **P+2E+M/Er** // H cornisa = 10,50 m.

Zone verzi compacte: 5 % // Zone verzi pe parcelă: 20 %

Bilanț teritorial - reglementări

	Existent		Propus	
Teren studiat	8.539 mp	100 %	8.539 mp	100 %
Zonă depozitare și prestări servicii	8.477 mp	99,27 %		
Zona locuire colectivă cu funcțiuni complementare / mixtă	----	----	5.981 mp	70,04 %
Zonă verde compactă	----	----	427 mp	5,00 %
Zonă parcaje și căi de acces			1.466 mp	17,17 %
Zonă construcții edilitare	62 mp	0,73 %	62 mp	0,73 %
Zonă căi de circulație rutieră	----	----	603 mp	7,06 %

Numărul de unități locative pe parcelă se va stabili ținând cont de suprafețele minimale stabilite prin Legea nr. 114/1996 privind locuințele, respectarea parametrilor urbanistici POT și CUT, asigurarea pe parcelă a locurilor de parcare necesare.

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCONTRO PREFABBRICATI S.A.**

Descriere proiect

Pe teren se propune amplasare unor locuințe colective mici, cu regim redus de înălțime P+2E+M/Er și caracter urban, cu spații cu altă destinație la parter.

Clădirile constituie un ansamblu grupat în jurul unei zone verzi compacte, dar sunt amplasate fiecare pe câte un lot individual, cu parcări, alei zone verzi proprii, cu accese auto grupate pentru 2 loturi.

În zona verde centrală se propune amplasarea unui loc de joacă.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și a distanțelor de siguranță între clădiri conform **NORMATIVULUI P 118**.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății. Distanțele între clădirile propuse vor fi conform normelor de însorire în vigoare, astfel încât să se asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul 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 OMS 119/2014.

Clădirile, dacă nu sunt cuplate cu altă clădire de pe parcela învecinată, vor respecta distanța de de minim $H/2$ (la cornișă) față de limita laterală necuplată.

Se amplasează o clădire principală pe parcelă.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Utilitățile vor fi asigurate prin extinderea rețelelor tehnico – edilitare situate pe străzile adiacente.

a. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a locuințelor colective cuprinse în cadrul prezentului PUZ se va realiza prin bransamente individuale din rețeaua publică existentă, după cum urmează:

- Clădirile numerelor 1, 7, 8 se vor bransa individual la rețeaua de apă potabilă existentă pe strada Parang.
- Clădirile numerelor 2, 3: se vor bransa individual la rețeaua de apă potabilă existentă pe strada Delinesti.
- Clădirile numerelor 4, 5, 6 se vor bransa individual la rețeaua de apă potabilă existentă pe strada Albăstrelelor.

Caminele de bransament se vor amplasa la limita de proprietate, în domeniu public. Acestea vor fi din material plastic, cu diametrul interior $D=800$ mm, complet echipate cu contoare de apă rece prevăzute cu sistem de citire la distanță a indecsilor. Acoperirea caminelor de bransament se va face cu plăci prefabricate de beton prevăzute cu capace circulare, carosabile, clasa de încărcare D400.

Bransamentele proiectate vor asigura consumul de apă menajeră a locatarilor fiecărui imobil prevăzut. Conductele de bransament prevăzute vor fi din PEID, $D 75$ mm, PE 100, Pn 10 bar. Acestea vor fi pozate subteran, pe un pat de nisip în grosime de minim 10 cm și protejate de un strat de nisip în grosime de minim 30 cm, la o adâncime de cca. 1,2 – 1,5 m conform plan de situație anexat.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCONTRO PREFABBRICATI S.A.**

b. Canalizare

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate menajere de la locuințe colective cuprinse în cadrul prezentului PUZ se va realiza prin racorduri individuale din rețeaua publică de canalizare existentă, după cum urmează:

- Cladirile numerele 1, 7, 8 se vor racorda individual la rețeaua de canalizare existentă pe strada Parang.
- Cladirile numerele 2, 3 se vor racorda individual la rețeaua de canalizare existentă pe strada Delinesti.
- Cladirile numerele 4, 5, 6 se vor racorda individual la rețeaua de canalizare existentă pe strada Albăstrelelor.

Caminele de racord se vor amplasa la limita de proprietate, în domeniu public. Acestea vor fi din material plastic, cu diametrul interior $D=800$ mm. Acoperirea caminelor de racord se va face cu plăci prefabricate de beton prevăzute cu capace circulare, carosabile, clasa de încărcare D400.

Racordurile prevăzute vor asigura evacuarea apelor uzate menajere pentru fiecare imobil prevăzut. Conductele de racord prevăzute vor fi din PVC, tip KG, D 200 mm, SN8. Acestea vor fi pozate subteran, pe un pat de nisip în grosime de minim 10 cm și protejate de un strat de nisip în grosime de minim 30 cm, conform plan de situație anexat. Panta minimă a conductelor de racord va fi de 0,5%.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția realizării racordurilor la canalizare, care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

2. Canalizarea apelor pluviale

În vederea asigurării unei protecții suplimentare împotriva inundațiilor cauzate de precipitațiile abundente, se propune realizarea unui sistem de colectare a apelor pluviale de pe suprafața zonelor amenajate (suprafața parcarilor), trecerea acestora printr-un separator de hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent și stocarea în câte un bazin de retenție, pe fiecare parcelă în parte. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute. Bazinul de retenție propus pentru o parcelă are volumul de acumulare, rezultat conform breviarului de calcul de 5,0 mc..

Suprafața de calcul pentru apele pluviale a fost considerată ca fiind suprafața zonelor carosabile din cadrul fiecărei parcele propuse prin PUZ. Apele pluviale de pe acoperișurile locuințelor colective va fi descarcată pe zona verde adiacentă fiecărei locuințe.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețeaua de canalizare pluvială va fi prevăzută cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 60 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor. Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate circulare din beton, având diametrul interior $D = 800$ mm., acoperite cu plăci prefabricate de beton prevăzute cu capace circulare, carosabile, clasa de încărcare D400.

Conductele rețelei de canalizare pluvială prevăzute vor fi din PVC, tip KG, D 250 mm, SN8. Acestea vor fi pozate subteran, pe un pat de nisip în grosime de minim 10 cm și protejate de un strat de nisip în grosime de minim 30 cm, conform plan de situație anexat. Panta minimă a conductelor va fi de 0,3%.

C. Gaze naturale

Conform avizelor eliberate, există rețele de distribuție gaze naturale pe străzile Parâng,

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCONTRO PREFABBRICATI S.A.**

Delinești și Albăstrelelor de la care se va asigura necesarul pentru noile funcțiuni propuse.

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețeaua existentă în zonă, prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă. Se prevad branșamente separate pentru fiecare imobil în parte.

D. Instalații termice

Se prevede independenta energetica privind furnizarea caldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice individuale (de apartament), care vor funcționa cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de rețeaua de distribuție a orașului. Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%), rezultând astfel emisii reduse de noxe.

E. Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Obiectivele se vor racorda la rețelele electrice din zonă, amplasate pe străzile Parâng, Delinești și Albăstrelelor. Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

Depozitarea deșeurilor

Depozitarea deșeurilor menajere se face pe fiecare parcelă rezultată, pe platforme betonate special amenajate, amplasate la distanță mai mare de 10 m. față de ferestrele locuințelor.

3.7. Protecția mediului

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 / 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, **criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului** sunt:

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

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal 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.

Odată cu dezvoltarea oricărui oraș se impun modificări funcționale zonale, care să recreeze ambientul urban. Este și cazul de față, în care se dorește armonizarea funcțiunilor propuse cu dezvoltarea situația existentă în zona studiată.

Prezentul planul urbanistic zonal creează cadrul propice dezvoltării unei zone rezidențiale, ce va înlocui aria ce a avut prin PUG o destinație industrială, dar nu a fost construită niciodată.

Mobilarea de tip urban propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor

Amplasamentul în suprafața de 8539 mp este situat într-o zonă de tip urban. Funcțiunea principală va fi cea de **locuire colectivă**. Resursele alocate vor fi aferente sistemului de apă – canal, curent electric, gaz metan, cu racordarea/branșarea la rețelele publice existente.

b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

În prezent **prin P.U.G. Timișoara funcțiune propusă a zonei este depozitare și prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ / PUD**

Având în vedere structura funcțională de locuire a zonei și faptul că hala industrială existentă este o inserție realizată în anii 90, într-un țesut de locuire existent, se propune realizarea unei zone de locuire cu regim redus de înălțime, pentru locuințe colective, în corelare cu alte dezvoltări existente sau propuse în vecinătate.

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCONTRO PREFABBRICATI S.A.**

. În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de prevederile altor documentații aprobate din zonă (de locuire și funcțiuni complementare în Zona Câmpului), precum și de cadrul construit și funcțiunile existente, urmărindu-se concordarea acestora cu proiectul propus. Prezentul PUZ integrează următoarele propuneri:

- amplasare unor **locuințe colective** cu regim de înălțime maxim P+2E+M/Er;
- parcaje, platforme și alei în incintă;
- spații verzi compacte pe fiecare parcelă.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

Prin implementarea planului s-ar sistematiza zona în sensul dezvoltării durabile, asigurându-se echilibrul dintre edificările propuse, fără impact semnificativ asupra mediului, și cadrul natural.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activitatea cu impact nesemnificativ asupra mediului.

Problemele principale se referă la metodele de construcții cu impact limitat asupra mediului, precum și a metodelor de economisire a energiei.

Se va efectua îngrădirea siturilor de construcție urmând a se impune măsuri generale de protecție și siguranță. Inconvenientele temporare cauzate de lucrările de construcție ar trebui să fie diminuate prin intermediul planificării și al coordonării dintre antreprenori, vecini și autorități, la faza PAC.

Se vor lua măsuri și precauțiuni pentru:

- Evitarea efectelor adverse asupra mediului, a efectelor nocive sau de întrerupere a activității cauzate de executarea lucrărilor. Acest lucru se va face prin evitare sau suprimare acolo unde este posibil, și nu prin diminuarea sau atenuarea efectului generat.
- Respectarea tuturor legilor și a reglementărilor naționale și locale de protecție a mediului. Numirea personalului cu sarcina de a pune în practică măsurile de protecție a mediului, care trebuie să primească îndrumări și instrucțiuni de la ingineri sau de la autoritățile de mediu.
- Diminuarea intensității emisiilor de praf, pentru a se evita sau scădea efectele adverse asupra calității aerului.
- Păstrarea fluxurilor de trafic pietonal și al autovehiculelor, a accesului public la siturile și obiectivele din imediata vecinătate. Instituirea de marcaje, semafoare și legături temporare prin variante, în scopul unei siguranțe sporite și al facilitării traficului.
- Împiedicarea sau scăderea intensității vibrațiilor și a zgomotelor produse de autovehicule, echipamente și de lucrările de demolare.
- Diminuarea deranjamentelor produse și reîmprospătarea florei, acolo unde este distrusă drept consecință a lucrărilor.
- Protejarea apelor de suprafață, a pânzelor freatice și a calității solului. Colectarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor rezultate.

Măsuri pentru protejarea factorilor de mediu pe perioada de execuție:

- **apa**

Deșeurile se vor preda, conform avizului eliberat de Primăria Timișoara, către agenți economici autorizați, contractați în acest scop.

- **aerul**

Se va evita efectuarea de lucrări de construire generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale.

- **solul**

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCONTRO PREFABBRICATI S.A.**

Ca urmare a respectării disciplinei în construcții, prin măsurile incluse în contracte, se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții. La decopertare se vor respecta prevederile din autorizația de demolare.

Containerele metalice pentru sticarea temporară a deșeurilor din construcții vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipienților se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

e) Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Managementul deșeurilor

Se va întocmi, pentru faza PAC, planul de eliminare de deșeurilor din construcții și demolări, conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile din avizul PMT pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor.

Celelalte măsuri au fost descrise mai sus.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În cazul identificării pe amplasament pe parcursul lucrărilor de construire de deșeuri clasificate ca periculoase, prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- Containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare - nu este permisă scurgerea de lichide din recipienți în timpul manipulării (stocării) și al transportului.
- Este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații.
- Este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate.

Protecția calității apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002.

Protecția calității aerului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Protecția solului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracțiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate.

Conform HG 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului, deținătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate și proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea și/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

3.7.2. Caracteristicile efectelor 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 transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCANTO PREFABBRICATI S.A.**

d) riscul pentru sănătatea umana: lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane. În zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) mărimea și spațialitatea efectelor - nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de: Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG 236/2000.

Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului - nu se depășesc valorile limita.

Folosirea terenului în mod intensiv – nu e cazul.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - nu e cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

a) Realizarea rețelelor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare extinderi ale rețelelor de utilități. Toate costurile privind extinderi de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații: Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

Circulația terenurilor

Lotul nr. 11 în suprafața de 603 mp va trece în domeniul public pentru realizarea căilor de comunicație.

Teren care rămâne în proprietatea privată

S = 7.936 mp

Teren ce va trece în domeniul public

S = 603 mp

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Intocmit,
Arh. Laura MĂRCULESCU