

SolarTech Solutions srl

J35/1785/2012 Giroc, Cometei, Nr.40
CP 307220, Timis, Romania
M: 0040.740.962.156,
e-mail: cristi.maracineanu@gmail.com

PARTE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+4 CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER

OBIECTIV: REGLEMENTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENT UNEI ARTERE PRINCIPALE DE TRAFIC, CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4099 / 21.09.2017 *CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+4 CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER*

Adresa:

STR. ORAVIȚA, NR. 2
MUN. TIMIȘOARA, JUD. TIMIȘ
CF NR. 429543 / NR. TOP. 429543

Beneficiar:

PECICAN ARSENIU

Faza:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Data:

MAI 2018

Proiect. nr.

41/2017

FOAIE DE CAPĂT

Adresa:

STR. ORAVIȚA, NR. 2
MUN. TIMIȘOARA, JUD. TIMIȘ
CF NR. 429543 / NR. TOP. 429543

Beneficiar:

PECICAN ARSENIU

Faza:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Data:

MAI 2018

Proiect. nr.

41/2017

BORDEROU

PIESE SCRISE

VOLUMUL 1 MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE
 - a. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
 - b. OBIECTUL LUCRĂRII
 - c. SURSE DOCUMENTARE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - a. EVOLUȚIA ZONEI
 - b. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
 - c. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
 - d. CIRCULAȚIA
 - e. OCUPAREA TERENURILOR
 - f. ECHIPARE EDILITARĂ
 - g. PROBLEME DE MEDIU
 - h. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - a. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
 - b. PREVEDERI ALE PUG
 - c. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

- d. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- e. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- f. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- g. PROTECȚIA MEDIULUI
- h. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

- 1. ROLUL RLU
- 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII
- 3. DOMENIUL DE APLICARE

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

- 4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
- 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
- 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
- 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
- 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- 12. M - ZONĂ REZIDENȚIALĂ MIXTĂ

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

PIESE DESENATE

02.1 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

- 02.2 STUDIU DE CVARTAL
- 02.2 PLAN SITUAȚIE EXISTENT
- 02.3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- 02.4 REGLEMENTĂRI EDILITARE
- 02.5 DRUMURI
- 02.6 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- 02.7 PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICĂ
- 02.8 VOLUMETRII

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

a. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal Construire imobil locuințe colective P+4 cu spații comerciale la parter
Obiectiv:	Zonă rezidențială mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă unei artere principale de trafic, conform certificat de urbanism nr. 4099 / 21.09.2017 în scopul: <i>construire imobil locuințe colective P+4 cu spații comerciale la parter</i>
Amplasament:	Str. Oravița, nr. 2, Timișoara, jud. Timiș
Elaborator:	SolarTech Solutions SRL
Data elaborării:	Decembrie 2017
Faza de proiectare:	Plan urbanistic zonal

b. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei-program: prin tema-program se solicită construirea unui imobil locuințe colective P+4 cu spații comerciale la parter;

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată: documentațiile de urbanism aprobate pentru zona studiată indică necesitatea de a dezvolta o zonă rezidențială mixtă, cu locuințe individuale în regim P - P+2 și funcțiuni complementare;

c. SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea prezentului studiu au fost consultate următoarele surse documentare:

- Regulamentul General de Urbanism;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;

- Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL nr. 428 / 30.07.2013;
- HCL 186 / 2003 PUZ "Ion Ionescu de la Brad";
- HCL 285 / 28.06.2005 PUD "Locuințe colective D+P+3E+M" REGIM: D+P+3E+M;
- HCL 269 / 13.05.2008 PUD "Imobil locuinte colective" REGIM: D+P+3E;
- Aviz de oportunitate nr. 42 din 26.10.2017.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI:

Cvartalul studiat are un caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unei străzi (str. Oravița) care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. În cazul de față, acest culoar de importanță pentru oraș este strada Oravița și prelungirea acesteia, strada Sfinții Apostoli Petru și Pavel, axa mediană cea mai importantă pentru comunitatea din cartierul Lipovei – Calea Sever Bocu. Traseul străzilor Grigore T. Popa – Sf. Apostoli Petru și Pavel, Oravița și Frigului intersectează străzi de importanță deosebită în oraș, Calea Aradului, Calea Lipovei și strada A. Demetriade.

Conform Concepției de dezvoltare spațială a Municipiului Timișoara – Masterplan, elaborat în 2012, avantajul zonei este proximitatea față de zona stației CF Timișoara Est și a potențialului arealului ocupat de căile ferate nefuncționale în prezent pentru a îngloba funcțiuni noi de servicii. Astfel, această zonă din proximitate se subscrive politicii 2 – Creșterea ponderii IMM în economia locală și politicii 3 – Dezvoltarea unei infrastructuri economice urbane competitive. De asemenea, zona Calea Lipovei est trebuie să treacă printr-un proces de dezvoltare urbană, conform politicii 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicație (prin transport în comun, rețea stradală parte din inelele majore, respectiv rețeaua de piste velo), politicii 5 – Îmbunătățirea calității domeniului public, respectiv politica 6 – Creșterea calității locuirii. De asemenea, propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare PUG timișoara, aprobate prin HCL nr. 428 / 30.07.2013, profilul pentru strada Oravița este tipic pentru un bulevard, cu o lățime de 25 de metri și 4 benzi de circulație rutieră (dintre care două folosite provizoriu pentru parcaje laterale).

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Cvartalul de care aparține parcela, delimitat de străzile Stuparilor, Oravița și Albinelor, are o zonificare funcțională destinată imobilelor de locuințe individuale cu maxim două familii, în regim redus de înălțime pe zona sudică și mai ridicat pe latura nordică. Parcelele de pe latura nordică au o destinație mixtă, cu predominanță rezidențială, însă în timp au fost acaparate de funcțiuni integrale comerciale: sediul societății comerciale Focus (stânga), sediul societății comerciale Peruvision (dreapta), restaurantul Burgund, pensiunea Elena.

Parcela studiată, nr. cadastral 429543, are următoarele limite:

- La Nord: str. Oravița, nr. top. 30008/1
- La Sud: parcela nr. top. 30007;
- La Est: parcela nr. top. 30008/2, 30011/1/1/1/1/2;
- La Vest: parcelele nr. top. 30012, 30013, 30014, respectiv 30015.

Latura nordică a cvartalului se deschide spre strada Oravița, care în Nord se învecinează cu o zonă de locuințe colective în regim de înălțime P+4 sau P+4+M. În cvartalul existent a fost edificat un imobil de locuințe colective în regim D+P+3E. Pe parcelele aflate în lateral, vecini direcți, sunt construite următoarele clădiri:

- pe parcela din stânga este edificat un imobil reglementat funcțional ca locuință, în care se află sediul unei societăți comerciale. Amplasarea acesteia este în aliniament, oferind un calcan spre parcela studiată. Distanța până la parcela studiată: 0m;

- pe parcelele din dreapta sunt edificate imobile în regim P – P+1, până la maxim P+1+M. Acestea au construite anexe până pe limita de proprietate spre parcela studiată. Distanța până la parcela studiată: 0m.

3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Categoria de folosință a parcelei este de teren arabil în intravilan. Elementele cadrului natural identificate pe parcelă se referă la doi arbori prezenți în partea posterioară a parcelei.

4. CIRCULAȚIA:

Accesul pe parcelă se va realiza de pe strada Oravița, stradă care în zona adiacentă ansamblului are un profil de patru benzi de circulație.

Lățimea accesului carosabil propus este de 6,00 m. Vor fi amplasate locuri de parcare conform prevederilor legale, aferente funcțiilor propuse. Numărul total al locurilor de parcare este 38. Accesul pietonal va fi realizat de pe aceeași stradă. Regimul de acces la parter este liber, funcțiile putând fi accesate de locuitorii din zonă (funcțiile de servicii, spațiile verzi sau locul de joacă pentru copii).

5. OCUPAREA TERENULUI:

Parcela e liberă de construcții sau sarcini în prezent, categoria de folosință fiind teren arabil în intravilan.

6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Parcela nu beneficiază de racord la utilitati. Toate clădirile se racordează pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice, de apă și canal, aflate pe strada Oravița (Fig. 1a și 1b).

În cadrul acestui studiu se propune realizarea rețelelor de apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială aferente PUZ-ului analizat.

Retea de alimentare cu apă potabilă



Fig. 1a rețeaua de apă

Alimentarea cu apă potabilă a viitoarelor imobile de locuințe se va realiza prin bransarea la conductă existentă de alimentare cu apă potabilă existentă pe str. Oravița.

Bransarea va fi realizată prin execuția unei conducte de alimentare cu apă potabilă în lungime de aproximativ 50 m, din polietilenă, montată îngropat, fiind respectată adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054-77. În interiorul limitei de proprietate se propune montarea a două camine de apometru, câte unul pentru fiecare imobil.

Retea de canalizare ape pluviale

Având în vedere faptul că operatorul regional Aquatim SA nu permite preluarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare a Municipiului Timișoara pe perioade ale ploilor cu intensități maxime, se propune realizarea unei rețele de canalizare pluvială care va prelua atât apele pluviale de la nivelul carosabilului cât și apele pluviale de pe acoperișurile celor două imobile, fiind înmagazinate într-un bazin de retenție.

Reteaua de canalizare pluvială va fi alcătuită din colectoare, camine de vizitare, guri de scurgere, bazin de retenție, pompe submersibile de evacuare.

Colectoarele de canalizare se vor realiza din teava de PVC-KG, fiind montate îngropat, având o pantă care să asigure scurgerea apelor pluviale.

La nivelul carosabilului apele pluviale vor fi preluate prin guri de scurgere, iar cele de la nivelul acoperișurilor vor fi preluate în rețeaua de canalizare pluvială cu ajutorul jgheburilor și burlanelor.

Pentru preluarea viiturilor s-a prevazut un bazin de retentie, montat semiingropat, din beton armat, avand un volum util de aproximativ 15,0 mc.

Evacuarea apelor pluviale din bazinul de retentie se realiza cu ajutorul pompelor submersibile (1A+1R) montate in bazin. Acestea vor pompa apa intr-un camin de linistire, urmand mai apoi ca aceasta sa fie trecuta gravitational printr-un separator de hidrocarburi avand $Q_{max} = 6,0$ l/s.

Apele pluviale purificate de hidrocarburi vor fi descarcate cu un debit controlat in retea existenta de canalizare amplasata pe str. Oravita.

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

Retea de canalizare ape uzate menajere



Fig. 1b: rețea de canalizare

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale celor doua imobile vor fi descarcate in retea de canalizare a Municipiului Timisoara, mai exact in colectorul existent amplasat pe str. Oravita.

In aces sens se propune realizare a doua racorduri individuale, cate unul pentru fiecare imobil.

Conductele de racord se vor monta ingropat si se vor realiza din teava de PVC-KG, monatate ingropat, avand o panta care sa asigure scurgerea apelor uzate menajere.

Alimentarea cu energie electrică



Fig. 3. Rețele electrice existente

Alimentarea cu energie electrică va fi efectuată de la linia electrică aeriană, nivel de tensiune 220 kV, aflată pe strada Oravița. Prin amenajare este evitată conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de bransament și contorizare este integrată în clădirile propuse.

Prin proiectul propus, clădirile dispun de un spațiu interior parcelei (aflat la limita acesteia, în aliniament) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil direct din spațiul public.

7. PROBLEME DE MEDIU:

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (Conform Hotărârii Nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (publicată în Monitorul oficial, Partea I nr.707 din 5 august 2004). ANEXA Nr. 1 CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului)

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

1.a. *Gradul în care programul creează un cadru pentru proiecte sau activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*

Amplasamentul investiției este în teritoriul administrativ intravilan al Municipiului Timișoara, pe parcela cu număr topografic / număr C.F. 429543 – Timișoara. Fiind un PUZ pentru o zonă cu clădiri cu funcțiuni rezidențiale mixte, se vor crea condiții de creștere a calității confortului și modului de viață cu efect benefic asupra comunităților. Totodată există premisele pentru apariția de noi locuri de muncă din sfera dotărilor și serviciilor publice. Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit.

1.b. *Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv cele în care se integrează sau care derivă din ele:*

Se încadrează în prevederile PUG-ului, aflat în stadiu de elaborare, prevăzându-se pentru o arie mai amplă dezvoltarea unei zone reprezentative cu dotările aferente, adiacenta unei artere principale de trafic. Se stabilesc organizări ale circulației și amenajări accesibile public, precum și intervenții specifice

unei zone cu clădiri cu funcțiuni rezidențiale mixte: regim maxim de înălțime, aliniere, înălțimea la cornișă.

1.c. Relevanța planului sau programului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

În situația existentă terenul are categoria de folosință teren arabil în intravilan. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în PUZ s-a avut în vedere optimizarea densității de locuire colectivă și funcțiuni mixte, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi. Obiectivele propuse se înscriu într-o viziune pe termen lung care favorizează apropierea la nivel local de coerența cadrelor de planificare a teritoriului metropolitan. S-a asigurat procentul optim de spațiu verde pe teren natural în corelare cu funcțiunea propusă pe fiecare lot în parte și pe ansamblu, adică se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi, nu mai puțin de 20% din suprafața totală luată în studiu.

1.d. Problemele de mediu relevante pentru plan:

Se estimează că lucrările de construire a clădirilor cu funcțiuni rezidențiale mixte vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor. Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru. Nu există probleme de mediu pe termen lung, relevante pentru plan, fiind vorba de o activitate de locuire și funcțiunile sale complementare, desfășurată într-un cadru construit, în zona definită ca atare a municipiului. Clădirile învecinate sunt locuințe individuale. Deșeurile rezultate din activitatea de locuire se vor colecta în europubele cu capac pe fiecare lot și vor fi amplasate în incintă protejată la limita proprietății, pentru a fi preluate de către firma de salubritate cu care beneficiarii vor face contract de prestări servicii.

Factori de mediu posibil afectați :

- protecția calității apelor: în prezent parcelele studiate nu au instalații de alimentare cu apă potabilă; consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în consum menajer pentru locatari și utilizatorii clădirilor cu funcțiune mixtă (birouri, cazare - hotel, servicii, comerț) și pentru igienizarea spațiilor, asigurat din sistemul centralizat de distribuție al Municipiului Timișoara.
- canalizare : în prezent terenul nu este sistematizat; canalizarea propusă se va face în sistem separativ urmând ca apele pluviale să fie colectate într-un rezervor de compensare orară, iar apele menajere să fie preluate de rețeaua de canalizare a Municipiului Timișoara.
- protecția aerului : obiectivul nu va constitui un factor de poluare prin emisii și imisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor deoarece consumul este moderat. Ridicarea prafului și a gazelor de eșapament datorate activității de șantier vor putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului.
- protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor : obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Totuși activitățile de construcție implică în primă fază producerea de emisii sonore aferente mișcării și transportului de materiale și, în general a tuturor activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar, conex numai fazelor din timpul zilei. Mijloacele de operare vor respecta normele în vigoare în termenii emisiilor acustice.
- protecția împotriva radiațiilor : în cadrul obiectivului nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.
- protecția solului și subsolului : suprafețele obiectivului vor fi betonate sau amenajate peisager fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.

- protecția ecosistemelor terestre și acvatică : în zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatică sensibil.
- protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public : vecinătățile sunt constituite din strada existentă, respectiv parcele de folosință curți construcții cu funcțiuni reglementate ca fiind zonă rezidențială mixtă. Având în vedere lipsa unei funcțiuni mixte (locuire+servicii), noile funcțiuni aduc o creștere în dezvoltarea durabilă a zonei și orașului, din punct de vedere economic, social și ecologic.
- gospodărirea deșeurilor generate de amplasament: normala activitate a șantierelor va duce la producerea de reziduuri. În timpul fazei de construcție se vor face acumulări temporare de reziduri constituite din materiale mișcate, de cele necesare pentru prelucrări și pentru formațiuni din structura de susținere. Aceste reziduri vor fi evacuate la încetarea activității de șantier, conform legii. La faza ulterioară se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile se vor preda spre refolosire, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în puștele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.
- gospodărirea substanțelor toxice și periculoase : nu este cazul.

1.e. Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluțiile ce se propun sunt conforme cu normele europene actuale. Schimbarea destinației terenului, reconversia funcțională și urbană, este în acord cu dezvoltarea de ansamblu a zonei, deoarece la nivelul municipiului Timișoara se constată o tendință de progres în acest sens.

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

2.a. probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Propunerile din documentația de urbanism prezintă produc efecte cu caracter ireversibil prin reconversia funcțională inițiată. Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odată cu efectuarea lucrărilor de construcții, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetație se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate după reguli peisagistice cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 20% din suprafața terenului ca spații verzi. Pot apărea poluări involuntare, efectele negative ale acestora neavând o durată extinsă, frecvența lor fiind aleatorie, iar reversibilitatea lor relativ mare deoarece acestea reprezintă doar rezultatul unor poluări accidentale și singulare.

2.b. natura cumulativă a efectelor:

Efectele prezentate anterior pot avea natura cumulativă dacă nu se identifică rapid și nu se iau măsuri privind eliminarea lor. Chiar dacă se manifestă natura cumulativă a efectelor, gradul de poluare nu poate crește excesiv datorită naturii acestor efecte.

2.c. natura transfrontalieră a efectelor:

Nu se produc efecte transfrontaliere, zona studiată nefiind în apropierea frontierelor de stat ale României.

2.d. *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu:*

Riscurile pentru sănătatea umană sunt minime, deoarece obiectivul va fi racordat la rețelele municipale existente în zonă, pe strada Oravița. Materialele utilizate la construcție vor fi numai din cele agrementate, care nu au efecte negative asupra populației.

2.e. *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației afectate):*

Efectele nu au o mărime și o spațialitate deosebite fiind vorba doar de poluări reduse. Zona geografică estimată este parcela studiată, respectiv rețelele de pe strada Oravița și strada în sine. Datorită profilului stradal existent, nu vor trebui realizate modificări în structura acestuia, cu excepția racordului pentru accesul automobilelor.

2.f. *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

2.f.i. caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural:

În zona studiată nu sunt zone naturale speciale sau patrimoniu cultural care să fie afectat.

2.f.ii. depășirea standardelor sau valorilor limită:

Ca urmare a specificului zonei studiate, clădiri cu funcțiuni rezidențiale mixte, nu se pot desfășura activități care să conducă la depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului.

2.f.iii. folosirea terenului în mod intensiv:

Nu este cazul.

2.g. *efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare pe plan național , comunitar sau internațional:*

În cadrul sau în apropierea obiectivului **nu se găsește nici o zonă sau peisaj cu statut de protejare** (orice problemă de mediu existentă, care este relevantă pentru plan sau program, inclusiv, în particular, cele legate de orice zonă care prezintă o importanță specială pentru mediu, cum ar fi ariile de protecție specială avifaunistică sau ariile speciale de conservare reglementate conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 462/2001).

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

La faza Studiu de oportunitate a fost realizată consultarea preliminară a populației, fără a fi înregistrate opțiuni din partea acesteia. La faza PUZ, Etapa 2, a fost realizată consultarea populației conform prevederilor legale. La întâlnirea proiectantului cu cetățenii direct afectați, organizată de Primăria Municipiului Timișoara, a fost înregistrată solicitarea acestora de a reamplasa locul de joacă pentru copii și de a realiza o separare fizică, vegetală, între clădire și imobilele de locuințe individuale aflate pe parcelele vecine.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Se propune reglementarea unei funcțiuni rezidențiale mixte, de tip subcentral, având rolul de densificare a lateralelor străzii Oravița și de a oferi funcțiunile complementare și de densificare necesare în zonă. Organizarea urbană se propune a fi realizată în general deschis, însă având în vedere calcanul preexistent pe parcela alăturată, acesta, creând un front continuu în retragere relativ redusă față de aliniament (2,50 m) cu regim mediu de înălțime. Restructurarea acestei parcele are ca scop transformarea ei într-o parcelă cu caracter mixt, predominant rezidențial, de tip subcentral, o structură spațială bazată pe principiul construcției urbane de tip deschis și spații deschise publicului: accese, suprafețe pentru circulații auto și pietonale, spații verzi.

Pentru a evalua impactul asupra zonei sunt evaluate aspecte negative și aspecte pozitive. Impactul preconizat asupra zonei este creșterea punctuală a numărului de locuitori (estimat aprox. 50-60 de persoane) și stabilirea valorii CUT pentru parcelele adiacente străzii Oravița la 1,80. De asemenea, se preconizează o sporire cu 40 de unități a numărului de autoturisme din zonă.

Aspectele pozitive se referă la tranziția organică spre prevederile noului PUG, printr-un imobil care ameliorează din funcțiunile zonei (aducând un plus de locuire într-un șir de parcele destinate locuirii pe care în prezent rezidă servicii terțiare), stabilește un caracter străzii Oravița (prin alinierea la clădirea P+3 existentă și edificarea parcelei necostruite) și oferă servicii complementare necesare zonei (spații comerciale, cabinete medicale sau de afterschool). Se prevede, de asemenea, amenajarea unui loc de joacă pentru copii, în spațiul verde amenajat, deschis publicului.

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

Pentru fundamentarea soluției a fost realizat un studiu al factorilor fizici și unul pentru factorii socio-economici. Conform studiului de densificare realizat de Centrul de Cercetare pentru Dezvoltare Durabilă Timișoara, la comanda Primăriei Municipiului Timișoara, în anul 2008, cvartalul este propus pentru edificare pe contur, în retragere mică față de aliniament, și conturarea unui spațiu verde major în partea din mijloc a parcelelor. De asemenea, regimul de înălțime propus pentru reglementare este de P+1 pentru parcelele din sud și P+2 pentru parcelele din Nord. Față de acel studiu au fost edificate imobilele P+2+M și P+3 adiacente străzii Oravița. În ceea ce privește studiile preliminare efectuate pentru realizarea noului PUG, tipologia de ocupare a parcelelor este nedefinită, rezultând dintr-o urbanizare spontană, neplanificată. Densitatea în zonă este de 100-150 de locuitori / hectar, iar CUT-ul zonei este de 0,80 – 1,00.

În ceea ce privește studiile socio-economice elaborate la faza Studiu de oportunitate, se remarcă în primul rând proximitatea stației de transport în comun *Stuparilor*, frecventată de autobuzele 40 și Expres 2. Distanța față de această stație este de 75 de metri. Prin intermediul mijloacelor de transport care trec prin această stație sunt accesate următoarele obiective din oras: stația CF Timișoara Est, zona militară Calea Lipovei, platforma comercială Kappa – Galleria, ansamblul Openville, cartierul Cetate – centrul istoric (într-un interval de 5-10-15 minute), respectiv Posta Mare, Complexul studentesc, Spitalul Județean, stadionul Dan Paltinisanu, cartierul Soarelui, zona AEM și platforma Continental (într-un interval de 15-20-25 de minute).

Calitatea vieții din acest cartier este relativ redusă. Zona este evaluată ca având o calitate scăzută a vieții, beneficiind de doar 3 funcțiuni din 8. Există următoarele funcțiuni: funcțiuni educative prescolare, parc sau spațiu verde, funcțiune de culte. Lipsesc următoarele funcțiuni: funcțiuni comerciale; funcțiuni educative preuniversitare; funcțiuni de sănătate; funcțiuni sportive; piața agroalimentară. De aceea, se propune integrarea unor funcțiuni de tip comercial, educaționale de tip afterschool sau cabinete medicale, complementare funcțiunii rezidențiale.

3.2 PREVEDERI ALE PUG:

Conform Concepției de dezvoltare spațială a Municipiului Timișoara – Masterplan, elaborat în 2012, avantajul zonei este proximitatea față de zona stației CF Timișoara Est și a potențialului arealului ocupat de căile ferate nefuncționale în prezent pentru a îngloba funcțiuni noi de servicii. Astfel, această zonă din proximitate se subordonează politicii 2 – Creșterea ponderii IMM în economia locală și politicii 3 – Dezvoltarea unei infrastructuri economice urbane competitive. De asemenea, zona Calea Lipovei este nevoie să treacă printr-un proces de dezvoltare urbană, conform politicii 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicație (prin transport în comun, rețea stradală parte din inelele majore, respectiv rețeaua de piste velo), politicii 5 – Îmbunătățirea calității domeniului public, respectiv politica 6 – Creșterea calității locuirii. De asemenea, propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL nr. 428 / 30.07.2013, profilul pentru strada Oravița este tipic pentru un bulevard, cu o lățime de 25 de metri și 4 benzi de circulație rutieră (dintre care două folosite provizoriu pentru parcaje laterale).

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin propunerea unor suprafețe verzi în limita a 20% din suprafața parcelei, în poziții favorabile pentru asigurarea unui mediu plăcut între clădiri, în zona posterioară pentru a întregi suprafața verde majoră dezvoltată în cvartal, precum și în zona nordică pentru a întregi suprafața verde limitată adiacentă străzii Oravița.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În cadrul acestui proiect se propune realizarea unui acces carosabil pe parcelă, cu o lățime de 6,00 metri, cu dublu sens, pentru a permite staționarea vehiculelor conform prevederilor legale. Accesul pietonal nu va fi restricționat. Accesul se va realiza exclusiv pentru parcare de autoturisme necesare pentru buna funcționare a obiectivului propus, pentru funcțiunea rezidențială și cea comercială. Prospectul stradal intern de 6,00 metri este limitat la zona de acces, de unde circulația se distribuie spre locurile de parcare.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la locurile de parcare, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Necesarul de parcaje va

fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG și va fi stabilit la faza PUZ. Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Astfel numărul de locuri de parcare realizate în incinta imobilului este de 38 locuri (32 pentru apartamente și 6 pentru angajați și spațiu comercial). Este de evitat accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, de 40 de metri.

Suprafețele zonelor de parcaje vor fi dotate cu rigole pentru prelierea apelor pluviale și separatoare de hidrocarburi.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Se propune reglementarea unei funcțiuni rezidențiale mixte, de tip subcentral, având rolul de densificare a lateralelor străzii Oravița și de a oferi funcțiunile complementare și de densificare necesare în zonă. Organizarea urbană se propune a fi realizată în general deschis, însă având în vedere calcanul preexistent pe parcela alăturată, acesta, creând un front continuu în retragere relativ redusă față de aliniament (2,50 m) cu regim mediu de înălțime. Restructurarea acestei parcele are ca scop transformarea ei într-o parcelă cu caracter mixt, predominant rezidențial, de tip subcentral, o structură spațială bazată pe principiul construcției urbane de tip deschis și spații deschise publicului: accese, suprafețe pentru circulații auto și pietonale, spații verzi.

3.5.1 Funcțiuni admise:

În cadrul zonei mixte se propune **admiterea următoarelor funcțiuni**: locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism. Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor pentru amplasate în retragerea față de aliniament. Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Sunt **admise cu condiții**:

- elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, cu condiția ca să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală iar activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

Sunt **interzise următoarele funcțiuni**:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Comerț en gros și comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.;
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale și locuirea de tip individual;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.5.2. Amplasare fata de limitele parcelei

Clădirile vor urmări alinierea la frontul deja existent, determinat de parcela cu nr. top. 30008/2, 30011/1/1/1/1/2, din Est. **Retragerea fata de aliniament este propusa la 2,50 m.**

Conformarea este in general deschisa, insa in situatia de fata se va realiza alipirea la calcanul cladirii de pe parcela amintita anterior. **Fata de limitele laterale, clădirile se vor retrage** în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m. În cazul limitei de proprietate din continuitatea calcanului se va practica retragerea reglementată mai sus. **Retragerea față de limita posterioară de proprietate** va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

3.5.3 Inaltimea maxima admisa

Înălțimea maximă admisă a clădirilor la cornișă nu va depăși 15,5 m, iar înălțimea absolută (maximă) nu va depăși 18,00 m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+4. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

3.5.4. Indicatori propusi:

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: **POT maxim = 40%**;
 COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI: **CUT maxim = 1,80**

Bilanț teritorial:

UTR	Zone funcționale		Situția existentă		Situția propusă	
			S mp	% din T	S mp	% din T
1	Zona construită		0	0	859	40
	Circulații (suprafețe pavate și asfaltate)	Rutiere	0	0	859	40
		Pietonale	0	0		
		Parcaje	0	0		
	Spații verzi		0	0	429	20
S teren totală		2147	100	2147	100	

Tabel 1: Bilanț teritorial

3.6 PROTECTIA MEDIULUI

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20%. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

Se estimează că lucrările de construire a clădirilor cu funcțiuni rezidențiale mixte vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor. Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru. Nu exista probleme de mediu pe termen lung, relevante pentru plan, fiind vorba de o activitate de locuire și funcțiunile sae complementare, desfășurată într-un cadru construit, în zona definită ca atare a municipiului. Clădirile învecinate sunt locuințe individuale. Deșeurile rezultate din activitatea de locuire se vor colecta în europubele cu capac pe fiecare lot și vor fi amplasate în incintă protejată la limita proprietății, pentru a fi preluate de către firma de salubritate cu care beneficiarii vor face contract de prestări servicii.

Factori de mediu posibil afectați:

- protecția calității apelor: în prezent parcelele studiate nu au instalații de alimentare cu apă potabilă; consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în consum menajer pentru locatari și utilizatorii clădirilor cu funcțiune mixtă (birouri, cazare - hotel, servicii, comerț) și pentru igienizarea spațiilor, asigurat din sistemul centralizat de distribuție al Municipiului Timișoara.
- canalizare : în prezent terenul nu este sistematizat; canalizarea propusă se va face în sistem separativ urmând ca apele pluviale să fie colectate într-un rezervor de compensare orară, iar apele menajere să fie preluate de rețeaua de canalizare a Municipiului Timișoara.

- protecția aerului : obiectivul nu va constitui un factor de poluare prin emisii și imisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor deoarece consumul este moderat. Ridicarea prafului și a gazelor de eșapament datorate activității de șantier vor putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului.
- protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor : obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Totuși activitățile de construcție implică în primă fază producerea de emisii sonore aferente mișcării și transportului de materiale și, în general a tuturor activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar, conex numai fazelor din timpul zilei. Mijloacele de operare vor respecta normele în vigoare în termenii emisiilor acustice.
- protecția împotriva radiațiilor : în cadrul obiectivului nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații
- protecția solului și subsolului : suprafețele obiectivului vor fi betonate sau amenajate peisager fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.
- protecția ecosistemelor terestre și acvatice : în zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice sensibil.
- protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public : vecinătățile sunt constituite din strada existentă, respectiv parcele de folosință curți construcții cu funcțiuni reglementate ca fiind zonă rezidențială mixtă. Având în vedere lipsa unei funcțiuni mixte (locuire+servicii), noile funcțiuni aduc o creștere în dezvoltarea durabilă a zonei și orașului, din punct de vedere economic, social și ecologic.
- gospodărirea deșeurilor generate de amplasament: normala activitate a șantierelor va duce la producerea de reziduuri. În timpul fazei de construcție se vor face acumulări temporare de reziduri constituite din materiale mișcate, de cele necesare pentru prelucrări și pentru formațiuni din structura de susținere. Aceste reziduri vor fi evacuate la încetarea activității de șantier, conform legii. La faza ulterioară se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile se vor preda spre refolosire, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.
- gospodărirea substanțelor toxice și periculoase : nu este cazul.

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu este cazul.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse vor sta obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara, în vigoare;
- încadrarea în Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.
- servituțile trecute în "Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a de elaborare P.U.G. Timișoara" aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013.

Prezenta documentație prezintă intenții 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.

Dr. Arh. Cristian MĂRĂCINEANU

Arh. Mihai-Ionuț DANCIU

Dr. arh. Cristina Maria POVIAN