



MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 45/2017

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E
Nr. proiect	45/2017
Beneficiar	S.C. DRASORAL DAS S.R.L.
Proiectant	DELIA VIZITIU B.I.A.
Data elaborării	octombrie 2018
Faza de proiectare	PUZ – aviz arhitect sef



1.2 OBIECTUL STUDIULUI

• **Solicitari ale temei program**

Zona aflata in studiul de fata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de SV si reprezintă terenul identificat prin C.F 438417. Terenul se afla în proprietatea a S.C. DRASORAL DAS S.R.L.

Conform PUG aflat în stadiul de elaborare/avizare, terenul studiat se încadrează în zona Elisabetin, unitatea teritorială de referință 47 și are următoarele caracteristici

- încadrat în zona de locuințe cu dotări de interes local;
- zona studiată prin PUZ aprobat prin HCL 96/1998, preluat de PUG;
- teren infulențat de stradă propusă, profil trasversal – lățime 8,5m, conform avizului nr. DT2017-002844/31.08.2017

Prin proiect s-au urmărit în principiu următoarele :

- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- asigurarea, prin implementarea sistemului de reparcelare, unei structuri teritoriale si functionale coerente,
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale;

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

Prin contextul urbanistic zona studiata apartine zonei de locuinte cu functiuni complementare P.U.Z. aprobat cu HCL 96/1998 preluat de PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017.

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 5382 din 15.12.2017 confirmă intențiile de realizare a obiectivului de investitii ELABORARE P.U.Z. ZONA DE LOCUINTE INȘIRUITE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

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

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 131/2017;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/16 iulie 1996;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 96/1996 – PUZ ZONA ODOBESCU – TIMIȘOARA;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

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



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

- ridicarea topo realizată de către SC GAUSS SRL
- date culese pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

• **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 131/2017;
- P.U.Z. aprobat prin HCL 96/1996 – PUZ ZONA ODOBESCU – TIMIȘOARA
- PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru);

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

Investitiile pentru aceasta zona presupun construirea de zone rezidentiale, fapt confirmat de P.U.Z aprobat prin HCL 96/1998 preluat de PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 – zona pentru locuințe și funcțiuni complementare/ zona parțial afectată de deschiderea unor trame stradale. Subzona 4/ Regim max. înălțime P+1...P+2+M, POT max = 40%, CUT 1.0-1.6.

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată este situată în partea de sud-vest a Municipiului Timișoara, la S-V de strada Alexandru Odobescu. Zona este dezvoltată în momentul de față.

• **Date privind evoluția zonei**

Explozia investițiilor din ultimii ani precum și intrarea în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone rezidentiale.

Terenul studiat, precum și zonele de vecinătate se constituie în teren pe care sunt edificate construcții.

• **Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității**

Ca urmare a dezvoltării localității, s-a creat premisa comasării terenurilor pentru o zonă de locuințe în contextul existenței unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat că această zonă este o zonă favorabilă pentru consolidarea unei zone de locuințe înșiruite.

În momentul de față, dat fiind faptul că terenul este intravilan, curți construcții se clarifică funcțiunea majoră a zonei și anume cea de locuire.

Prin ELABORARE “P.U.Z. ZONA DE LOCUINTE ÎNȘIRUITE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E”, PARCELA 438417, se propune dezvoltarea unei zone de locuințe înșiruite.

Dat fiind faptul că în partea de nord este a parcelei, adiacent străzii Virgil Onițiu a fost deja aprobat un PUD-uri de locuințe colective și funcțiuni complementare peste P+2E, aprobat cu HCL 235/2008, se poate sesiza tendința de dezvoltare a zonei.



- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al municipiului Timișoara se poate aprecia că zona este o zonă dominată de locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare.

Zona va fi ocupată aproape în totalitate, existența unor investitori concreți urmând să permită susținerea financiară atât a soluțiilor de echipare centralizată a zonei.

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se găsește în intravilanul localității Timișoara, în partea de sud-vest într-o poziție a cărei potențial permite dezvoltarea zonei de locuințe și este identificată prin:

C.F. 438417, cad. 438417, S= 1543 mp

TOTAL S= 1543mp

Conform PUG Timișoara amplasamentul se încadrează în UTR 47, zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul se învecinează cu construcții de joasă înălțime (regim P, P+1E)

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La sud-est – top.12534/1 în CF 28371-Timișoara;
- La sud-vest - top.12533 în CF 434616-Timișoara;
- La nord-vest - în CF 438416-Timișoara (Grădiniță cu program prelungit) și drum cu servitute de trecere cu piciorul și auto în favoarea CF 438417 în suprafață de 443 mp;
- La nord-est - top.12541 în CF 416290-Timișoara și top.12540 în CF 403979-Timișoara.

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.**

Terenul se află în partea de sud - vest a municipiului Timișoara. Zona este accesibilă prin orice formă de trafic urban deoarece are acces la str. Ciprian Porumbescu prin strada Alexandru Odobescu care delimitează parcela studiată. Această legătură asigură fluidizarea circulațiilor atât în sensul încărcării zonei cât și în sensul descărcării acesteia.

În sensul cooperării în domeniul edilitar se poate constata că există toate premisele asigurării traseelor utilitare principale dar și a celor secundare. Utilitățile necesare se află în imediată vecinătate, ceea ce va duce la o dezvoltare iminentă spre această zonă.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.**

Relieful în zonă se caracterizează prin altitudine relativ scăzută, de câmpie joasă cu mici denivelări și o densitate mare a rețelei hidrografice, datorită abundenței de albie parasilite, care favorizează excesul de umiditate al terenului.

Clima este temperată adică temperatura, vântul și precipitațiile se repetă pe anotimp.



Din punct de vedere al zonării seismice a teritoriului României, amplasamentul se află în zona de hazard seismic cu accelerația de vârf a terenului având valoarea $a_g=0,16g$ și perioada de colt $T_c=0,7\text{sec}$.

Adâncimea de îngheț-dezghet a zonei este 0,8m.

Adâncimea de fundare minimă este $D_{min}=0,90\text{m}$ iar presiunea convențională de bază are valoarea $p_{conv}=200\text{kPa}$.

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pământ

În zona studiată intensitatea seismică, echivalentă pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri) datorită intensității seismice.

b) Inundații

Zona studiată are capacitatea maximă de precipitații cazută în 24 de ore (1901-1997) este cuprinsă 100 și 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studiată este o zonă afectată de inundații datorată scurgerii de torenți conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevăzute diguri de protecție pe culoarul râului Bega în zona localității Timișoara.

Nu sunt necesare măsuri suplimentare specifice de protecție (extinderea/redimensionarea rețelei hidroedilitare, îndiguiri, regularizări cursuri de apă).

Se vor efectua măsuri de întreținere a rețelei hidroedilitare existente.

c) Alunecări de teren

Zona studiată prezintă un potențial de producere a alunecărilor "scăzut" și o probabilitate de alunecare "practic zero" și "foarte redusă" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiată nu este o zonă afectată de alunecări de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Studiu geotehnic

Stratificație:

- Sol vegetal argilos negru având o grosime între 0.40-0.50m;
- Argila cafenie cenușie, plastic consistentă cu extindere până la 1.00m adâncime;
- Argila prafoasă cafenie galbui, plastic vartoasă cu consistentă până la 1.60mm;
- Argila prafoasă cafenie galbui cu orizonturi ruginii, plastic vartoasă, mai compactă cu concrete fine și mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adâncime.

Apă freatică are regimul influențat de volumul precipitațiilor din zonă. Astfel la data cercetării nivelului hidrostatic al apei freatice s-a stabilizat în foraj la adâncimea de 1m peste care se apreciază creșteri frecvente de până la 0.50m în intervale mai îndelungate cu precipitații.

Ținând cont de aceste date și de structura locuințelor propuse în această zonă se recomandă:

- Terenul apt de fundare îl constituie stratul argilos în stare naturală cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.



- Adâncimea minimă de fundare va trebui să îndeplinească următoarele condiții:
- $D1_{MIN} > 0.8M$ față de nivelul actual al terenului
- $D2_{MIN} > 1.00M$ față de nivelul terenului sistematizat
- Calculul terenului de fundare pentru construcțiile în cauză, fundate direct, se poate adopta o presiune convențională de calcul de bază $D=2.0m$, $B=1.0m$ în grupa fundamentală de încărcări $P_{conv}=220$ KPA la care se vor aplica corecțiile corespunzătoare adâncimilor și lățimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

2.4 CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene**
 - Circulația rutieră în zona este definită de un drum cu acces restricționat, cu servitute de trecere cu piciorul și auto în favoarea CF 438417 în suprafață de 443 mp; Circulația este compusă din trafic de autoturisme.
- **Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulații, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comul, intersecții cu probleme, priorități.**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la strada Alexandru Odobescu în partea de nord-est prin drumul cu servitute de trecere cu piciorul și auto în favoarea CF 438417 în suprafață de 443 mp, soluția de rezolvare fiind prezentată în detaliu în capitolul **Modernizarea circulației**. Nu există intersecții cu probleme sau dificultăți în trafic.

Prin PUD "Construire locuință unifamilială P+2E" aflat în curs de aprobare, situat în partea de nord, la intersecția străzii Alexandru Odobescu cu drumul de acces la parcela studiată, s-a obținut avizul comisiei de circulație nr. DT 2017-002844/31.08.2017 prin care se prevede lărgirea acestuia la 2 benzi, având un profil transversal de 8.5 m.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Din punct de vedere al ocupării terenului se constată două tipologii de ocupare: cu clădirea principală pe aliniament, definind un front stradal continuu și bine conturat și o tipologie de ocupare a terenului diferită, raportată la drumurile existente.

Tipologia se definește prin ocupare independentă a parcelei.

.Relationari între funcțiuni

Între funcțiunile existente în jurul sit-ului și funcțiunea propusă există o cooperare funcțională, deoarece prezintă același tip de funcțiune.

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

În zona studiată există locuințe cu dotări de interes local.

În zona studiată nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**



Fondul construit la sud și est de teren este definit de clădiri locuințe individuale și de locuințe colective, a căror stare este bună.

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

Prin prevederile prezentului PUZ nu s-a prevăzut o zonă servicii.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual pe teren nu există spații verzi amenajate.

Terenul este situat într-o zonă cu pronunțat caracter vegetal, propusă spre păstrare și potențare.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt:

- Inexistența unei rețele de trafic auto și pietonal interioare zonei studiate;
- Nu există echipări edilitare pe teren

Traseele drumurilor din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe și servicii.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)**

Zona studiată este echipată edilitar corespunzător, fiind asigurată cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, telefonizare și gaze naturale.

Rețelele de utilități necesare funcționării se află în imediată vecinătate iar cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de către beneficiar.

Alimentarea cu apă.

Situația existentă

Rețelele de colectarea apelor uzate menajere se află în imediată apropiere.

Canalizarea

Situația existentă

Rețelele de colectarea apelor uzate menajere se află în imediată apropiere.

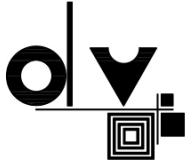
Canalizarea apelor meteorice

Situația existentă

Rețelele pentru colectarea apelor pluviale se află în imediată apropiere.

Alimentarea cu energie electrică

Situația existentă



In zona exista alimentare cu energie electrica.

Telefonie

Situatia existenta

In zona exista retele de telefonie.

Alimentarea cu gaz

Situatia existenta

In zona exista retele de alimentare cu gaz.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile și amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sporita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

In urma studiului zonei s-a constatat ca nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile si nici de riscuri antropice.

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

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicatie propuse.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu e cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu e cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

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



2. 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Timisoara si sunt prevederi pentru aceasta zona impuse prin P.U.Z. aprobat prin HCL 96/1996 – PUZ ZONA ODOBESCU – TIMIȘOARA preluat de P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 131/2017

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de locuire cu obligativitatea propunerii unui minim 5% din suprafata de zone verzi.

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile și amenajarile vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor verzi plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Conform P.U.Z. aprobat prin HCL 96/1996 – PUZ ZONA ODOBESCU – TIMIȘOARA preluat de P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 131/2017 – zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, zonă parțial afectată de deschiderea unor trame stradale.

Conform PUG Timișoara, etapa 3, planșa U05_Trafic la nivel de oraș este prevăzută deschiderea unei noi artere de circulație, având profil transversal PTT47.

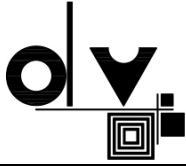
Accesul la parcelă este definit de un drum cu acces restricționat, cu servitute de trecere cu piciorul și auto în favoarea CF 438417 în suprafață de 443 mp.

Conform PUD “Construire locuință unifamilială P+2E” aflat în curs de aprobare, situat în partea de nord, la intersecția străzii Alexandru Odobescu cu drumul de acces la parcela studiată, s-a obținut avizul comisiei de circulație nr. DT 2017-002844/31.08.2017 prin care se prevede lărgirea acestuia la 2 benzi, având un profil transversal de 8.5 m.

In vederea desfasurarii circulatiei rutiere si pietonale in conditii optime de securitate, drumul de incinta va fi conform OUG 43 /97 republicata, un drum privat care nu va fi deschis circulatiei publice, iar pentru realizarea circulatiei rutiere si pietonale se vor stabili reguli de circulatie care sa sporeasca siguranta pietonilor.

Accesul in incinta imobilelor de locuinte cu autovehicule va fi destinat exclusiv proprietarilor, in incinta gradinitei accesul va fi permis pietonal si vehiculelor de interventie, accesul va fi permanent inchis cu o poarta , ce va permite accesul pietonal si rutier.

La intrarea in incinta , dupa poarta de acces, se va amplasa indicatorul de circulație cu limitarea vitezei de deplasare la 5 km/h si atentie copii. Se va marca cu marcaje longitudinale cu linie continua calea de circulatie pentru autovehicule. In zona din apropierea imobilului gradinitei se vor amplasa garduri de protectie intre calea de circulatie si imobil realizandu-se o trecere de pietoni semnalizata corespunzator (prin marcaje si indicator de circulație) precum si ampalsarea de fiecare parte a trecerii pentru pietoni de



calmatoare de trafic cu înălțimea de 10 cm. În fața trecerii de pietoni se vor amplasa pe fiecare parte câte două garduri cu gol de trecere interpus, astfel încât pietonii să nu traverseze în fuga calea de circulație

Măsurile de siguranță a circulației rutiere prezentate mai sus se vor pune în aplicare la faza autorizăției de construire printr-un proiect de specialitate de Siguranță a Circulației rutiere și pietonale.

Se propune amenajarea a 9 locuri de parcare în interiorul parcelei, prin urmare nu se creează o mare aglomerație.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități (ord. M.T. nr. 50/1998).

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbracaminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTARI, BILANT

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- amenajarea terenului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent;

- generarea unei zone de locuire

- asigurarea accesului în zona studiată;

- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi și funcțiuni complementare;

- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare.

Funcțiunile propuse în zona studiată sunt:

- Locuire în locuințe înșiruite;
- Circulații auto, pietonale;
- Spații verzi-plantatii spații verzi de aliniament de-a lungul strazilor;

Din punct de vedere al consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință se poate remarca faptul că se va dezvoltă zona rezidențială; astfel că din punct de vedere social se vor crea noi terenuri pentru locuințe, în timp ce din punct de vedere economic investiția asigură dezvoltarea zonei.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- Regim de înălțime:
 - maxim P+1E pentru locuințe înșiruite cu maxim 6 unități locative;
- Înălțime maximă:
 - H cornișă = 7,0 m, H coama = 10,0 m pentru locuințe înșiruite cu maxim 6 unități locative;

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retrăgerea acestei limite față de aliniament a fost stabilită la 5 m.

De asemenea față de limita din spate clădirile se vor retrage 6 m.



Conform art. 24 – R.G.U. – se vor respecta normele de însorire și iluminat natural, se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3.00 m.

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

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

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUASA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Locuinte înșiruite	0	0.00	617.20	40
Drumuri, alei, parcaje	0	0.00	617.20	40
Spații verzi	0	0.00	308.60	20
Suprafața teren totală	1543.00	100.00	1543.00	100.00

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=40% - zona de locuinte înșiruite cu maxim 6 unități locative;

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX.=0.8 - zona de locuinte înșiruite cu maxim 6 unități locative

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa

Situația propusă:

În zona studiată nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de apă potabilă, alimentarea cu apă a zonei studiate se va face prin extinderea rețelei de apă a localității Timișoara, aflată în vecinătate, rețea publică de apă potabilă administrată de către AQUATIM Timișoara.

Bransamentele propuse ale parcelelor din PUZ vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor de pe fiecare parcelă. Conductele de apă se vor realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 6, De. 32 mm și se vor amplasa în zona verde sau zona de acces pe amplasament. De asemenea, la cca 1 m față de limita de proprietate se va monta câte un câmin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat. Lungimea bransamentelor va fi de cca. 6,0 m fiecare. Până când strazile vor fi cedate domeniului public, se va prevedea un câmin de apometru amplasat în imediată apropiere a limitei de proprietate a zonei studiate, pe conducta de bransare la conducta de alimentare cu apă de pe str. Odobescu, asigurând contorizarea întregii zone prevăzute în PUZ.

Presiunea necesară la bransament este de 1,5 atm

La intrarea pe fiecare parcelă se va prevedea câte un câmin de apometru de la care pleacă o rețea care va alimenta consumatorii din incintă.



Canalizarea apelor uzate menajere

Situatia propusa:

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona de PUZ aflata in studiu va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la **sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara**, aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a.. Deoarece in zona studiata nu sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari, ca urmare a inexistentei retelei de canalizare, racordarea la reseaua de canalizare a localitatii Timisoara se va face dupa extinderea acesteia. Reteaua stradala de canalizare, se va executa din tuburi din PVC-KG cu diametrul D=315 mm, lungime 3.850 m si se va amplasa pe strada nou propusa.

Racordurile parcelor la reseaua de canalizare vor functiona gravitational, iar la limita de proprietate se va monta cate un camin de racord. Racordurile menajere ale parcelor se vor executa cu tuburi din PVC-KG cu diametrul D=200 mm. Lungimea fiecarui racord este de cca. 6,0 m si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament.

Apele uzate descărcate in final sunt descarcate la statia de epurare a municipiului Timisoara.

Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusă va functiona gravitational.

Canalizarea apelor pluviale

Situatia propusa:

Apele de ploaie colectate din zona PUZ-ului vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala, pre-epurate intr-un separator de namol si hidrocarburi (SNH) si apoi descarcate intr-un bazin de retentie BR si intr-un canal colector cu diametrul D=800 mm, cu rol de bazin de retentie. De aici, apele pluviale vor fi descarcate prin mai multe guri de descarcare in canalul de desecare HCn 693 aflat la dealungul laturii de sud a amplasamentului propus.

In incinte conductele de pluvial vor fi realizate din PVC-KG, D=315 mm, pozate ingropat.

Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusă va functiona gravitational.

Pentru colectarea apelor pluviale se prevede dealungul laturii nord-vestice un canal colector cu D=800 mm cu rol de bazin de retentie si un bazin de retentie amplasat in sud-vestul zonei studiate. Din acestea apele pluviale se descarca prin intermediul mai multor guri de scurgere in canalul de desecare HCn 638.

In dreptul gurii de descărcare canalul de desecare se va pava pe o lungime de 4,0 m (2,0 m de o parte și de alta a locului de descărcare) cu un perez din beton simplu C 25/30 de 10 cm grosime, pentru a se prevenii erodarea malului și a fundului.

La descărcare, conducta se va încastra într-un masiv din beton simplu C25/30.

Pentru prevenirea descărcării în pârâu a unor ape care nu întrunesc conditiile de calitate cerute de norme, se prevede la 2 m de gura de descărcare pe conductă un cămin de vane.



Alimentare cu energie electrica Situatia propusa

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

Telecomunicatii Situatia propusa

Rețelele de telefonie și de televiziune prin cablu existente în zonă vor face posibilă bransarea obiectivelor propuse la aceste rețele .

Alimentare cu caldura Situatia propusa

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Alimentare cu gaze naturale Gospodarie comunală.

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la:

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

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

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

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

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat.

- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.

- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe.

- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz.

- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

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



Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 131/2017;
- P.U.Z. aprobat prin HCL 96/1996 – PUZ ZONA ODOBESCU – TIMIȘOARA
- PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru);
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate;
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

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

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.

Orice posibila sursa de poluare se va analiza cu cea mai mare atentie, astfel incat simultan cu aparitia acesteia este analizata si proiectata solutia constructiva sau masura organizatorica necesara eliminarii acesteia.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

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

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

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 1543.00mp.

Descrierea lucrării:

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

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza localitatii Timisoara.



Se evidentiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

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

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- Racordul la utilitățile existente în zonă;
- depozitarea deșeurilor menajere în puștele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- Realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeurii menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;
- Protecția calității apelor

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusă pentru această zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare

- Protecția aerului:

Clădirile sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale căror capacități de evacuare a gazelor născute în atmosferă este redusă, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensionează de furnizor în funcție de tipul centralei termice:

- a) priza directă de aer
- b) priza directă centrată pe cosul de evacuare .

Centrala termică proprie cu caracteristici corespunzătoare funcțiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

Poziția cosului : la 90° (scos pe acoperiș) față de orizontală

- Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi depozitate în puștele și containere care vor fi ridicate și golite de către o firmă specializată, pe baza unui contract de servicii.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanți astfel încât să nu putem vorbi de o durată sau de o frecvență a acestora.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natură cumulativă asupra mediului. Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se consideră că nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona de sud-vest a localității Timișoara.

c) natura transfrontieră a efectelor;



Nu este cazul.

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

Având în vedere că planul de față prevede dezvoltarea zonei de locuințe, funcțiune definită prin planurile de urbanism elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte între funcțiuni astfel încât să nu avem niciun fel de riscuri pentru sănătatea umană sau mediu.

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

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar mărimea zonei afectate de planul propus este de 1543 mp. Terenul, după cum scrie și în capitolele anterioare, este situat în teritoriul intravilan al Municipiului Timișoara, în partea de sud-vest.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Suprafețele terestre aparținând domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se înscrie în dinamica de dezvoltare a zonelor de locuințe din Timișoara.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este edificată, în partea de sud și este construită locuințe, însă în acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

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

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât să se ia toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

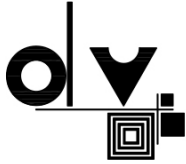
(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritate în zona ce trebuie rezolvată sunt echipările edilitare și drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută.

- Necesitatea păstrării în zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzător.

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

Nu este cazul întrucât suprafețele terestre aparținând domeniului privat, luate în studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca să rămână în



proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- **Lista obiectivelor de utilitate publică**

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de gaze naturale
- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- rețea de telecomunicații
- asigurarea circulației în incintă

- **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este în proprietatea a S.C. DRASORAL DAS S.R.L. și are o suprafață totală de 1543.00 mp.

- **Circulația terenurilor**

Regimul juridic al terenului nu releva faptul că acesta este situat în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș și reprezintă parcela identificată prin C.F. 438417 cad. 438417. Terenul se află în proprietatea S.C. DRASORAL DAS S.R.L..

CONCLUZII

- **Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.**

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

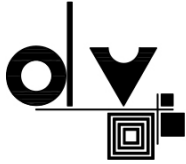
La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări corelate cu necesitățile beneficiarilor, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană a zonei;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

- **Categoriile principale de intervenții, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Pentru evitarea aglomerării cu construcții în zona studiată se propune ca POT maxim să fie 40% pentru zona de înșiruite cu maxim 6 unități locative. De asemenea, frontul la strazile noi propuse să fie retras cu 5 metri de la limita de proprietate.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.



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

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei trebuie asiguarata infrastructura necesara cat si posibilitatile de cooperare si corelare a terenurilor din zona. Apreciem că propunerile sunt in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Timisoara.

Întocmit,
arhitect Delia Vizitiu

Verificat,
arhitect Davidescu Ruxandra