

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL ”DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE ŞI LOCUIRE COLECTIVA ÎN REGIM DE ÎNĂLŢIME S+P+6E+Er”

Proiect nr. 42/2017

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL ”DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI LOCUIRE COLECTIVA IN REGIM DE INALTIME S+P+6E+Er”
Amplasament:	Str. Divizia 9 Cavalerie, nr. 19, Timisoara
Inițiator: (Beneficiar)	S.C. BEGA TURISM S.A.
Elaborator: (Proiectant)	s.c.”903 STUDIOARH”S.R.L.D
Data elaborării:	iunie 2017
Faza de proiectare:	P.U.Z.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: ”DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI LOCUIRE COLECTIVA IN REGIM DE INALTIME S+P+6E+Er” Str. Divizia 9 Cavalerie, nr. 9 CF nr. 438591 Timișoara, a fost întocmită la comanda beneficiarului: SC Bega Turism SA
Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul dezvoltării unei zone mixte in regim de inaltime maxim S+P+6E+Er

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Zona studiată – amplasată la intersecția strazilor Divizia 9 Cavalerie si Louis Pasteur, se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan.

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat cu HCL Timisoara nr.186/2003,
Categoria funcțională: Zona institutii publice și servicii de interes general existente

Folosința actuala: teren curti constructii

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Pentru terenul studiat a fost obținut Certificatul de Urbanism nr.2810/27.06.2017
- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este situat în intravilanul localității și are destinația de zonă instituită publică și servicii de interes general existente
- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara – în lucru (revizia 3), terenul de față este situat în intravilan și este cuprins în zona mixă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic (M3)
- Terenul studiat este delimitat astfel:
 - la nord – est terenul este marginit de terenul cu nr. Top 3049/1/1/1/2/1 aflat în proprietate privată – teren pe care este construit un imobil de locuințe colective în regim de înălțime P+4E
 - la sud – est, terenul este marginit de terenul cu nr. Top 3052 aflat în proprietate privată, teren liber de construcții de orice fel.
 - la sud – vest terenul are front la strada Divizia 9 Cavalerie
 - la nord- vest terenul are front la strada Louis Pasteur

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Certificatul de Urbanism nr.2810/27.06.2017 a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General, HCL nr.186/2003 privind aprobarea PUZ

1.3.3. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Terenul studiat este accesibil atât de pe str. Divizia 9 Cavalerie cât și de pe str. L. Pasteur. Zona având caracter urbanizat beneficiază de întreaga infrastructură a Municipiului Timișoara.

Conform Planului Urbanistic General aflat în lucru, pentru zona studiată se propune investiția în dezvoltarea tramei stradale majore prin prelungirea străzii Holdelor

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Dezvoltarea zonei a prezentat un caracter diferentiat; pentru terenurile aflate la sud de str. Divizia 9 Cavalerie s-a investit masiv în crearea unei zone comerciale (centrele comerciale Euro, Kappa și Dedeman iar pentru terenurile aflate la nord, până în prezent dezvoltarea a fost una modestă, singura intervenție fiind construirea unui hotel în regim de înălțime P+6+Er

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Întreaga zona are un puternic caracter rezidențial cu o dezvoltare urbanistică tip organică în care locuințele cu regim de înălțime mic sunt transformate în spații birouri sau funcțiuni comerciale

Frontul nordic al strazii Divizia 9 Cavalerie este susținut de către imobile de locuințe colective în regim de înălțime P+8

Evoluția localității a demonstrat necesitatea reînnoirii fondului construit cu locuințe și imobile care să corespundă necesităților actuale, cu un grad sporit de confort.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este situat în partea central – nordică a municipiului Timișoara, în intravilanul localității.

Terenul ce face obiectul PUZ este accesibil atât din Str. Divizia 9 Cavalerie cât și din Str. L. Pasteur și beneficiază de întreaga rețea de străzi a municipiului Timișoara, are front stradal de 43.44m la Str. Divizia 9 Cavalerie, un front stradal de 88.60m la strada L Pasteur și o lățime de aproximativ 44,00m

Terenul în suprafața totală de 4.046mp este înscris în CF nr. 438591

- nu există sarcini

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

- Zona ce face obiectul studiului este favorizată prin prisma poziției în țesutul urban.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Str. Divizia 9 Cavalerie.
- La nivel edilitar întreaga zonă este echipată.
- Zona este dotată cu servicii de interes local și general spații comerciale, săli de evenimente hotel.

Zona limitrofă ariei studiate trece printr-un proces de densificare și de reconversie în sensul dotării cu servicii și construirii de imobile cu regim de înălțime mai mare de P+4

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Pentru realizarea studiului geotehnic s-au precizat lucrările de prospectare geotehnică, stabilite conform **NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007.**

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de față se află în intravilanul Mun. Timișoara, jud. TIMIȘ, identificat prin planul de situație anexat.

Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

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

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

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la circa 1400 ÷ 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea **Timisoara** sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt

$T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

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

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1°C – Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+20^\circ\text{C}$... 21°C – Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,3^\circ\text{C}$;
- Temperatura maximă absolută: $+40,0^\circ\text{C}$;
- Temperatura medie anuală: $+10,9^\circ\text{C}$;

b) Precipitații:

- Media anuală: 631 mm.

Regimul eolian

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Obiectivul este amplasat în partea central - nordică a municipiului Timișoara, în zona deservită de artere majore.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă pot fi considerați:

- existența traficului greu pe str. Divizia 9 Cavalerie (legătura între Calea Torontalului, Calea Aradului și Str. Demetriade
- inexistența locurilor de parcare amenajate (pe latura nordică a strazii, parcare făcându-se pe o bandă a carosabilului).

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR

EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME.

Terenul are front la străzile Divizia 9 Cavalerie și L. Pasteur, străzi care sunt de categoria I-a, respectiv a -III-a, care asigură conectarea la arterele majore ale orașului:

Rețeaua secundară de drumuri din zonă este organizată predominant cu circulație în dublu sens, dar care devin aglomerate datorită lipsei locurilor de parcare amenajate.

Fluiditatea traficului la nivelul zonei este afectată în special de profilul îngust al părții carosabile a străzilor de categoria a-II-a și a-III-a din zonă. Dar și de intersecția străzii Divizia 9 Cavalerie cu Calea Lipovei și str. A. Demetriade.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Zona are un caracter preponderent mixt cu funcțiuni mixte

- locuire colectivă în imobile în regim de înălțime P+4, P+8
- servicii hoteliere – imobil în regim de înălțime P+6e+er
- gospodărie comună – sediu Retim
- funcțiuni de depozitare și comerț en-gros și en-detail.
- locuirea individuală sau locuirea în imobile în regim mic de înălțime este prezentă într-o zonă îndepărtată aflată la o distanță de cca.100m.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Pe terenul studiat se află în prezent construite clădiri în suprafața de 1.920mp cu un regim maxim de înălțime de P+2e

2.5.3. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Nu se remarcă deficiențe în asigurarea cu servicii a zonei, acestea fiind concentrate cu preponderență ivis-a-vis, pe latura sudică a străzii principale

Noua zonă rezidențială propusă va fi deservită de către serviciile existente în zonă.

2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat nu are în prezent spații verzi amenajate.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Terenul ce face obiectul P.U.Z. este deservit de rețele de canalizare, alimentare cu energie electrică, termoficare, telecomunicații.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt ansambluri rezidențiale cu parter comerț

Potrivit legii propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul **procedurilor de informare a populației** ce vor fi organizate de Municipiul Timișoara, Direcția Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

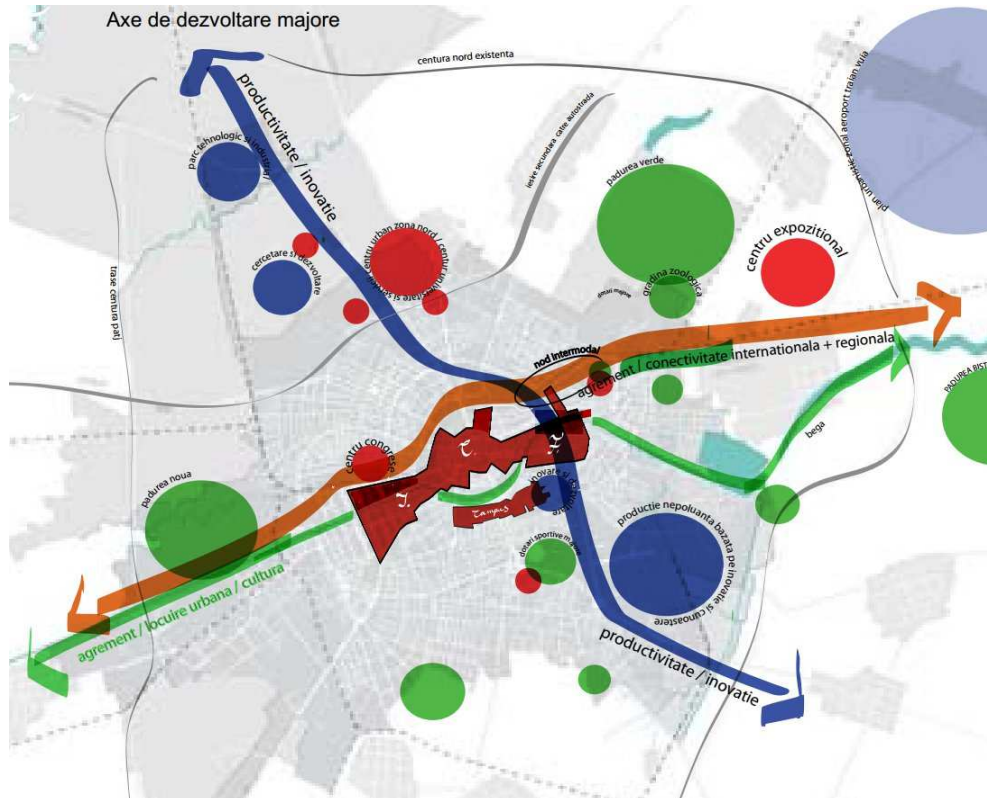
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. PREVEDERI ALE P.U.G. / Masterplan

• Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este situat în intravilan, zona instituii publice și servicii de interes general..

• Conform obiectivelor și politicilor lansate de Masterplanul 2012 , politica intitulată “Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii” prevede pentru zona studiată, dezvoltarea de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare.

Prin propunerea de zone mixte locuințe colective și servicii , se preia programul 3 Politica 6 descrise în Masterplan.



• Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara – în lucru (revizia 3), terenul de față este situat în intravilan și este cuprins în zona mixă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic (M3)

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată a suferit de-a lungul timpului un proces continuu de densificare, fenomen normal data fiind poziția din cadrul orașului.

În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de îmbunătățirea fondului construit.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune amenajarea de locuri de parcare la subsolul clădirii precum și modernizarea acceselor din cele două străzi.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:

- realizarea unui ansamblu rezidențial cu parter comercial și parcuri la subsol.
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse.
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor, etc.
- asigurarea de spații verzi amenajate, în suprafață totală de 20% din suprafața terenului.

3.5.1. BILANȚ TERITORIAL INDICI CARACTERISTICI

• BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA mp	SITUATIA PROPUȘA mp	
Szs- subzona servicii	4.046,00	-	
Clădiri	1.629 (40,26%)		
platforme, parcuri, alei	2.417 (59,73%)		
spatii verzi amenajate	0 (0,0%)		
SzM – subzona mixta	-	4.046	100,00%
Clădiri		2.023,00	50,00%
platforme, parcuri, alei, spatii de joaca		1.213,00	30,00%
Spatii verzi amenajate (în cadrul parcelei)		810,00	20,00%
TOTAL		4.046,00	100,00%

• INDICI CARACTERISTICI

P.O.T. max. 50%
C.U.T.max. 2,40
Regim de inaltime max. S+P+6E+Er
H maxim = 30m

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

a. Alimentare cu apă

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unui branșament la rețeaua de apă a Municipiului Timișoara pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului. Legătura cu conducta de apă existentă a municipiului Timișoara, se va realiza din strada L.Pasteur printr-un branșament propus.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zimed} = 24,12 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,27 \text{ l/s}$$

$$Q_{zimax} = 31,35 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,30 \text{ l/s}$$

$$Q_{orarmax} = 87,79 \text{ m}^3/\text{zi} = 3,65 \text{ m}^3/\text{h} = 1,01 \text{ l/s}$$

Pentru parcelele propuse în planul urbanistic zonal alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul unui branșament la rețeaua de apă a localității Timișoara cu o conductă din PE-HD având De 90 mm.

Rețeaua de apă propusă din cadrul obiectivului este formată dintr-o conductă PE-HD, PN6, De 90mm în lungime de cca. L = 160m.

b. Stingerea incendiilor

conform P118/2, pentru cladiri colective cu mai mult de 5 niveluri, sau cu arie construita mai mare de 600 mp, parcaje subterane cu mai mult de 10 autoturisme, in incinta P.U.Z.–ul studiat s-a prevăzut 1 hidrant suprateran de incendiu exterior având DN 80 mm, (conform planului de situație ED -01) amplasat pe spațiul verde.

Hidrantul va fi alimentat din rețeaua publica a Municipiului Timisoara, el fiind amplsat pe retaua din incinta PUZ-ului studiat, presiunea si debitul pe rețeaua care alimentează hidrantul, fiind dată de rețeaua publica a Municipiului Timisoara

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție 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 gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

c. Canalizare

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

$$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 24,12 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,27 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 31,35 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,30 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz.orarmax} = Q_{orarmax} = 87,79 \text{ m}^3/\text{zi} = 3,65 \text{ m}^3/\text{h} = 1,01 \text{ l/s}$$

Debitul de apă uzată menajeră se determină conform STAS 1846-1:2006.

Apele uzate menajere de la parcelele propuse vor fi colectate și evacuate la rețeaua de canalizare a localității Timișoara prin intermediul unui racord la rețeaua de canalizare cu De 250 mm. Legătura la conducta de canalizare existentă se va realiza in str. L.Pasteur prin intermediul căminului de racord existent.

Pentru apele uzate menajere de la parcelele propuse în P.U.Z. s-a prevăzut o rețea de canalizare din tuburi PVC, SN4, cu De 250X6,1 mm în lungime de cca. L=140 m. Traseul condcutei de canalizare va fi in mare parte pozat la nivelul tavanului de la parcare subterana. Pe această rețea s-au prevăzut piese de curatare.

Traseul rețelelor de canalizare se vor urmări pe planul de situație (ED-01). Panta canalului este funcție de adâncimea de ieșire din clădire, astfel încât să se asigure viteza de autocurățire.

Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi PVC pentru canalizare SN 4, $D_{ext} = 250 \text{ mm}$. Materialul din care sunt realizate conductele au o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani).

Rugozitatea conductelor este foarte mică ($\zeta = 0,03$) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etanșare absolută a rețelei realizate.

d. Apele pluviale de pe caile de circulație și parcuri (subsol) se vor colecta prin intermediul rigolelor propuse pe amplasament vor fi trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi (DSH), ca apoi să ajungă în Bazinul de retenție (BR) propus.

Apele pluviale de pe acoperiș se vor colecta prin intermediul burlanelor și a jgheburilor prevăzute și vor fi direcționate direct în bazinul de retenție.

Pentru apele pluviale de la parcelele propuse în P.U.Z. s-a prevăzut o rețea de canalizare din tuburi PVC, SN4, cu De 250X6,1 mm în lungime de cca. $L = 140\text{m}$. Pe această rețea s-au piese de curățire, având în vedere faptul că marea majoritate a rețelei va fi pozată la nivelul tavanului de la parcare subterană.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi (DSH) este dimensionat la un debit de **8 l/s** și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicule.

Bazinul de retenție (BR) propus, asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 13.5 m^3 . Dimensiunile bazinului de retenție sunt:

- $L = 3.00\text{ m}$, $I = 3.00\text{ m}$, $H = 1.5\text{ m}$

Ulterior, prin intermediul unei stații de pompare (SP) apele pluviale cumulate în bazinul de retenție vor fi deversate în canalul de linistire (CPL). Apele pluviale vor trece apoi prin intermediul canalului de racord în sistemul de canalizare centralizat al Municipiului Timișoara

Apele pluviale vor fi contorzate printr-un contor amplasat pe refularea pompei din cadrul stației de pompare apă pluvială.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de canalizare care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu se necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

3.7.2. PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există.

Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor.

Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

3.7.3. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată în cadrul fiecărei parcele. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, respectiv RETIM.

3.7.4. RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.

În prezent, terenul nu este degradat.

Pe fiecare parcelă se va asigura amenajarea spațiilor verzi.

3.7.5. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Modernizarea tramei stradale împreună cu întreaga infrastructură, va însemna pentru zonă, momentul în care se vor putea executa și corela toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul drumurilor.

3.7.6. ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Odată cu finalizarea infrastructurii edilitare și rutiere în zonă, se vor elimina disfuncționalitățile existente privind traficul.

Se va asigura astfel fluenta traficului la nivel de zonă.

3.7.7. Tratarea criteriilor de mediu conform HG 1076/2004

În cele ce urmează, în vederea surprinderii efectelor semnificative potențiale asupra mediului, situația propusă prin prezenta documentație, se va analiza din punct de vedere al încadrării în criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, cuprinse în anexa nr. 1 la HG 1076/2004, (modificată la data de 29.10.2012), privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Cele două nivele de analiză precizate în hotărârea menționată mai sus sunt cel referitor la caracteristici ale planului și cel referitor la caracteristici ale efectelor și ale zonei posibil a fi afectate de propunerile PUZ. În ceea ce privește caracteristicile semnificative ale planului, se precizează următoarele:

- Planul urbanistic zonal creează un cadru organizatoric și juridic pentru toate proiectele concrete de dezvoltare teritorială ulterioară de pe terenul studiat, cuprinzând toate investițiile din acest areal; nu există condiții de funcționare care să necesite atenție deosebită;
- Din perspectiva promovării dezvoltării durabile, planul urbanistic zonal se include în următoarele direcții: înlocuirea cu energii regenerabile a energiilor fosile, dezvoltarea prevenirii și reciclarea deșeurilor, dezvoltarea unui urbanism ce favorizează mixtura de activități, asigurarea unei echipări tehnico-edilitare centralizate pentru întreaga zonă;
- Problemele de mediu relevante pentru plan sunt următoarele:
 - alimentarea cu apă se va realiza în sistem centralizat, prin bransarea la rețeaua publică a Municipiului Timișoara;
 - evacuarea apelor uzate menajere este propusă în sistem centralizat, prin racordare la canalizarea Municipiului Timișoara;
 - sunt de încurajat soluțiile de folosire a energiilor regenerabile în toate cazurile și la toate nivelurile posibile, sursele de energii fiind disponibile la nivelul zonei;
 - evacuarea deșeurilor se va face diferențiat pentru cele menajere, preluate de regia Municipală Retim.
 - protecția ariilor construite împotriva poluării provenite din trafic este prevăzută a fi rezolvată prin spații verzi și plantații de aliniament;

- Planul cuprinde prevederi din toate strategiile la nivel național, preluate și detaliate la nivel județean în cadrul PATJ Timiș: strategia națională privind gestionarea deșeurilor, strategia națională privind gospodărirea apelor, strategia națională pentru conservarea factorilor de mediu, strategiile naționale, europene și internaționale privind zonele naturale și construite protejate, ș.a.

În ceea ce privește caracteristicile efectelor și ale zonelor posibil a fi afectate de propunerile PUZ, se precizează următoarele:

- efectele cele mai probabile ale implementării planului se pot raporta la principalii factori de mediu:
biodiversitatea nu este afectată, datorită faptului că terenul de față este deja urbanizat;
 asupra *populației* existente nu există efecte semnificative negative ci efecte pozitive ce țin de asigurarea unui mediu urban de înaltă calitate, această intervenție (urbanizare) asupra teritoriului având efecte de cel puțin 200-300 de ani, intervenția fiind reversibilă;
sănătatea umană nu va avea de suferit de pe urma implementării planului;
fauna și flora nu vor avea de suferit de pe urma implementării planului;
solul natural va fi afectat de implementarea proiectului, acest proces fiind reversibil în urma demolării construcțiilor și amenajărilor;
apa este un factor ce nu va avea de suferit datorită echipării centralizate, racordate la sistemul municipal;
aerul nu va avea de suferit de pe urma implementării planului, din contră prin î plantarea zonelor verzi, microclimatul local va fi influențat pozitiv;
factorii climatici - temperatură, vânt, presiune, etc, nu vor fi influențați de implementarea planului;
valorile materiale care se pierd prin implementarea planului sunt materialele de construcție ale cladirilor existente pe terenul studiat, alegerea fiind aceea de a fructifica mai bine potențialul terenului situat într-o zonă privilegiată a Municipiului Timișoara;
 implementarea planului nu distruge topografia terenului;
 nu există *valori de patrimoniu cultural, arhitectonic, arheologic sau peisagistic*;
- efectele nu au o natură cumulativă semnificativă;
- în context transfrontalier, nu există efecte semnificative;
- riscul privind sănătatea oamenilor sau pentru mediu este nesemnificativ;
- se estimează că efectele implementării prezentului plan pot afecta cel mult pe o rază de 100 m;

3.8.NORME DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA

3.8.1. Tratarea criteriilor de igiena si sanatate publica conform OMS nr 119/2014

În ceea ce privește caracteristicile semnificative ale planului urbanistic zonal ce face obiectul prezentului proiect, se precizează următoarele:

Art 3

Cladirea propusa a fi amplasata are o inaltime maxima de 30m, distantele dintre cladirea propusa si cladirile invecinate care au destinatia de locuire este mai mare de 30m, evitandu-se astfel umbrirea lor

Datorita orientari terenului pe directia nord-est/sud-vest si a temei de proiectare toate apartamentele de locuit prevazute vor fi iluminate natural, cu obligatia asigurarii iluminarii natural a tuturor incaperilor de locuit pe durata a cel putin 1 ½ (90 de minute) la soltitiul de iarna

Finisajele ce se vor propune pentru fatade vor avea ca scop impiedicarea reflexiei suparatoare a luminii- placaje de sticla mata si geamuri reflexive cu indice de reflexivitate mai mare de 45%

Art 4.

a)la nivelul terenului se va amplasa o platforma pentru depozitarea recipientelor de colectare selective a deseurilor menajere la o distanta de minim 15m fata de festrele locuintelor. Platforma va fi imprejmuita si accesul restrictionat pe baza de cheie/cartel de acces.

b)spatiile de joaca vor fi dimensionate astfel:1,3mp/locuitor, vor fi imprejmuite, accesul controlat cu porti metalice prevazute cu deschidere lenta si greoaie/sistem proitectie copii. La proiectarea spatiilor de joaca si a mobilierului urban se va pune accentual pe evitarea accidentarii utilizatorilor. Ele vor fi amplasate la o distanta minim de 5 m fata de ferestrele apartamentelor.

c)la nivelul terenului se vor executa platform parcare pentru accesul la saptiul comercial prevazut la parter. Distanța parcarilor fata de ferestrele incaperilor de locuit este mai mare 5m, inaltimea minima a parterului comercial va fi de de 4,50 liber, iar amplasarea parcarilor fata de cladire, din ratiuni tehnice, sa va face la cel putin 1,00m marea majoritate a locurilor de parcare vor fi prevazute la nivelul subsolului cladirii, accesul la subsol facandu-se printr-o rampa care permite circulatia in dublu sens si care va fi prevazuta la o distanta minima de 5,00 m fata de ferestrele incaperilor de locuit.

Art 5.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită

Art.6

(1) spatiile comerciale, servicii si functiuni administrative se vor prevedea cu conditia ca acestea prin functionarea lor sa nu creeze discomfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor de la etaele superioare.

este interzisa amplasarea a unitatilor de productie de orice fel indiferent de etaj sau pozitie pe parcela studiata.

Art.17.

Suprafetele minimale ale incaperilor se vor stabili cu respectarea normativelor Legii 114/1996 si OMS nr.119/2014 luindu-se in considerare legea care stabileste cele ai mari suprafete.

Iluminatul natural se va face prin suprafete vitrate conform STAS nr 6221-89 si OMS 119/2014 luindu-se in cosiderare normativul care stabileste cea mai mare suprafata vitrata

3.9.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform legii 213/1998

Terenul in suprafata totala de 4.046mp este inscris in CF nr. 438591

- nu există sarcini

- proprietari: SC Bega Turism SA

Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse – nu e cazul.

Conform planșei “Circulația terenurilor” intregul teren studiat va ramane in totalitate în proprietatea beneficiarilor.

Șef proiect
arhitect STANCU LUCIAN