



MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.182/2020

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	: PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE JUDEȚUL TIMIȘ, COM. ȘTIUCA, LOC. ȘTIUCA, EXTRAVILAN CF. 404111 ȘTIUCA, 404171 ȘTIUCA, 404277 ȘTIUCA;
Nr. proiect	: 182/2020
Inițiator (Beneficiar)	: PRIMĂRIA COMUNEI ȘTIUCA
Elaborator (Proiectant)	: s.c. "ATELIER TREI" s.r.l.
Data elaborării	: APRILIE 2020
Faza de proiectare	: STUDIU DE OPORTUNITATE



1.2. OBIECTUL PUZ

- **SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM**

Prezenta documentație are ca obiect dezvoltarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare, în extravilanul localității Știuca, comuna Știuca, pe parcelele identificate cu:

- CF nr. **404111** – Știuca
- NR. TOP. **404111** 21 600mp
- CF nr. **404171** – Știuca
- NR. TOP. **404171** 84 150mp
- CF nr. **404277** – Știuca
- NR. TOP. **404277** 24 000mp

Terenul studiat este în proprietatea **COMUNEI ȘTIUCA**

Pe terenul mai sus menționat, aflat în extravilanul localității Știuca, Comuna Știuca, se dorește crearea unei zone de locuire de mică înălțime și unei zone de funcțiuni complementare locuirii, conform CU nr 7 din 20.03.2020, emis de către Primăria Comunei Știuca

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile. Rezervarea suprafețelor de teren, necesare viitoarelor drumuri.
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR**

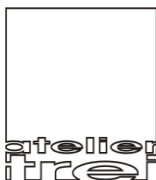
PLANUL URBANISTIC GENERAL al Localității Știuca
PLAN URBANISTIC ZONAL – LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTRE

- **LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ**

Studiul topo
Studiul geotehnic

- **DATE STATISTICE**

Nu e cazul.



2. Studiul actual al dezvoltării

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII**

Prin definirea terenului studiat ca zonă de locuire și servicii complementare, se clarifică tipul de funcțiune majoră a întregii zone situate în jurul acestui punct. De asemenea, se conturează trama stradală și posibilitățile de "irigare" în adâncime a teritoriului, făcându-se legătura cu zonele învecinate.

- **POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Conform P.U.G.-ului localității Știuca, zona în care se găsește terenul studiat este propusă pentru a fi destinată locuirii și instituțiilor publice și serviciilor.

Astfel faptul că zona ce face obiectul PUZ-ului, va avea aceeași strategie de dezvoltare, propunându-și să insereze o funcțiune care este compatibilă cu dezvoltarea actuală din acest areal, crește potențialul de dezvoltare durabilă a întregii localități.

Toate aceste propuneri sunt susținute de proximitatea față de orașul Lugoj și de drumul european E70.

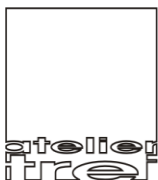
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Terenul studiat este situat la limita de Est a Localității Știuca, în imediata vecinătate a intravilanului localității.

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

Întreaga investiție se face pe un teren de 129 745 mp, aflat în proprietatea beneficiarului. În prezent terenul se află în circuitul agricol dar se dorește scoaterea acestuia și introducerea lui în cadrul regimului juridic de teren cu construcții. Actual, pe parcelele învecinate, în partea de sud-vest, vest și nord se află construcții de locuințe de mică înălțime.



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**

În vecinătatea parcelei studiate nu sunt elemente ale cadrului natural care pot interveni în defavoarea dezvoltării propuse.

2.4. CIRCULAȚIA

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

Localitatea Știuca se situează în sud-estul județului Timiș. Acest teritoriu a cunoscut o dezvoltare edilitară deosebită astfel încât distanța dintre Știuca și Lugoj poate fi parcursă acum prin intermediul a 2 variante, via Oloșag sau via Gavojdia. Distanța până în centrul orașului Lugoj este de circa 15 km, iar legătura se face pe drumul județean DJ584 sau pe E70.

Se menționează faptul că pe planul de situație nu sunt poziționate rețelele subterane, drept pentru care beneficiarul lucrării va solicita avizul de la deținătorii de rețele subterane, în vederea executării unor eventuale lucrări de modificare a traseelor existente.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**
Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent următoarea:

- teren în extravilan

- **RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI**

Zona studiată va fi împărțită în principal în două zone funcționale și anume zona de locuințe și zona de funcțiuni complementare locuirii.

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

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de 129 745 mp, teren extravilan. Terenul este liber în prezent.

- **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

În zona aferentă terenului studiat nu există construcții.

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

Prin propunerea zonei studiate ca zonă de locuire și funcțiuni complementare, se conturează o funcțiune compatibilă cu statutul definit prin PUG de zone de locuințe, instituții publice și servicii.

- **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

Propunerea ia în calcul distribuția de spații verzi pe toată suprafața.



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

Nu este cazul.

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități:

a) de circulație :

-În momentul de față, accesul în zonă poate fi făcut doar pe drumurile de exploatare existente, care nu corespund necesarului de circulație pentru dezvoltarea zonei de locuire și activități sportive. Proiectul de față își propune să remedieze situația existentă prin profilele străzilor propuse.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

1. Alimentare cu apa și canalizare

- Situația existentă

În zonă nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare

- Lucrări edilitare

Prin acest PUZ se propune realizarea de rețele de apă și canalizare în zona nou creată.

Alimentarea cu apă potabilă a viitoarelor construcții se face de la o rețea nou creată, care va trebui să asigure consumatorilor debitul maxim orar și sarcina hidrodinamică necesară . Se va realiza câte un racord de apă pentru fiecare parcelă nouă.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere va fi realizat un sistem de canalizare pentru toată zona construită conform PUZ.

Apele uzate menajere de la toate corpurile de clădire vor fi colectate (prin intermediul căminelor) și evacuate în sistemul de canalizare.

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor se vor deversa pe spațiul verde.

2. Alimentarea cu gaze naturale

Toată dezvoltarea se va racorda la rețeaua de distribuție a gazelor, atunci când aceasta va fi disponibilă în zonă.

3. Alimentarea cu energie electric

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la sursă S.C. ELECTRICA S.A.

Lucrări necesare:

Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică.

Pentru întreg ansamblul se va realiza un punct trafo; se va realiza o firdă de bransament aferentă întregului ansamblu, din care se va pleca cu cabluri subterane tip CYAbY către toate tablourile secundare aferente obiectivului.

Lucrările se vor realiza de o firmă atestată pentru acest gen de lucrări.

4. Telefonizare și rețea de televiziune prin cablu



Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se va realiza un bransament principal pentru zona studiată, apoi câte un bransament individuale la fiecare clădire.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999)

2.7. PROBLEME DE MEDIU

• **RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT**

Terenurile încadrate în zona de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de pășuni.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuințe și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

• **EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Nu e cazul.

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

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

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

Nu e cazul.

• **EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC**

- Nu e cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

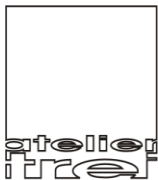
Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- asigurarea necesarului de spații verzi;
- rezervarea suprafețelor de teren în vederea realizării noilor drumuri;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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



Intențiile de dezvoltare a zonei, au generat și pun în continuare problema apariției de noi străzi. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării secțiunii transversale a acestor noi drumuri. Rețeaua majoră de străzi propusă respectă propunerile din Planul Urbanistic General al Localității Știuca.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În prezent, accesul la amplasament se face pe rețeaua de drumuri din zonă, rețea racordată prin intermediul străzilor din localitatea Știuca la drumul județean 584, prin intermediul caruia se face relația directă cu Municipiu Lugoj. O altă abordare a parcelei se poate face în acest moment direct din drumul european E70 prin intermediul DJ 584A.

Pentru asigurarea deservirii rutiere a viitoarei zone de agrement se propune realizarea unei rețele de străzi, dezvoltate pe traseele drumurilor de exploatare existente. Prospectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998) și cu Planul Urbanistic General al localității.

3.3.1. Amenajarea intersecțiilor și acceselor.

Pentru deservirea rutieră a obiectivului proiectat s-au prevăzut străzi nou propuse precum și accese la zona de locuințe proiectată, după cum urmează:

- s-a prevăzut continuarea arterelor principale pe relația EST-VEST conform specificațiilor trasate prin Planul Urbanistic General al localității Știuca. Intersecțiile dintre străzile principale și cele secundare sunt prevăzute cu raze de racordare $R = 9,0$ m.
- Paralel cu calea de rulare, vor fi prevăzute trotuare și zone cu spații verzi de aliniament, care se vor intersecta cu partea carosabilă în dreptul intersecțiilor prin zone special semnalizate.

3.3.2. Amenajarea străzilor interioare.

Prospectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998) și cu Planul Urbanistic General al localității Știuca.

Străzile propuse vor avea o structură rutieră alcătuită dintr-o îmbrăcăminte asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în rețeaua de canale existentă în zonă.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zonă, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

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



Zona studiată va fi împărțită în principal în două zone funcționale. Astfel, cele două zone funcționale majore sunt:

- zona de locuințe de mică înălțime amplasată în toate zonele dezvoltării – va cuprinde un număr de 125 parcele destinate locuirii pentru maxim 2 familii.
- zona de funcțiuni complementare amplasată în partea centrală a dezvoltării – va cuprinde un număr de 5 parcele destinate funcțiilor complementare locuirii.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFEȚE TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ mp / %	SITUAȚIA PROPUȘA mp / %
Teren extravilan	129 745 100,00%	-
Teren locuințe - Lm	-	87 123 67,15%
Dotări și servicii de interes general - Is	-	4 329 3,33%
Zone verzi - Zv	-	15 464 11,92%
Circulații - C	-	22 829 17,60%
TOTAL	129 745 100%	129 745 100%

3.5. PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

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

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

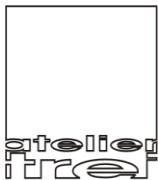
TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

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

1.a. gradul în care planul sau programul 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;

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare.

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



Se încadrează în prevederile strategiei de dezvoltare sustenabila ale localității Știuca.

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

Actualmente terenul este în extravilan, dar prin promovarea planului urbanistic, terenul va fi trecut în intravilanul localității.

1.d. problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Propunerile documentației de urbanism de creere a unei zone de locuire și funcțiuni complementare nu afectează mediul.

1.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).

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

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

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

Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Terenul cu caracter agricol dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin serviciile create, se realizează spații verzi noi.

2.b. natura cumulativă a efectelor;

Nu e cazul.

2.c. natura transfrontieră a efectelor;

Nu se produc efecte transfrontaliere.

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

Nu e cazul.

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

Nu există riscuri pentru sănătatea umană.

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

Nu e cazul.

2.f.i. caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

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

2.f.ii depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

– nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului.

2.f.iii folosirea terenului în mod intensiv;

– nu e cazul.

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

Nu e cazul.

3.6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ



Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

4. Concluzii – măsuri în continuare

- *Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile strategiei de dezvoltare sustenabilă a localității Știuca.*
- *Categoriile principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare*

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

- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate*

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor de locuire, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Întocmit,
arhitect Cosmin BLOJU