

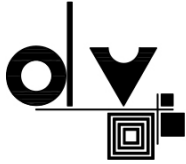
MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 23/2016

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN EXTRAVILAN TIMIȘOARA
Nr. proiect	23/2016
Beneficiar	S.C. MG HOUSE S.R.L.
Proiectant	B.I.A. DELIA VIZITIU
Data elaborării	decembrie 2016
Faza de proiectare	studiu de oportunitate



1.2 OBIECTUL STUDIULUI

• **Solicitari ale temei program**

Zona aflata in studiul de fata se afla in extravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de NV si reprezintă terenul identificat prin C.F409119. Terenul se afla în proprietatea a S.C. MG HOUSE S.R.L.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona locuinte cu functiuni complementare conform P.U.Z. DIRECTOR TIMISOARA NORD aprobat cu HCL 325/2005, dar in prezent se constituie in teren arabil.
- se constituie teren in extravilanul localitatii Timisoara respectiv parcela identificata prin C.F. 409119;
- este adiacent limitei intravilanului extins a municipiului Timisoara;
- este adiacent zonei de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR - Liu) si zonei verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic situata in extravilan (UTR - TVe).

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, cu desemnarea suprafetelor pentru dotari comunitare si a spatiilor verzi, in cadrul unor Planuri Urbanistice Zonale
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- echiparea cu utilități.

• **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 325/2005.

Zona studiata se afla:

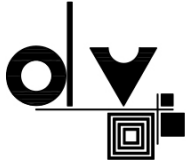
- La 1200 m de calea Torontalului;
- La 5800 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- La 3500 m de zona centrala a municipiului Timisoara;

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 1892 din 09.05.2016 confirmă intențiile de realizare a obiectivului de investitii P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE .

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 107/11.03.2014;
- P.U.Z. DIRECTOR TIMISOARA NORD aprobat prin HCL 325/2005.



- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

Baza topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ este constituită din carourile scara 1:5 000, completată cu :

- ridicarea topo realizată de către PFA BAIA ALINA
- 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 107/11.03.2014;
- P.U.Z. DIRECTOR TIMISOARA NORD aprobat prin HCL 325/2005.
- PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru);

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Investitiile pentru aceasta zona presupun construirea de zone rezidențiale, fapt confirmat de aprobarea P.U.Z.-ului director Timisoara Nord aprobat prin HCL 325/2005 și de documentatiile de urbanism aprobate în prealabil în zona: P.U.Z. ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, EXTRAVILAN TIMISOARA, VESTUL AEROPORTULUI UTILITAR CIOCA - PARCELA A715/1/14; P.U.Z. ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, EXTRAVILAN TIMISOARA, VESTUL AEROPORTULUI UTILITAR CIOCA - PARCELA A698/2/4; P.U.Z. ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - PARCELELE A690/1/1, A690/1/2, A694/5; P.U.Z. DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - PARCELA A696/1/1; P.U.Z. DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - PARCELA A715/1/7/1.

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată este situată în partea de nord-vest a Municipiului Timisoara, la V de calea Torontalului. Corpul principal de intravilan al orașului este situat la sud de teren. Zona este dezvoltată parțial 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 rezidențiale.

- **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 individuale cu funcțiuni complementare.



În momentul de față, dat fiind faptul că terenul este încă arabil, nu se poate discuta despre aceste caracteristici semnificative ale zonei, însă prin schimbarea funcțiunii actuale a terenului în zona rezidențială și funcțiuni complementare se clarifică funcțiunea majoră a zonei și anume cea de locuire.

Prin P.U.Z. "P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PARCELA 409119, se propune dezvoltarea unei zone de locuințe individuale cu funcțiuni complementare.

Dat fiind faptul că în partea de sud a drumului DE715 au fost deja aprobate PUZ-uri de locuințe cu funcțiuni complementare se poate sesiza tendința de dezvoltare a localității în special de-a lungul principalelor cai de comunicație – drumurile care leagă orașul cu restul teritoriului.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al municipiului Timișoara se poate aprecia că zona se va dezvolta și extinde și va deveni 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, precum și crearea unor noi străzi .

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

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

<u>C.F. 409119, cad. 409119, S= 13600 mp</u>
TOTAL S= 13600mp

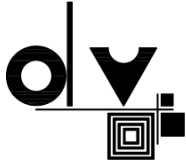
Terenul studiat este delimitat astfel:

- La sud – drumul DE 715 și canalul de desecare HCN 693 – proprietăți publice;
- La nord – drumul DE 732/1/2 – proprietate publică ;
- La vest – parcelă privată agricolă A 732/1/47;
- La est – parcelă privată Agricolă A732/1/45.

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

Terenul se află în partea de nord - vest a municipiului Timișoara. Zona este accesibilă prin orice formă de trafic urban deoarece are acces la str. Calea Torontalului prin DE 715 și DE 732/1/2 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. Zona nu este asigurată cu utilitățile necesare dar acestea 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 intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Relieful in zona se caracterizeaza prin altitudine relativ scazuta ,de campie joasa cu mici denivelari si o densitate mare a rețelei hidrografice ,datorita abundentei de albie parasite, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

Clima este temperata adica temperatura, vantul si precipitatiile se repeta pe anotimp.

Din punct de vedere al zonarii seismice a teritoriului Romaniei, amplasamentul se afla in zona de hazard seismic cu acceleratia de varf a terenului avand valoarea $a_g=0,16g$ si perioada de colt $T_c=0,7\text{sec}$.

Adancimea de inghet-dezghet a zonei este 0,8m.

Adancimea de fundare minima este $D_{min}=-0,90\text{m}$ iar presiunea conventionala de baza are valoarea $p_{conv}=200\text{kPa}$.

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pamant

In zona studiata intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismica a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri) datorita intensitatii seismice.

b) Inundatii

Zona studiata are capacitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore (1901-1997) este cuprinsa 100 si 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studiata este o zona afectata de inundatii datorata scurgerii de torenti conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevazute diguri de protectie pe culoarul raului Bega in zona localitatii Timisoara.

Nu sunt necesare masuri suplimentare specifice de protectie (extinderea/redimensionarea rețelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a rețelei hidroedilitare existente.

c) Alunecari de teren

Zona studiata prezinta un potential de producere a alunecarilor "scazut" si o probabilitate de alunecare "practic zero" si "foarte redusa" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiata nu este o zona afectata de alunecari de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Studiu geotehnic

Stratificatie:

- Sol vegetal argilos negru avand o grosime intre 0.40-0.50m;
- Argila cafenie cenusie, plastic consistenta cu extindere pana la 1.00m adancime;
- Argila prafoasa cafenie galbuie, plastic vartoasa cu consistenta pana la 1.60mm;



- Argila prafoasa cafenie galbuie cu orizonturi ruginii ,plastic vartoasa, mai compacta cu concretii fine si mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adancime.

Apa freatica are regimul influentat de volumul precipitatiilor din zona. Astfel la data cercetarii nivelului hidrostatic al apei freatice s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1m peste care se apreciaza cresteri frecvente de pana la 0.50m in intervale mai indelungate cu precipitatii.

Tinand cont de aceste date si de structura locuintelor propuse in aceasta zona se recomanda:

- Terenul apt de fundare il constituie stratul argilos in stare naturala cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.
- Adancimea minima de fundare va trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:
- D1MIN>0.8M fata de nivelul actual al terenului
- D2MIN > 1.00M fata de nivelul terenului sistematizat
- Calculul terenului de fundare pentru constructiile in cauza ,fundate direct ,se poate adopta o presiune conventionala de calcul de baza D=2.0m, B=1.0m in grupa fundamentala de incarcari Pconv=220 KPA la care se vor aplica corectiile corespunzatoare adancimilor si latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

2.4 CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Circulatia rutiera in zona este definita de drumului de exploatare DE 715 in partea de sud, DE 732/1/2 in partea de nord si de strazile noi propuse prin PUZ-uril aprobate anterior si corespunde cerintelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulatia este compusa din trafic de autoturisme.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comul, intersectii cu probleme, prioritati.**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la calea Torontalului in partea de est prin drumurile de exploatare DE715 si DE732/1/2, solutia de rezolvare fiind prezentata in detaliu in capitolul **Modernizarea circulatiei**. Nu exista intersectii cu probleme sau dificultati in trafic.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Principala caracteristica a functiunilor ce ocupa zona studiata este aceea de unitate, privind tipologia functiunii, adica de zone agricole. Constructiile de pe teren lipsesc cu dezarvarsire, insa in zonele din imediata vecinatate in S si E exista constructii, cu precadere constructii de locuinte.



- **Relationari intre functiuni**

Intre functiunile existente in jurul sit-ului si functiunea propusa exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

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

In zona studiata nu exista in prezent fond construit.

In zona studiata nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protectie a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit la sud si est de teren este definit de cladiri locuinte individuale si de locuinte colective, precum si de servicii a caror stare este buna spre foarte buna, fiind construite relativ recent.

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

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevazut o zona servicii.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**

Nu exista echipari edilitare pe teren.

Principalele disfunctionalitati sunt:

- o Inexistenta unei retele de trafic auto si pietonal interioare zonei studiate;
- o Lipsa initiativelor de remodelare functionala si urbanistica a zonei;

Traseele drumurilor de exploatare din zona nu permit rezolvari coerente, fiind necesare interventii suplimentare pentru asigurarea continuitatii drumurilor in zona, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzatoare, precum si initierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuinte, servicii si depozitare.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)**

Zona studiata nu este echipata edilitar corespunzator, nefiind asigurata cu energie electrica, apa potabila, canalizare, telefonizare si gaze naturale. Retelele de utilitati necesare functionarii se afla in imediata vecinatate iar cheltuielile de extindere a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.



Alimentarea cu apa.

Situatia existenta

In zona nu exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla in imediata apropiere.

Canalizarea

Situatia existenta

In zona nu exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla in imediata apropiere.

Canalizarea apelor meteorice

Situatia existenta

In zona nu exista retele pentru colectarea apelor pluviale. In vecinatatile parcelei se afla in schimb un canale de desecare.

Alimentarea cu energie electrica

Situatia existenta

In zona exista alimentare cu energie electrica.

Telefonie

Situatia existenta

In zona exista retele de telefonie.

Alimentarea cu gaz

Situatia existenta

In zona nu 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 sportita 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 de terenuri rezervate functiunilor complementare (servicii si depozitare)
- asigurarea necesarului de spatii verzi
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

3. 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 studiată se afla in intravilanul localitatii Timisoara si sunt prevederi pentru aceasta zona impuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL CU CARACTER DIRECTOR TIMISOARA NORD.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

Interventiile in zona studiată 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

Din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse, zona studiată este marginita la sud de DE 715 si de DE 732/1/2 la nord care asigura accesul pe parcel studiată.

Se propune dezvoltarea drumului de exploatare DE715 de la 4 m la 12 m si DE732/1/2 de la 4 m la 16 m.

Pentru deservirea rutiera din incinta viitorului cvartal de locuinte cat si a zonei limitrofe ,se propune realizarea unei strazi cu profil de 12 m pe directia nord-sud pe limita de vest.

Prospectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati(ord. M.T. nr. 50/1998).



Strazile vor fi executate din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuire si functiuni complementare, ce va fi introdusa in intravilanul Municipiului Timisoara;
- asigurarea accesului in zona studiata;
- rezervarea suprafetelor de teren pentru spatii verzi si functiuni complementare;
- asigurarea intr-un sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii pentru viitoarea dezvoltare.

Funciunile propuse in zona studiata sunt:

- Locuire in locuinte individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela proprie;
- Zona rezervata pentru servicii;
- Circulatii auto, pietonale;
- Spatii verzi-plantatii spatii verzi de aliniament de-a lungul strazilor;

Din punct de vedere al consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta se poate remarca faptul ca prin despartirea respectivei tarlale de teren si parcelarea ei se vor crea premisele dezvoltarii unei zone rezidentiale; astfel ca din punct de vedere social se vor crea noi terenuri pentru locuinte, in timp ce din punct de vedere economic investitia asigura dezvoltarea zonei.

REGIMUL DE INALTIME

- Regim de inaltime:
 - maxim P+2E+E.r/M pentru servicii;
 - maxim P+1E+Er/M pentru locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;
- Inaltime maxima:
 - H cornisa = 12 m, H coama = 15,0 m pentru servicii;
 - H cornisa = 8,0 m, H coama = 11,0 m pentru locuinte individuale;

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Retragera acestei limite fata de aliniament a fost stabilita la 5 m atat pentru cladirile in regim de P+2E+Er/M cat si pentru caldirile P+1E+Er/M.

De asemenea fata de limita din spate cladirile se vor retrage 10 m.

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

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



BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Locuinte individuale	0	0.00	9316.00	68.50
Servicii	0	0.00	1211.00	8.90
Circulatii	0	0.00	2386.00	17.54
Spații verzi	0	0.00	687.00	5.05
Suprafața teren totală	13600.00	100.00	13600.00	100.00

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=40% - zona de servicii;

P.O.T.max.=35% - zona de locuinte inividuale cu maxim 2 apartamente;

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX.=1.05 - zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente

C.U.T. MAX.=1.60 - zona de servicii

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa

Situatia propusa:

In zona studiata nu sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari, ca urmare a inexistentei retelei de apa potabila, 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 apa potabila al consumatorilor de pe fiecare parcelă. Conductele de apa se vor realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 6, De. 32 mm si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament. De asemenea, la cca 1 m fata de limita de proprietate se va monta cate un camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat. Lungimea bransamentelor va fi de cca. 6,0 m fiecare. Pana cand strazile vor fi cedate domeniului public, se va prevedea un camin de apometru amplasat in imediata apropiere a limitei de proprietate a zonei studiate, pe conducta de bransare la conducta de alimentare cu apa de pe str. Ovidiu Balea, asigurand contORIZAREA intregii zone prevazute in PUZ.

Presiunea necesara la bransament este de 1,5 atm

La intrarea pe fiecare parcela se va prevedea cate un cămin de apometru de la care pleacă o rețeaua 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 rețeaua 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 rețeaua de canalizare vor functiona gravitacional, 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 descărcate la statia de epurare a municipiului Timisoara.

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

Canalizarea apelor pluviale

Situatia propusa:

Apele de ploaie colectate din zona PUZ-ului vor fi colectate de o rețea de canalizare pluviala, pre-epurate intr-un separator de namol si hidrocarburi (SNH) si apoi descărcate 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 descărcate prin mai multe guri de descărcare 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 rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusă va functiona gravitacional.

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**

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.

Alimentare cu caldura **Situatia propusa**

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Alimentare cu gaze naturale **Gospodarie comunala.**

Evacuarea deseurilor 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 potentiale 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 :

- Complectarea 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 107/11.03.2014;
- P.U.G. - ETAPA 3;



- P.U.Z. CU CARACTER DIRECTOR TIMISOARA NORD aprobat cu HCL 325/2005;
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate;
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

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

Până în acest moment zona luată în studiu este compusă din următoarea parcelă identificată prin C.F. 409119.

Suprafața totală luată în studiu suprafața proprietate beneficiar 13600.00 mp.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa, activități sau funcțiuni 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.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 13600.00mp.

Descrierea lucrării:

Pe acest teren nu există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, și 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).

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localității Timișoara și în zona din imediată vecinătate a acesteia.

Se evidențiază 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 deșeurile 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 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 ca nu vom avea 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 13600 mp. Terenul după cum scrie și în capitolele anterioare este situat în teritoriul intravilan al Municipiului Timișoara, în partea de nord-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 în curs de edificare în partea de sud și este fiind deja construite o serie de clădiri 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 se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca priorități în zona ce trebuie rezolvate 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 protecție 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. MG HOUSE S.R.L. și are o suprafață totală de 13600.00 mp.

- **Circulația terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne releva faptul că acesta este situat în extravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș și reprezintă parcela identificată prin C.F. 409119 cad. 409119. Terenul se află în proprietatea S.C. MG HOUSE 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.

- **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 35% pentru zona de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente și 40% pentru zona de servicii. De asemenea, frontul la străzile 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 restricții**

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei trebuie asigurată infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zona. Aprecierile propunerilor sunt în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Timișoara.

Întocmit,
arhitect Delia Vizitiu

Verificat,
arhitect Dan Belea