

MEMORIU DE PREZENTARE

1.0 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE ALE DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DE MICA PRODUCTIE,
SERVICII DE TIP INDUSTRIAL, LOGISTICA SI COMERT
EN-GROS

AMPLASAMENT : Mun. TIMISOARA, jud. Timiș
nr. Cad. / nr. C.F. 419381, 419434, 401104, 402985, 402955,
402980 -TIMISOARA

BENEFICIAR: S.C. MIR-IMOB S.R.L. TIMISOARA SI
MIRON MARICICA IRINA

FAZA : AVIZE P.U.Z.

PROIECTANT : S.C. CITY PLAN STUDIO S.R.L.
Calea Dorobanților, sp. com. cam. 1, 5, 9 sc. A, et. P,
Timișoara

1.2 OBIECTUL P.U.Z.-ului

Obiectul documentației de față îl constituie parcelele de teren extravilan cu număr cadastral / număr C.F. 419381, 419434, 401104, 402985, 402955, 402980 - TIMISOARA (prin conversia fostelor numere topografice A241/1/1/2/8, F240/1/2, F264/1, NGI265/1/3, NGI265/1/2, A265/1/1/3) cu suprafața însumată – conform cărții funciare de 141 100 mp (14.11 hectare).

Amplasamentul investiției este în teritoriul administrativ extravilan al municipiului TIMISOARA, pe parcelele cu număr topografic / număr C.F. 419381, 419434, 401104, 402985, 402980 -TIMISOARA.

Beneficiarul S.C. MIR-IMOB S.R.L. si MIRON MARICICA IRINA solicită întocmirea Planului Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării unei zone predominant industriale (mica producție, servicii de tip industrial, logistica si comerț en-gros)

Regimul maxim de înălțime propus este P+1E pentru cladirile de mica producție, servicii de tip industrial, logistica si comerț en-gros, si P+2E+Er pentru cladirile administrative (este permisă amplasarea acestora până la limita de 50m față de aliniament). Suprafața însumată a parcelelor cadastrale este de 14,11 ha înscrise în C.F.-urile 419381, 402985-TIMISOARA, folosința actuală a terenului fiind arabil în extravilan; C.F.-urile 419434, 401104 – TIMISOARA, folosința actuală a terenului fiind fâneată; C.F.-urile 402955, 402980 – TIMISOARA, folosința actuală a terenului fiind "teren nereproductiv".

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

Documentația este întocmită în conformitate cu:

ORDINUL nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism". Indicativ : GM-007-2000

ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General". Indicativ :GP038/99

ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal" Indicativ : GM-010-2000

LEGE nr. 289 din 7 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

CODUL CIVIL – reglementări privind amplasamentul construcțiilor, republicat.

O.M.L.P. 839/2009 care aprobă normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991.

LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Ordonanța Guvernului nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea nr. 350/2001 (aprobată prin Legea nr. 464/2004), republicată.

HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Hotărârea Guvernului nr. 855/2001 privind modificarea HG 525/1996 și Anexa la HG 855/2001 cu Norma metodologică privind finanțarea elaborării și/sau actualizării Planurilor

Urbanistice Generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism.

LEGEA FONDULUI FUNCİAR nr.18 / 1991, republicată.

HOTĂRÂREA nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

HOTĂRÂREA nr. 115/2008 privind reglementări și indicatori urbanistici.

LEGEA nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, cu modificările și completările ulterioare.

LEGEA nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.

LEGEA nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

LEGEA nr.107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare.

LEGEA nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.

LEGEA nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare.

Această documentație stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de investitor / beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z.;

Suportul topografic întocmit este în sistem STEREO 70, datele oferite de acesta intrând în totalitate sub responsabilitatea inginerului de cadastru care l-a întocmit.

2.0 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul cu suprafața de 141 100 mp, are un pronunțat caracter rural, dar folosința sa se va modifica în viitor, urmând a fi ocupat succesiv, cu funcțiuni de tip industrial. Dezvoltarea și funcțiunile propuse sunt în acord cu dezvoltarea de ansamblu a zonei, deoarece la nivelul zone studiate situate în teritoriul administrativ extravilan al municipiului TIMISOARA, s-a evidențiat potențialul de dezvoltare, cu precădere prin clădiri de tip industrial.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat este situat în teritoriul extravilan al municipiului TIMISOARA, pe parcelele nr. Cad. / nr. C.F. 419381, 419434, 401104, 402985, 402955, 402980 -TIMISOARA, aflate în administrarea Municipiului Timisoara.

Parcelele care fac obiectul studiului sunt amplasate în zona nordică a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara, în extravilan.

Parcelele sunt delimitate:

- la nord – parcela cu nr. top. A241/6;
- la est – drumul de exploatare agricolă DE 258/2;
- la sud – parcela cu nr. top A265/1/1, canalul de desecare HCn 259-6 și drumul cde exploatare agricolă DE 256/1/6, drum paralel cu drumul de centura al Timisoarei;
- la vest – parcela cu nr. top. F240/1.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

a. Considerații generale.

Municipiul Timișoara este așezat la intersecția paralelei de 45° 47' latitudine nordică cu meridianul de 21° 17' longitudine estică, aflându-se, ca poziție matematică, în emisfera nordică, la distanțe aproape egale de polul nord și de ecuator și în emisfera estică, în fusul orar al Europei Centrale.

Timișoara este așezată în sud-estul Câmpiei Panonice, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega.

În vatra orașului Timișoara cea mai înaltă cotă se află în partea de nord-est, în cartierul Între Vii, la 95 m, iar punctul cel mai coborât la 84 m, în vestul cartierului Mehala.

Zona studiată în cadrul P.U.Z. este situată în vecinătatea părții nordice a localității, în extravilan.

b. Potențial natural.

Din punct de vedere al cadrului natural terenul studiat este situat în plină zonă de câmpie, funcțiunea de bază fiind cea agricolă.

c. Date geotehnice.

Terenul este constituit din materiale foarte diverse: argile, prafuri, nisipuri, pietrișuri, loessuri, piemontane, depozite loesiare provenite din măcinarea dealurilor piemontane estice spălate de ape. Principalele tipuri de sol întâlnite sunt: brun roșcat de pădure, cernozion, argiluvisoluri.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00m. Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m. Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

Seismic, în conformitate cu Normativul P100/1992, teritoriul se încadrează în zona categoriei D (construcții de medie importanță) cu următoarele caracteristici:

- coeficient de seismicitate $K_s = 0,16$
- perioada de colț $T_c = 0,7s$
- grad de seismicitate echivalent = 7,5

d.Date climatologice

Zona prezintă o climă temperată cu influențe mediteraneene, cu temperaturi medii anuale 10-11°C.

Temperaturile medii lunare în ianuarie sunt de -1°,-2°C și în iulie de +22°, +25°C. Precipitații medii de cca. 600 mm anual; perioada martie – septembrie prezintă umiditate atmosferică scăzută, valorile variind între 62% (iulie) – 66,6% (aprilie). Zilele cu soare reprezintă cca. 75% din totalul zilelor.

Vântul de nord are frecvența cea mai mare, urmat de vântul de vest și sud. Viteza medie a vântului este cuprinsă între 1,2 – 3,8m/sec.

2.4 CIRCULAȚIA

Parcelele care fac obiectul studiului sunt amplasate în nordul teritoriului administrativ al municipiului Timisoara, și are accesul asigurat prin drumul de exploatare DE 258, dar și prin legatura propusa cu Parcul tehnologic pentru energii alternative și parc fotovoltaic (Beneficiar Consiliul Județean Timisoara), aceasta realizandu-se prin drumul de exploatare agricola DE 241/6. Menționăm că legatura cu PUZ-ul alaturat prin DE 241/6 se va folosi ca acces principal în zona propusă pentru investiție, acesta aparținând domeniului public și aflându-se în administrarea Primăriei Timisoara. Acest drum nu este asfaltat și modernizat.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul se află pe parcelele: nr. cad/ nr.top C.F.-urile 419381, 402985-TIMISOARA, folosința actuală a terenului fiind arabil în extravilan; C.F.-urile 419434, 401104 – TIMISOARA, folosinta actuala a terenului fiind faneata; C.F.-urile 402955, 402980 – TIMISOARA, folosinta actuala a terenului fiind "teren neproductiv". Suprafața însumată a parcelelor cadastrale este de 14,11 ha.

Principalele disfuncționalități semnalate sunt următoarele:

- accesul la amplasament se face momentan pe drumurile de exploatare existente, nemodernizate.
- prezența unor rețele de distribuție a energiei electrice LEA 220kV care implică impunerea unor restricții de construire de 55m.
- prezența unor rețele de distribuție a energiei electrice LEA 110kV care implică impunerea unor restricții de construire de 37m.
- centura municipiului Timișoara care implică impunerea unui culoar de protecție de 100m.

2.6 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Suprafața studiată, fiind zonă agricolă, nu este dotată cu echipare tehnico - edilitară: rețele de apă, canalizare, gaz, telefonie, caTV.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată, în momentul de față, este cuprinsă în circuitul agricol. Condițiile de autorizare a amplasării obiectivelor propuse și a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic, având în vedere caracterul zonei.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului, S.C. MIR-IMOB S.R.L. și MIRON MARICICA IRINA, care dețin terenul ce face obiectul investiției în baza extraselor C.F. cu nr. 419381, 419434, 401104, 402985, 402955, 402980 -TIMISOARA Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1716 din 25.04.2018 eliberat de Primăria Municipiului TIMISOARA pentru terenul extravilan cu suprafața însumată de 141 100 mp.

3.0 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

Elaborarea documentației de tip P.UZ. este obligatorie în vederea introducerii terenurilor în intravilan, a parcelării suprafețelor de teren pentru a realiza loturi necesare construirii de locuințe colective, dar și spații afectate circulației carosabile și pietonale.

Prin studiu s-a urmărit încadrarea investiției în zonă având în vedere elementele existente, cele impuse, cât și legislația în vigoare.

Zonificarea funcțională are în vedere poziția în teritoriu și prevederile P.U.G. Municipiu Timisoara, funcțiunea propusă fiind zona de mica producție, servicii de tip industrial, logistica și comerț en-gros.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. mun. Timisoara

Propunerile Planului Urbanistic Zonal s-au concentrat asupra unei bune zonificări funcționale ținând cont de disfuncționalitățile existente, nefiind în neconcordanță cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, ale P.U.G. Municipiu Timisoara și a legislației în vigoare.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona amplasamentului studiat este cuprinsă în totalitate în circuitul agricol având folosința parțială de teren arabil în extravilan, parțial fanată și parțial neproductiv. Terenul este relativ plan și orizontal. Soluția propusă are în vedere prevederile normativelor în vigoare.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Parcela care face obiectul studiului, în situația actuală, are accesul dinspre centura Municipiului Timisoara prin legătura propusă cu Parcul tehnologic pentru energii alternative și parc fotovoltaic (Beneficiar Consiliul Județean Timisoara), aceasta realizându-se prin drumul de exploatare agricolă DE 241/6.

Menționăm că drumul se va folosi ca acces principal în zona propusă pentru investiție, acesta aparținând domeniului public și aflându-se în administrarea Primăriei. Acest drum nu este asfaltat și modernizat.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

În cadrul studiului se respectă solicitările temei program. Se propun următoarele:

- scoaterea parcelelor cadastrale / număr C.F. 419381, 402985, 402955, 402980, cu suprafața de 129 400 mp, din circuitul agricol respectiv neproductiv și mobilarea lor cu scopul realizării unei zone de mică producție, servicii de tip industrial, logistica și comerț en-gros.

Confortul ridicat de funcționare impune:

- realizarea și modernizarea acceselor rutiere majore la zona studiată;
- realizarea drumurilor interioare cu asigurarea accesului la fiecare lot;
- accese pietonale;
- rețele de apă potabilă; rețele de canalizare;
- rețele de preluare ape pluviale, bazin de retenție;
- gospodăria de asigurare a apei pentru incendii, hidranți;
- rețele electrice, de gaz, caTV;
- platforme bine definite pentru pubelele de gunoi pentru fiecare imobil;
- platformă parcare în afara carosabilului pentru fiecare imobil.

Având în vedere natura terenului zonei studiate, se impun lucrări de sistematizare pe verticală pentru realizarea platformelor clădirilor și a platformelor drumurilor, în vederea asigurării pantelor necesare scurgerii și colectării apelor pluviale la rigolele stradale și mai departe la emisar.

Actuala documentație PUZ vizează introducerea în intravilan a zonei studiate din extravilan, în vederea realizării zonei de mica producție, servicii de tip industrial, logistica și comerț en-gros.

LOTURI 419381, 419434, 401104, 402985, 402955, 402980 -TIMISOARA			
MICA PRODUCTIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL, LOGISTICA SI COMERT EN-GROS			
LOT 01	2 200 mp	LOT 09	7 200 mp
LOT 02	2 800 mp	LOT 10	6 160 mp
LOT 03	2 800 mp	LOT 11	5 590 mp
LOT 04	2 800 mp	LOT 12	7 350 mp
LOT 05	2 800 mp	LOT 18	6 900 mp
LOT 06	2 800 mp	LOT 19	6 890 mp
LOT 07	2 800 mp	LOT 20	31 750 mp
SPATII VERZI, PARCURI SI ALEI			
LOT 13	2 850 mp	LOT 17	600 mp
LOT 14	14 320mp	LOT 21	5 567 mp
LOT 15	1 500 mp		
PASUNE			
LOT 08	6 300 mp	LOT 16	5 400 mp

Suprafață C.F. = 141 100 mp

Suprafață măsurată = 141 100 mp

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	PROPUS	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ	141.100	141.100	100,00
SUPRAFATA PASUNE	11.700	11.700	6,29
CIRCULAȚII RUTIERE AFERENTE	=====	12.000	8,51
MICA PRODUCTIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL, LOGISTICA SI COMERT EN-GROS	=====	92.690	65,7
SPATII VERZI, PARCURI SI ALEI	=====	24.830	21,15

3.5.1 ZONA DE MICA PRODUCTIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL, LOGISTICA SI COMERT EN-GROS cuprinde loturile 01-07, 09-12 si 18-20.

Funcțiunea dominantă propusă a zonei este cea de mica productie, servicii de tip industrial, logistica si comert, loturi cuprinse între 2 200 și 33 600 mp.

Regimul maxim de înălțime admis pentru clădirile de mica productie, servicii de tip industrial, logistica si comert en-gros, este P+1E, cu înălțimea maximă la cornișă de 9m

Regimul maxim de înălțime pentru cladirile administrative este de P+2E+Er cu înălțimea maximă la cornișă de 12m. Amplasarea acestora este permisa pana la limita de 50m fata de aliniament.

Se prevede un procent maxim de ocupare a terenului (POT) 55 %, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este 1,4.

Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi doar izolat. Pentru amplasarea clădirilor pe limita laterală a loturilor este necesară corelarea acestora la nivel de proiectare. Fiecare lot este prevăzut cu acces auto și se asigura locuri de parcare în interiorul lotului.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face astfel: se va asigura un regim de aliniere minim, de 10,00 m. Distanța minimă a clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi de 10,00 m.

Toate obiectivele propuse necesită alimentarea cu utilități: distribuție apă, canalizare, distribuție energie electrică, telefonie, fibră optică, cablu TV, distribuție gaze naturale, în vederea desfășurării sau întreținerii activității.

Propunerile de urbanism s-au făcut având în vedere disfuncționalitățile evidențiate, particularitățile terenului, posibilitatea de asigurare a utilităților în zonă, urmărind integrarea în prevederile de dezvoltare generală a întregii zone, respectiv a teritoriului municipiului Timisoara.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

3.6.1 ALIMENTAREA CU APĂ-CANALIZARE

Prin tema data, se solicită realizarea unui plan urbanistic zonal pentru o zonă destinată funcțiuni de servicii si agrement, teren identificat pin C.F. 419381, 419434, 401104, 402985, 402955, 402980 -TIMISOARA (prin conversia fostelor numere topografice A241/1/1/2/8, F240/1/2, F264/1, NGI265/1/3, NGI265/1/2, A265/1/1/3) cu suprafața însumată – conform cărții funciare de 141 100 mp (14.11 hectare).

Beneficiariul solicită prin prezenta documentație realizarea condițiilor necesare pentru racordarea obiectivelor propuse la rețelele edilitare existente.

1 ECHIPARE EDILITARĂ

1.1 Situația existentă

În prezent nu există un sistem centralizat de alimentare cu apă și de canalizare în zona obiectivului studiat prin prezentul PUZ.

PUZ-ul studiat aparține teritoriului administrativ al municipiului Timisoara al carei operator apă-canal este S.C. AQUATIM S.R.L. Dată fiind învecinarea cu conducta de alimentare cu apă și ce cea de canalizare aferentă municipiului Timisoara, beneficiar AQUATIM, se propune extinderea acestor rețele pe amplasamentul PUZ-ul studiat.

1.2 Situația propusă

a. Alimentare cu apă

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unei extinderi la rețeaua de apă a municipiului Timisoara atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Pentru parcelele propuse în planul urbanistic zonal alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul unei extinderi la rețeaua de apă a localității Timișoara.

b. Canalizare

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timișoara. (aflat în administrarea s.c. AQUATIM s.a.)

c. Apele pluviale

Apele pluviale de pe străzi se vor colecta în rigolele deschise propuse la marginea străzilor și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi(DSH), urmând să fie colectate în bazinul de retenție (BR).

3.6.2 ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Situația existentă

În prezent nu există rețele electrice de joasă tensiune destinate alimentării cu energie electrică a funcțiunilor propuse în limita obiectivului studiat prin prezentul P.U.Z.

Situația propusă

Pentru alimentare cu energie electrică a viitorilor consumatori se impune realizarea unei rețele electrice de distribuție publică. În acest sens va rugăm să ne ajutați cu o soluție de bransament a acestui amplasament la rețeaua existentă.

3.6.3 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pentru zona studiată se propune alimentarea cu gaze naturale din rețeaua de gaze naturale existente în municipiul Timisoara.

Soluția de alimentare cu gaze naturale se va stabili funcție de proiectul tehnic de specialitate ce se va întocmi pentru întreaga zonă.

3.6.4 TELEFONIE

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 107-1995; P 118-2009). Rețelele de telecomunicații se vor amplasa subteran.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

Conform Hotărârii Nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (publicată în Monitorul oficial, Partea I nr. 707 din 5 august 2004).

ANEXA Nr. 1

CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului

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

1.a Amplasamentul investiției este în teritoriul administrativ extravilan al municipiului Timisoara, pe parcelele cu număr topografic / număr C.F. 419381, 419434, 401104, 402985, 402955, 402980 -TIMISOARA cu suprafața însumată – conform cărții funciare de 141.100 mp (14.11 hectare). Obiectivul este reprezentat de o zonă de mica producti, servicii de tip industrial, logistica și comert en-gros cu efect favorabil asupra comunităților în ceea ce privește asigurarea unui fond de construcții de tip industrial, totodată existând premisele pentru apariția de noi locuri de muncă.

Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor apărea facilități precum rețea de apă potabilă și pentru incendiu, rețea de canalizare menajeră și rigole pentru ape pluviale, linii electrice, de telefonie și de caTV.

1.b Se încadrează în prevederile P.U.G-ului prevăzându-se pentru o arie mai extinsă dezvoltarea unei zone rezidențiale reprezentative cu dotările aferente.

Se stabilesc organizări ale circulației și amenajări ale domeniului public, precum și intervenții specifice unei zone cu clădiri destinate serviciilor: regim maxim de înălțime, aliniere, înălțimea la cornișă, POT, CUT.

1.c În situația existentă terenul are categoria de folosință teren agricol. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea densității de locuire corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradale.

Obiectivele propuse se înscriu într-o viziune pe termen lung care favorizează apropierea la nivel local de coerența cadrelor de planificare a teritoriului. S-a asigurat procentul optim de spațiu verde în corelare cu funcțiunea propusă pe fiecare lot în parte și pe ansamblu, adică se va avea în vedere asigurarea spațiilor, nu mai puțin de 20% din suprafața totală luată în studiu, în cazul de față realizându-se un procent de 20.75 %.

1.d Se estimează că lucrările de construire a clădirilor propuse prin prezenta documentație, vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor.

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru. Totuși orice activitate nou propusă față de cultura agricolă specifică, presupune un grad de poluare cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului.

Evaluarea semnificației efectelor pe care obiectivul proiectului de față le poate determina asupra mediului, se individualizează ca urmare a macro-impactului ipotetic asupra componentelor naturale și antropice. Influența prevăzută este împărțită în două faze, de construcție și de utilizare.

Factori de mediu posibil afectați:

protecția calității apelor: în prezent parcelele studiate nu au instalații de alimentare cu apă potabilă; consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în consum pentru utilizatori și pentru igienizarea spațiilor, asigurat din sistemul centralizat de distribuție al municipiului Timisoara, aflat în proces de extindere.

canalizare: în prezent terenul nu este sistematizat; canalizarea propusă se va face în sistem separativ urmând ca apele pluviale să fie colectate într-un rezervor de compensare orară.

protecția aerului: obiectivul nu va constitui un factor de poluare prin emisii și imisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor deoarece consumul este moderat. Ridicarea prafului și a gazelor de eșapament datorate activității de șantier vor putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului.

protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor : obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Totuși activitățile de construcție implică în primă fază producerea de emisii sonore aferente mișcării și transportului de materiale și, în general a tuturor activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar, conex numai fazelor din timpul zilei. Mijloacele de operare vor respecta normele în vigoare în termenii emisiilor acustice.

protecția împotriva radiațiilor: în cadrul obiectivului nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.

protecția solului și subsolului: suprafețele obiectivului vor fi betonate, pavate sau amenajate peisager fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.

protecția ecosistemelor terestre și acvatice: în zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice sensibile.

protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public: vecinătățile sunt constituite exclusiv din foste terenuri agricole pe care au fost propuse dezvoltări urbanistice similare celei propuse prin lucrarea de față.

gospodărirea deșeurilor generate de amplasament: normala activitate a șantierelor va duce la producerea de reziduuri. În timpul fazei de construcție se vor face acumulări temporare de reziduri constituite din materiale mișcate, de cele necesare pentru prelucrări și pentru formațiuni din structura de susținere. Aceste reziduri vor fi evacuate la încetarea activității de șantier, conform legii. La faza ulterioară se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile se vor preda spre refolosire, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.

gospodărirea substanțelor toxice și periculoase: nu este cazul.

1.e Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale. Schimbarea destinației terenului este în acord cu dezvoltarea de ansamblu a zonei.

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

2.a Propunerile din prezenta documentație de urbanism produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosință din teren agricol în teren construibil.

Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odată cu efectuarea lucrărilor de construcții, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetație se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate după reguli peisagistice cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minim un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber pe fiecare lot edificabil.

Pot apărea poluări cu deșeuri depozitate ilegal pe spațiile publice din zonă, emisii de gaze de ardere de la resturi vegetale și deșeuri combustibile. Efectele negative nu au o durată extinsă, frecvența lor este aleatorie, iar reversibilitatea lor este relativ mare deoarece acestea reprezintă doar rezultatul unor poluări accidentale și singulare.

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

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

2.d Riscurile pentru sănătatea umană sau pentru mediu nu sunt ridicate datorită specificului surselor de poluare și a efectelor acestora.

2.e Efectele nu au o mărime și o spațialitate deosebite fiind vorba doar de poluări reduse.

2.f

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

2.f.ii Ca urmare a specificului zonei studiate, clădiri destinate serviciilor sau de deservire a agrementului nu se pot desfășura activități care să conducă la depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului.

2.f.iii Nu este cazul.

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

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă, prezentate în detaliu în planșa 06 Proprietatea asupra terenurilor.

Zonele afectate de realizarea obiectivelor propuse au fost instituite în interdicție temporară de construire.

4.0 OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI, CONSECINȚELE ECONOMIC-SOCIALE

4.1 OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Din prevederile ce decurg în urma aprobării documentației de urbanism fază PUZ se pot naște teme de proiectare pentru realizarea investițiilor cu caracter public/ privat care pot duce la dezvoltarea municipiului Timisoara.

4.2 CONSECINȚELE ECONOMIC-SOCIALE

Prin PUZ se propune:

- schimbarea categoriei de folosință a terenului.
- valorificarea terenurilor în interesul comunității locale prin construirea de cladiri de mica productie, servicii de tip industrial, logistica si comert en-gros care generează densificarea zonei de studiu și apariția unor noi locuri de muncă.
- accesibilizarea zonei și echiparea cu utilități edilitare.

5 PROPUNERI DE INFORMARE A PUBLICULUI

Informarea publicului se va realiza în continuare prin anunțurile în presa locală din cadrul procedurilor de obținere a avizului de mediu sau prin afișare la fața locului a unor panouri de informare.

6 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajării teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- a) Planul Urbanistic General generat la comanda Consiliul Local Timisoara;
- b) asigurarea amplasamentelor și amenajările necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă;
- c) consolidarea localităților prin compensarea cu noile capacități de deservire și dotare propuse în extravilan.

Terenul ce urmează a fi introdus în intravilanul extins prin prezentul proiect, având categoria de folosință agricolă este supus INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE, ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea Legii Fondului Funciar nr. 18/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit,
stud. arh. Mihai Ardelean

Șef proiect,
arh. Daniel Stămorean