

## MEMORIU DE PREZENTARE

---

Proiect nr. 05/2019

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA SERVICII SI DEPOZITARE
Nr. proiect	05/2019
Beneficiar	S.C. TOTAL KAUFEL S.R.L.
Proiectant	S.C. ARHITECTIM S.R.L.
Data elaborarii	ianuarie 2020
Faza de proiectare	P.U.Z.

## 1.2 OBIECTUL STUDIULUI

- **Solicitari ale temei program**

Zona aflata in studiul de fata se afla in extravilanul Municipiului Timisoara, adiacent limitei de intavilan, in partea de V pe strada Ioan Slavici si reprezinta terenul identificat prin C.F 440056. Cad. 440056

Terenul se afla în proprietatea a S.C. TOTAL KAUFEN S.R.L.

Caracteristici ale amplasamentului:

- Terenul este adiacent zonei de unitati industriale si zone de depozitare si prestari servicii conform PUG Timisoara in vigoare;
- se constituie teren in extravilanul localitatii Timisoara, pe strada Ioan Slavici FN, CF 440056
- este traversat de LEA de 20Kw – medie tensiune
- Conform P.U.G. -etapa 3 – este prevazut ca strada Ioan Slavici sa se largeasca la 24.00 m si in partea posterioara a terenului, pe traseul canalului de desecare este prevazut Tve – traseu verde.
- Terenul este delimitat la N de strada Ioan Slavici, la S de Hcn 1197/1, la E de parcela cu nr. Cad 1290/4 si la V de parcela cu nr. Cad 1290/3/2.

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- Realizarea unei zone de servicii si depozitare pe suprafata de 7700 mp;
- dimensionarea constructiilor si a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si a temei de proiectare;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- reglementarea parcelei in scopul mobilarii cu constructii destinate serviciilor si depozitarii;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echiparea cu utilitati a parcelei.

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

Prin contextul urbanistic zona studiata este adiacenta, conform P.U.G. Timisoara in vigoare, zonei de unitati industriale si zonei de depozitare si prestari servicii

Zona studiata se afla:

- Pe strada Ioan Slavici la 250 m de intersectia cu strada Ovidiu Cotrus;
- La 6500 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- Adiacent zonelor de servicii si depozitare si a zonei industriale;

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 1229 din 2019 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii P.U.Z. DEZVOLVATRE ZONA SERVICII SI DEPOZITARE

## 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;
- P.U.G. TIMISOARA -Etapa 3;
- HCL 134/2004 - PUZ "Extindere zona Industrială";
- HCL 228/2008 - PUD " Hala depozitare si desfacere materiale, cladire birouri P+2E";
- HCL 19/2009 - PUZ "Construcții pentru hale industriale, depozite si birouri";
- HCL 403/2009 - PUD "Amenajare baza sportiva si anexe";
- HCL 35/2011 - PUZ "Complex comercial si de servicii";
- HCL 78/2012 - PUZ "Complex de productie, depozitare si servicii";

- HCL 306/2017 - PUZ "Zonă industrială, servicii și depozitare";

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

Baza topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ este constituită din carourile la scară 1:5000, completată cu :

- ridicarea topografică realizată de către TOPO GIS;
- 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;
- PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (în lucru);

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

Investițiile pentru această zonă presupun realizarea unei zone de servicii și depozitare, cu spații comerciale și spații de birouri, fapt confirmat de zonele de servicii existente în zonă cât și de existența zonelor de locuințe colective și locuințe individuale pe care le pot deservi. Prin PUG Timișoara Etapa 3 (în lucru) pentru zona RIM se propune restructurarea zonelor cu caracter industrial dezafectate care ocupă suprafețe semnificative de teren în zone importante ale orașului.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI**

### **2.1 EVOLUTIA ZONEI**

Zona studiată este situată în partea de vest a Municipiului Timișoara, la V de strada Ovidiu Costrus și la S de strada Ioan Slavici. În zonă s-au aprobat anterior documentații de urbanism în vederea realizării unor zone de servicii, depozitare și producție. Aceste zone au deja construcții edificate și funcționează ca atare, întărind astfel caracterul și direcția de dezvoltare a acestei zone.

- **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 de servicii și depozitare.

Zona cuprinsă situată de-a lungul Căii Sagului și a străzii Ovidiu Costrus s-a dezvoltat continuu în ultimii 20 de ani, prin modernizarea principalelor căi de circulație și mobilarea fostelor terenuri agricole sau industriale ca zone de servicii, depozitare și producție întreaga zonă fiind într-un proces continuu de modelare urbană. În consecință, în zonă se instalează noi funcțiuni.

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

Ca urmare a dezvoltării localității, s-a creat premisa amenajării terenului pentru o zonă de servicii și depozitare în contextul existenței unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat că această zonă este o zonă favorabilă pentru consolidarea unei zone de servicii și depozitare.

În momentul de față nu se poate discuta despre niste caracteristici semnificative ale zonei, însă prin schimbarea funcțiunii actuale a terenului în zonă de servicii și depozitare se clarifică funcțiunea majoră a zonei de servicii și depozitare.

Prin P.U.Z. "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE" se propune dezvoltarea unei zone de servicii și depozitare cu construcții în regim de înălțime maxim P+1E.

Dat fiind faptul ca in partea N si E au fost deja aprobat PUZ-uri de servicii, depozitare si productie se poate sesiza tendinta de dezvoltare a localitatii in special de-a lungul principalelor cai de comunicatie – drumurile care leaga orasul cu restul teritoriului.

- **Potential de dezvoltare**

Zona studiata are un potential de dezvoltare foarte ridicat.

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al municipiului Timisoara se poate aprecia ca zona se va dezvolta si extinde si va deveni o zona dominata de servicii, depozitare si productie.

Pe teren nu exista restrictii in privinta retelelor edilitare, traseul acestora nu afecteaza terenul unde se propune obiectivul de investitii PUZ.

In urma efectuarii studiului geotehnic reiese ca terenul este salabru.

## 2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiata se gaseste in intravilanul localitatii Timisoara, in partea de nord intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei de locuinte cu functiuni complementare si este identificata prin:

C.F. 440056, cad. 440056, S= 7700 mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La V – de strada Ioan Slavici
- La S – canalul de desecare ANIF Hcn1197/1
- La E – parcela cu nr. cad 1290/4
- La V – parcela cu nr. Cad 1290/3/2

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.**

Terenul se afla in partea de vest a municipiului Timisoara. Zona este accesibila prin orice forma de trafic urban deoarece are acces la strada Ioan Slavici care delimiteaza parcela studiata. Aceasta legatura asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat si in sensul descarcarii acesteia. Terenul in imediata apropiere de intersectia strazii Ioan Slavici cu strada Ovidiu Cotrus, de-a lungul careia se desfasoara activitati de servicii si depozitare

In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca exista toate premisele asigurarii traseelor utilitare principale dar si a celor secundare. Zona nu este asigurata cu utilitatile necesare dar acestea se afla in imediata vecinatate, ceea ce va duce la o dezvoltare iminenta spre aceasta zona.

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful reteaui hidrografice, 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 retelei hidrografice, datorita abundentei de alpii 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  $a_g=0,20g$  si perioada de colt  $T_c=0,7sec$ .

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

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

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pământ

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

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

b) Inundații

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

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

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

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

Se vor efectua măsuri de întreținere a rețelei hidroedilitare existente.

c) Alunecări de teren

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

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

### **Studiu geotehnic**

Stratificatie:

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

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

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

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

Adâncimea minimă de fundare va trebui să îndeplinească următoarele condiții:

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

**În urma efectuării studiului geotehnic reiese că terenul este salabru.**

## 2.4 CIRCULATIA

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

Circulatia rutiera in zona este definita de strada Ioan Slavici in partea de N, precum si de strazile aflate in apropiere – strada Ovidiu Costrus si Calea Sagului si corespunde cerintelor investitorului pentru tipul de activitate popus. 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 comun, intersectii cu probleme, prioritati.**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la strada Ioan Slavici in partea de N, solutia de rezolvare fiind prezentata in detaliu in capitolul Modernizarea circulatiei. Interventiile se vor rezuma la largirea profilului transversal al strazii Ioan Slavici si la asigurarea accesului pe teren.

## 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 de servicii, depozitare si productie. Constructiile de pe teren lipsesc cu dezarvarsire, insa in zonele din imediata vecinatate in partea de N si E– exista constructii de servicii, depozitare si productie.

- **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**

Terenul este liber de constructii.

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

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din vecinatate este relativ nou.

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

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevazut o zona servicii conexa cu functiunile existente in zona.

- **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**

Principalele disfunctionalitati sunt:

- Inexistenta unei retele de trafic auto si pietonal interioare zonei studiate;
- Lipsa initiativelor de remodelare functionala si urbanistica a terenului;
- Linia LEA de 20kW care traverseaza terenul in partea de S;

## 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 este echipata edilitar corespunzator, fiind asigurata cu energie electrica, apa potabila, canalizare, telefonizare si gaze naturale. Retelele de utilitati necesare functionarii se afla adiacent parcelei, pe strada Ioan Slavici, iar cheltuielile de extindere a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.

### **Alimentarea cu apa - Situatia existenta**

In zona exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla pe strada Ioan Slavici si pe strada Ovidiu Cotrus.

### **Canalizarea - Situatia existenta**

In zona exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla pe strada Ioan Slavici si pe strada Ovidiu Cotrus.

### **Canalizarea apelor meteorice - Situatia existenta**

In zona exista retele pentru colectarea apelor pluviale. Acestea se afla pe strada Ioan Slavici si pe strada Ovidiu Cotrus.

### **Alimentarea cu energie electrica - Situatia existenta**

In zona exista alimentare cu energie electrica. Acestea se afla pe strada Ioan Slavici si pe strada Ovidiu Cotrus..

### **Telefonie - Situatia existenta**

In zona exista retele de telefonie.

### **Alimentarea cu gaz - Situatia existenta**

In zona exista retele de alimentare cu gaz. Acestea se afla pe strada Ioan Slavici si pe strada Ovidiu Cotrus.

## 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 si 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.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu e cazul.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu e cazul.

## 2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile propuse pe teren au destinația de servicii și depozitare.

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

- reglementarea urbanistică a terenului;
- asigurarea utilităților necesare într-o variantă de echipare centralizată;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G./ MASTERPLANULUI

Zona studiată se află în intravilanul localității Timișoara și sunt prevederi pentru această zonă impuse prin P.U.G. TIMISOARA în vigoare și prin PUG TIMISOARA – Etapa 3 cât și prin MASTERPLAN 2012.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată a suferit schimbări în densificare prin documentațiile de urbanism aprobate anterior. În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui raport optim între suprafețele construite existente și suprafețele construite viitoare precum și prin dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi din totalul suprafeței terenului studiat.

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvarile specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor verzi plantate.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere al lucrărilor rutiere propuse, zona studiată este delimitată la N de strada Ioan Slavici, strada cu o bandă pe sens, care leagă zona de cartierul Freidorf și de Calea Sagului prin intermediul străzii Ovidiu Cotrus.

Se propune lărgirea străzii Ioan Slavici, care are un profil variabil de-a lungul parcelei ce face obiectul PUZ, acesta de aproximativ 14.70 m, astfel se propune cedarea unei suprafețe de 225 mp pentru asigurarea unui profil de 24.00 m conform Anexei 6 din PUG Timișoara (în lucru) – Etapa 3.



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

Modul final de rezolvare a accesurilor carosabile precum și numărul și configurația locurilor de parcare se vor definitiva în urma elaborării unei documentații în faza de Autorizare de Construire.

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

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ-REGLEMENTARI, BILANT

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

- Realizarea unei zone de servicii și depozitare;
- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare;
- dezvoltare prudentă în zone construite cu respectarea calității spațiului urban existent;
- reglementarea parcelei în scopul mobilării cu construcții destinate serviciilor;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- echiparea cu utilități.

Funcțiunile propuse în zona studiată sunt:

- Servicii – spații comerciale și birouri – dispuse într-un număr maxim de 5 clădiri pe teren;
- Circulații auto, pietonale, locuri de parcare – care se vor calcula la faza AC conform normativelor în vigoare în concordanță cu funcțiunea propusă;
- Spații verzi reprezentând minim 20% din suprafața totală a parcelei – inclusiv amenajarea culorului verde de-alungul canalului Hcn;

#### **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME**

- Regim de înălțime:
  - maxim P + 1E;
- Înălțime maximă:
  - H cornișă = 8.00 m,      H coama = 8.00 m;

#### **REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR**

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragerea față de aliniament față de strada Ioan Slavici a fost stabilită la 10.00.

#### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN CADRUL PARCELEI**

Amplasarea noii construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile generale ale parcelei.

- În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcției. Retragerea față de limitele laterale este de minim 4.00 m.
- Retragerea față de limita posterioară este la 30.00 m față de limita posterioară
- Sub zona de protecție de 12 m stânga dreapta față de interaxul LEA 20Kw nu se vor amplasa construcții
- **Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sănătății cap. I art. 11.**
- **Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea clădirilor se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară conform OMS 119/2014 cap. I art. 3.**
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118-2/2013.**

- Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.
- Se propun plantatii de arbori în zona aferentă caselor propuse.
- Amplasarea platdormelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014

### SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

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

### BILANT TERITORIAL

ZONA FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Zona servicii si depozitare	0.00	0.00	7475.00	97.07
Drumuri, alei	0.00	0.00	225.00	2.93
Suprafata teren totala	7700.00	100.00	7700.00	100.00
<b>BILANT IN CADRUL PARCELEI DE SERVICII</b>				
BILANT IN CADRUL PARCELEI DE SERVICII	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Constructii servicii si depozitare	0.00	0.00	3737.50	50.00
Circulatii, parcaje si accese interioare	0.00	0.00	2242.50	30.00
Spatiu verde amenajat in cadrul parcelei	0.00	0.00	1495.00	20.00
Suprafata zona servicii propusa	7475.00	100.00	7475.00	100.00

### INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 50%

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 1.00

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În zona studiată sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a existenței rețelei de apă potabilă, alimentarea cu apă a zonei studiate se va face prin bransamente la rețeaua localității Timișoara, rețea publică de apă potabilă administrată de către S.C. R.A. AQUATIM SA.

Suprafața totală a zonei studiate este de 7700 m<sup>2</sup>; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe, fiind amplasată în intravilanul municipiului Timișoara.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timișoara, rețea administrată de s.c. AQUATIM s.a. și existența pe str. Ioan Slavici.

Rețeaua de alimentare cu apă amplasată în fața imobilului are diametrul de 125 mm. De la aceasta se propune realizarea unui bransament de apă și la cca. 1m față de limita de proprietate, se amplasează un cămin de apometru.

Debitele totale de apă sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 0,56\ mc/zi = 0,006\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 0,73\ mc/zi = 0,008\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 0,06\ mc/h = 0,017\ l/s$$

### Canalizarea apelor uzate menajere

#### Situatia propusa:

Sistemul de canalizare din zona de locuinte situata pe strada Ioan Slavici este de tip unitar, preluand atat apele uzate provenite de la grupurile sanitare, cat si apele pluviale.

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara. (aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a. si existent pe str. Ioan Slavici).

Pentru racordarea incintei la canalizarea existenta pe str. Ioan Slavici se propune realizarea unui racord de canalizare, iar la cca. 1 m de limita de proprietate se va prevedea un camin de racord.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 0,56\ mc/zi = 0,006\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 0,73\ mc/zi = 0,008\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 0,06\ mc/h = 0,017\ l/s$$

### Canalizarea apelor pluviale

#### Situatia propusa:

Apele de ploaie din zona studiata (acoperisuri si drumuri) sunt colectate de reseaua de canalizare din incinta, urmand ca apoi sa fie descarcate la reseaua de canalizare stradala prin intermediul caminului de racord.

Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitul de calcul al ploii:  $Q_{PL} = 16,35\ l/s$

Volumul anual al apelor pluviale va fi:  $V_{anual} = 589\ mc/an$

### Alimentare cu energie electrica - Situatie 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 - Situatie 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 si o firma abilitata 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 creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie în ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie în privinta alocarii resurselor

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

- Completarea si dezvoltarea cailor rutiere, - Extinderea retelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvării problemelor de ordin functional, tehnic si 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;
- Asigurarea echipării tehnice – edilitare corespunzătoare funcțiunii pentru a parcela;
- 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 deriva din ele;**

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit;
- P.U.G. - ETAPA 3;
- 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 zona ce se reglementează.

Suprafața totală luată în studiu suprafața proprietate beneficiar 7700 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 7700.00 mp.

Descrierea lucrării:

Pe acest teren 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).**

Asa 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 utilitatile existente in zona;
- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;
- Realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate;

#### Protectia calitatii apelor :

##### **Surse de poluanti pentru apa freatica:**

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusa pentru aceasta zona.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in reseaua de canalizare

#### Protectia aerului:

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

- a) priza directa de aer
- b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

Pozitia cosului : la 90° (scos pe acoperis) fata de orizontala

#### Gospodarirea deseurilor

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre o firma specializata, pe baza unui contract de servicii.

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

### **a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;**

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecventa a acestora.

### **b) natura cumulativa a efectelor;**

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona de vest a localitatii Timisoara.

### **c) natura transfrontiera a efectelor;**

Nu este cazul.

### **d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);**

Avand in vedere ca planul de fata prevede dezvoltarea zonei de servicii, functiune definita prin planurile de urbaniste elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

### **e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);**

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 7700 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, in partea de nord-vest.

### **f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,**

Suprafetele terestre apartinand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinte din Timisoara.

**(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;**

Zona este in curs de edificare in partea de N, S si E fiind deja construite o serie de cladiri insa in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

**(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;**

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

**(iii) folosirea terenului în mod intensiv;**

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevazuta.

- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

**g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.**

Nu este cazul intru-cât suprafetele terestre apartinand domeniului privat , luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

• **Lista obiectivelor de utilitate publica**

-retea de alimentare cu apa

-retea de gaze naturale

-retea de alimentare cu energie electrica

-canalizare menajera

-retea de telecomunicatii

-asigurarea circulatiei in incinta

• **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este in proprietatea a TOTAL KAUFEN SRL si are o suprafata totala de 7700.00 mp.

• **Circulatia terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne releva faptul ca acesta este situat in extravilanul Municipiului Timisoara pe strada Ioan Slavici, jud. Timis si reprezinta parcela identificata prin C.F 440056. Ea este in proprietatea a SC TOTAL KAUFEN SRL.

### **CONCLUZII**

• **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederili P.U.G.**

Prezentul studiu modifica zonificarea PUG-ului avizat si aprobat, se încadreaza în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor si proiectelor elaborate anterior, si va raspunde nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare.

- **Categoriile principale de interventii, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Pentru evitarea aglomerarii cu constructii in zona studiata se propune ca POT maxim sa fie 50% si CUT de 1.00

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei si realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

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

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

Întocmit,  
arhitect Simina Zbucea

Verificat,  
specialist RUR  
urb. arh. Falnita Carmen