

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 290/2016

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL
"DEZVOLTARE ZONA ZONA LOCUINTE COLECTIVE IN
REGIM DE INALTIME P+2E+M/Er"**

Nr. proiect : **290/2016**

Beneficiar : **S.C. EURORENT GROUP S.R.L.**

Proiectant : **S.C. "Arhi 3d" S.R.L.**

Data elaborării : **octombrie 2016**

Faza de proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- **Solicitari ale temei program**

Zona aflata in studiul de fata se afla in Municipiul Timisoara, jud. Timis si reprezintă terenul identificat prin C.F. 442320 Top. 442320 aflat în proprietatea a S.C. EURORENT GROUP S.R.L..

Pe acest teren la cererea beneficiarilor se doreste dezvoltarea unei zone de locuinte colective.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren in intravilanul localitatii Timisoara;
- este definit ca zona locuinte cu functiuni complementare peste P+2E.

Prin proiect s-au urmărit în principiu următoarele :

- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare;
- 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 peste P+2E conform zonificarii din P.U.G. TIMISOARA

Zona studiata se afla:

- Pe strada Aurel Contrea, in cvartalul definit de strazile Aurel Pop, Marius Moga, Arthur Rubinstein si Aurel Contrea;
- La 2200 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- Se afla la 450 de Calea Torontalului, una dintre cele mai importante artere a localitatii.

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 3890 din 22.09.2016 confirmă intențiile de dezvoltare a unei zone de locuinte colective pe teren.

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.D. aprobat prin HCL 502/2006.

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

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

- ridicarea topografica;
- 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;

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Investitiile pentru aceasta zona presupun extinderea si dezvoltarea zonei de locuinte colective - zona fiind reglementata prin P.U.G. Timisoara ca zona de locuinte cu functiuni complementare peste P+2E.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in partea de sud a Municipiului Timisoara, in apropiere de Calea Martirilor. Terenul se incadreaza in cvartalul definit de patru strazi: Aurel Pop, Marius Moga, Arthur Rubinstein si Aurel Contrea

- **Date privind evolutia zonei**

Explozia investitiilor din ultimii ani precum si intrarea in Comunitatea Europeana, a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone rezidentiale.

Terenul studiat, precum si zonele de vecinatate se constituie in teren pe care sunt edificate constructii. Adiacent terenului studiat mai exista cladiri de locuinte cu regim de inaltime P+2E - P+2E+M, iar in imediata apropiere s-au aprobat prin P.U.Z. zone de locuinte colective cu regim mare si mic de inaltime.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa comasarii terenurilor pentru o zona de locuinte.

Prin construirea unor cladiri de locuinte colective cu regim de inaltime P+2E+M/Er se confirma functiunea majora a intregii zone si anume cea locuire.

- **Potential de dezvoltare**

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 locuinte individuale si colective.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiata se gaseste in intravilanul localitatii Timisoara, in partea de vest intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei de locuinte colective cu regim de inaltime P+2E+M/Er, si este identificata prin:

C.F. 442320, Top. 442320, S=4167 mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La nord –proprietati private – parcele de locuinte individuale;
- La sud – proprietati private – parcele de locuinte individuale;
- La vest – proprietate publica – str. Aurel Contrea
- La est – -proprietate privata –parcela de locuinte.

- **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 usor accesibila prin orice forma de trafic urban urban deoarece are acces usor la Calea Torontalului, una din cele mai circulante artere a orasului, la strada Grigore Alexandrescu la nord si strazile Aurel

Pop, Aurel Contrea si Arthur Rubinstein. Aceste legaturi asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat și in sensul descarcarii acesteia.

In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca sunt asigurate toate traseele utilitare principale dar si a celor secundare. Zona este asigurata cu utilitatile necesare functionarii, respectiv energie electrica, retea apa si canalizare, gaz natural. Viitoarele constructii se vor bransa la retelele edilitare existente in zona.

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 crestere 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 strada Arthur Rubisntein la nord, strada Marius Moga la sud, de strada Aurel Contrea la vest si strada Aurel Pop la est. Amplasamentul se afla in imediata apropiere de Calea Torontalului si strada Grigore Alexandrescu. Aceste legaturi asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat și in sensul descarcarii acesteia.

- **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 strada Aurel Contrea, Marius Moga, Aurel Pop si la Arthur Rubisntein una dintre cele mai importante artere de circulatie a municipiului. Solutia de rezolvare a accesului fiind prezentata in detaliu in capitolul 3.4. Modernizarea circulatiei.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

Functiunile din zona sunt majoritar rezidentiale cu regimuri de inaltime variate cuprinse intre P+1E si P+2E+M.

In zona studziata si in vecinatate sunt edificate constructii.

- **Relationari intre functiuni**

Intre functiunile existente in jurul sit-ului, respectiv cele de locuinte cu functiuni complementare prevazute prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI

TIMISOARA si functiunea propusa exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

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

In zona studiata exista in prezent fond construit.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

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

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

Serviciile din zona sunt bine dezvoltate. In imediata apropiere de zona studiata, pe Calea Torontalului existe zone de servicii, iar cladirile de locuinte colective au la parter firme ce asigura servicii. In cazul cladirilor mici de locuinte colective, parterul acestora este integral destinat locuirii.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate.

Spatiul verde in zona studiata fiind compus din zonele verzi individuale ale cladirilor si de zonele verzi de aliniament existente pe strazile invecinate.

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

Nu exista.

- **Principalele disfunctionalitati**

Lipsa initiativelor de extindere a zonei de locuinte pe terenul studiat.

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 in imediata vecinatate pe strazile vecine iar cheltuielile de extindere a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.

Alimentarea cu apa.

Situatia existenta

Municipiul Timisoara dispune de sistem centralizat de alimentare cu apa. Reteaua de alimentare cu apa se afla in imediata apropiere de amplasament

Canalizarea

Situatia existenta

In zona exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Deversarea apelor menajere se face in reseaua de de canalizare ape uzate a municipiului Timisoara administrata de catre AQUATIM Timisoara, aflata in apropierea amplasamentului.

Canalizarea apelor meteorice

Situatia existenta

Apele meteorice de pe constructii se colecteaza prin intermediul retelei de canalizare pentru ape pluviale a localitatii Timisoara, separata de reseaua de canalizare apa menajera si se deversa in bazinul de retentie.

Alimentarea cu energie electrica

Situatia existenta

Asigurarea alimentarii cu energie electrica a investitiei se face din reseaua de joasa tensiune aflata adiacent amplasamentului.

Telefonie

Situatia existenta

In zona exista retele de telefonie.

Alimentarea cu gaz

In zona exista retea 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;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea unui acceselor auto si pietonal pe parcela;
- asigurarea necesarului de locuri de parcare;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Timisoara si sunt prevederi pentru aceasta zona impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, astfel:

- o Dezvoltarea racordurilor noilor constructii la retelele edilitare publice.

In concluzie proiectul se respecta prevederile existente in P.U.G. pentru zona si se incadreaza in contextul existent si planurile aprobate anterior de municipalitate.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural pentru zona studiata:

- **relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor verzi amenajate, constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului, adaptarea la conditiile de clima.**

Interventiile in zona studiata 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 studiata este marginita la vest de strada Aurel Contrea, strada relativ noua lucrarile rutiere fiind realizate partial. Se propune un acces direct din strada cu latimea de 5,50 pentru facilita circulatia rutiera in interiorul parcelelor. Accesul se continua in incinta cu un carosabil cu latimea de 5,50 m, ce are amenajate parcaje pe ambele laturi.

Parcajele au fost distribuite pe ambele laturi ale carosabilului din incinta parcelei si s-a urmarit asigurarea unui numar de 70 de locuri de parcare. Intre strada Aurel Contrea si zona de implantare propusa a ramas o zona verde, ca spatiu tampon.

Necesarul locurilor de parcare a fost calculat in conformitate cu Anexa 2 a RLU „Norme locale privind determinarea numarului locurilor de parcare”.

Accesele stradale directe proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati (ord. M.T. nr. 50/1998) si prevederile din RLU aferent PLAN URBANISTIC GENERAL pentru zona studiata.

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. REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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

- generarea unei zone de locuire colectiva
- asigurarea accesului corespunzator pe parcele de la reseaua stradala;
- rezervarea suprafetelor de teren pentru spatii verzi amenajate.

Funciunea propusa in zona studiata este de locuinte colective.

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime al constructiilor de locuinte este prevazut la maximum P+2E+M/Er.

Hmaxima la cornisa propusa = 12.00 m

Hmaxima propusa = 15.00 m

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor astfel:

- 5,00 m fata de limitele de la strada;
- 5,00 m fata de limita posterioara a parcelei;
- minim 6,00 fata de limitele laterale.

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

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

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=35% - zona de locuinte colective

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX.=1.30 - zona de locuinte colective.

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA			
		S (mp)	% din T	S (mp)	% din T		
Zona locuinte colective		0.00	0.00	4167	100.00		
Constructii locuinte colective		0.00	0.00	1459	35.00		
Circulații	Carosabil	0.00	0.00	612	1411	14.69	33.87
	Parcaje	0.00	0.00	662		15.89	
	Pietonale	0.00	0.00	137		3.29	
Spații verzi		0.00	0.00	1297	31.13		
Suprafața teren totală		4167	100.00	4167	100.00		

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE PREVEDERI SPECIFICE.

Alimentarea cu apa

Situatia propusa:

Asigurarea cu apă potabilă a zonei studiate se va face din rețeaua de apă potabilă, adiacenta amplasamentului, ce asigură alimentarea cu apă a localității Timisoara, rețea publică de apă potabila administrată de către AQUATIM Timișoara.

Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se în vedere consumatorii propusi în zona studiată.

Canalizarea apelor uzate menajere

Situatia propusa:

Deversarea apelor uzate menajere din zona studiata se va face in rețeaua de canalizare ape uzate a localității Timisoara, rețea publică de canalizare ape uzate administrată de către AQUATIM Timișoara adiacenta terenului.

Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se in vedere consumatorii propusi in zona studiata.

Canalizarea apelor meteorice

Situatia propusa:

Apele pluviale de pe cladiri vor fi colectate prin jgheaburi si burlane apoi vor fi deversate in rețeaua centralizata de canalizare a apelor pluviale.

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:

Se va realiza prin branșament la rețelele locale. Lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor de specialitate elaborate.In proiectare si executie se respecta prevederile tuturor normativelor si normelor in vigoare.

Alimentare cu caldura

Situatia propusa:

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii avand ca si combustibil gazul metan.

Alimentare cu gaze naturale

Situatia propusa:

Realizarea alimentarii cu gaze naturale se va realiza de la rețeaua de gaz metan existenta in zona.

Gospodarie comunala

Situatia propusa:

Evacuarea deșeurilor 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 potențiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în 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 :

- Asigurarea unor accese corespunzător pe parcele;
- Echiparea tehnico - edilitara corespunzătoare.

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;
- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor construcții și folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relațiilor funcționale și estetice cu vecinătățile;
- 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.

Planul Urbanistic Zonal, pe terenul în suprafața totală de 4167 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuințe colective prin amenajarea corespunzătoare a întregii parcele. Astfel, această etapă se constituie într-o premisă a unei dezvoltări ulterioare a acestei zone prin extinderea zonelor de locuințe. Această premisă s-a creat în special datorită existenței unor suprafețe de teren relativ mari utilizate până în prezent ca și terenuri agricole în intravilanul localității Timișoara.

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 în următoarele planuri existente:

- P.U.G. TIMISOARA;
- 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

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează specificului zonei.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsura organizatorică necesară eliminării acesteia.

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 de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+M/Er. 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 P.U.Z. este de 4167.00 mp.

Adiacent terenului există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, și alimentare cu gaze naturale.

Nu au fost identificate probleme de mediu relevante în zonă.

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;
- alizarea 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 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 manajere 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 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 poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecventa a acestora.

b) natura cumulativă 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 sud a localitatii Timisoara.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

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

Avand in vedere ca planul de fata prevede extinderea zonei de locuinte, 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) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 9938.00 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, in partea de sud.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;

Suprafețele terestre aparținand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență 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 sud fiind deja construite o serie de locuinte inasa in 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 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 accesele la parcela la standarde normale pentru categoria prevazuta.
- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

Folosirea terenului pentru extinderea zonei de locuinte colective si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul va fi folosit in procent de 35% pentru constructii, minim 40% pentru circulatii rutiere si pietonale si minim 25% din suprafata va fi amenajata ca spatiu verde.

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

Nu este cazul intrucat suprafetele terestre aparținand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca 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
- retea de telecomunicatii
- asigurarea circulatiei in incinta

• **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este considerat in proprietatea a S.C. EURORENT GRUP S.R.L. conform extrasului de carte funciara C.F. 442320 nr. top. 442320, avand o suprafata totala de 4137.00 mp.

• **Circulația terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne relevă faptul că terenul este situat in intravilanul localitatii Timisoara si este in proprietatea a S.C. EURORENT GRUP S.R.L. . conform extraselor de carte funciara.

CONCLUZII

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederili 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.

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

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

- **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 Daniel BELEA