



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	: PLAN URBANISTIC ZONAL „COMERT, SERVICII SI LOCUIRE”
Nr. proiect	: 318/2017
Inițiatori (Beneficiari)	: DAHMA RICHARD JOSEPH
Elaborator (Proiectant)	:TECTONICS HOUSE S.R.L.
Data elaborării	: OCTOMBRIE 2017
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea în intravilanul localitatii Timisoara, pe parcela 412333 în vecinatatea B-dului Eroilor de la Tisa, a unui imobil cu functiunea de comert, servicii si locuire in regim de inaltime P+5E+Er.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenului, in corelare cu PUG Timisoara;
- Reglementarea caracterului terenului;
- Trasarea si profilarea viitoarelor accese la parcela, in corelare cu cele existente;
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

Obiectul P.U.Z.-ului consta în analiza, evaluarea si analizarea problemelor functionale, tehnice si urbanistice din zona, tinându-se cont de recomandarile Planului Urbanistic General Timisoara si de noua strategie de dezvoltare urbana a administratiei locale.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentatia este intocmita in conformitate cu :

- Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor cu modificarile ulterioare .
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile ulterioare
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
- Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor –beneficiar, dar inscrise coordonat in prevederile de P.U.Z.
- La elaborarea proiectului s-au avut in vedere prevederile P.U.G. – Municipiul Timisoara si de asemenea corelarea cu prevederile studiilor intocmite pentru actualizarea PUG Timisoara
- Suportul topografic intocmit este in sistem STEREO 70 iar planul de situatie are viza OCPI
- Recomandarile Avizului prealabil de oportunitate

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Vecinatatea cu zona de servicii si de locuire, determina o dezvoltare a zonei, pe terenuri aflate in intravilanul municipiului Timisoara.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

Zona pentru care se întocmește Planul Urbanistic Zonal este situata intre Bdul Eroilor de la Tisa, strada Minerva si proprietati private.

Din concluziile generale ale Planului Urbanistic General mentionam:

- pozitia terenului îi confera o pozitie importanta cu acces facil la o artera importanta de circulatie, Bdul Eroilor de la Tisa.

- pentru realizarea investitiei se are în vedere situarea in intravilanul localitatii TIMISOARA

- solutiile propuse pentru rezolvarea circulatiilor nu afecteaza domeniul public, folosindu-se accesele existent pe proprietate

- echiparea edilitara se propune a se realiza la parametri necesari noilor constructii .

Zona studiata în cadrul Planului Urbanistic Zonal, cu o suprafata de 652 mp, are următoarele caracteristici dominante:

- situarea terenului într-o zonă destinată prin reglementările documentațiilor de urbanism anterioare, ca fiind o **zonă destinată comerțului, serviciilor si locuirii colective** ;

- Suprafata de teren ce face obiectul P.U.Z.-lui se învecineaza cu terenuri si constructii cu functiuni de locuire colectiva si functiuni complementare locuirii.

Cvartalul cuprins intre B-dul Eroilor de la Tisa, str. Cluj, str. Minerva, str. Diana este mobilat cu cladiri P-P+3E+M cu functiunea de locuire colectiva si individuala, servicii si comert.

Terenul studiat, de 652 mp, este din format dintr-o singura parcela:

Nr. Crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. Top	Suprafata totala din CF (mp)
1.	DAHMA RICHARD JOSEPH	412333	412333	652

Zona studiată în cadrul Planului Urbanistic Zonal, cu o suprafața de 652 mp, are următoarele caracteristici dominante:

- situarea terenului într-o zonă destinata prin reglementările documentațiilor de urbanism, ca fiind o zona destinata spatiilor pentru locuire

Terenul este incadrat de urmatoarele vecinatati :

- est : str. Minerva, bloc locuinte cu spatii comerciale la 15.04 m

- sud : clinica medicala la 19.83 m

- nord : B-dul Eroilor de la Tisa, bloc locuinte la 28.62 m

- vest : bloc locuinte la 0.00 m

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de 652mp, teren intravilan.

Terenul este ocupat de o constructie P+1E cu functiunea de locuinta.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de fata se afla in TIMISOARA, Bdul Eroilor de la Tisa, nr. 8, jud. Timis identificat prin planul de situatie anexat.

Terenul are o suprafata relativ plana, astfel amplasamentul nu prezinta potential de alunecare.

Platforma mentionata face parte din punct de vedere geomorfologic din campia joasa denumita Campia Banatului. Astfel zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare, care au dus la transportarea si depunerea de particole fine provenite din dezagregarea a diverse roci.

Suprafata relativ neteda a campiei a imprimat apelor curgatoare si a celor in retragere, cursuri ratacitoare cu numeroase brate si zone mlastinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni si fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri si nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi in genere separate in functie de marimea fragmentelor de baza.

In asemenea situatii, stratificatia poate sa se schimbe pe distante uneori mici.

Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcatuit din argile,prafuri si nisipuri, cu extindere la peste 100 m adancime.

Fundamentul cristalin-granitic se afla la circa 1400 - 1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii (fracturi), dintre care prezinta interes cea cunoscuta sub numele de "Falia Timisoara Vest".

Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismica P100-1/2006, conditiile locale de teren studiat in localitatea Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt

$T_c = 0,7 \text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $b_0 = 3,00$; a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona BANAT fig. 3.4 (din codul mentionat) si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$.

Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizeaza prin urmatoarele :

Temperatura aerului :

- media lunara maxima : (+21-22)gr C in iulie, august
- media lunara minima : - (1-2)gr C in ianuarie
- maxima absoluta: +40grC in 16.08.1952
- minima absoluta : - 29,2grC in 13.02.1935

b) Precipitatii :

- media lunara maxima : 70 gr80 mm
- media anuala : 600 gr 700 mm
- cantitatea maxima in 24 h ; 100 mm in 01.06.1915

c) Vantul :

- directii predominante : nord - sud 16% si est – vest 13%

2.4.CIRCULATIA

Parcela care face obiectul studiului, in situatia actuala, are accesul asigurat dinspre str. Minerva pe drum asfaltat.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul totalizeaza o suprafata de 652 mp.

Folosinta actuala a parcelei studiate –**teren intravilan**.

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati semnalate sunt urmatoarele:

- dotarile edilitare: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale necesita extinderi de retele
- terenul studiat necesita amenajarea acceselor si a circulatiilor si spatiilor verzi de incinta

2.6. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

Proprietatea are 652 mp si actualmente are destinatia de teren intravilan. Terenul proprietate este amplasat in intravilanul Municipiului Timisoara.

Căi de comunicație

Circulatia auto principala in zona se desfasoara pe Bdul Eroilor de la Tisa, drum cu 2(doua) benzi de circulatie.

Alimentare cu apa și canalizare – situatia existenta

In zona studiata alimentarea cu apa se va face de la reseaua orasului.

Racordul de apa este din teava de polietilena de inalta densitate Dn 125mm.

Exista retea pentru preluarea apelor uzate pe Bdul Eroilor de la Tisa.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista retea de gaze naturale conform aviz amplasament.

Alimentarea cu energie electrica

Conform aviz favorabil eliberat de S.C. Enel Distributie « BANAT » S.A, amplasamentul nu este afectat de instalatii electrice de distributie si furnizare energie electrica.

Telefonizare

Conform aviz tehnic favorabil cu conditii, eliberat de TELEKOM SA, exista retele de telefonie în apropiere. La executie se vor respecta conditiile solicitate prin aviz.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadrul natural – cadrul construit

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

In acest moment si in viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru dezvoltare in acord cu functiunile urbane, este in continua crestere. Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau in vecinatati.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Zona a fost luata in studiu la comanda proprietarilor ce doresc dezvoltarea unei zone comert, servicii si locuire.

Prin **CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 3501/16.08.2017** – eliberat de Primaria Municipiului Timisoara se recomanda elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Terenul din zona studiata este **proprietate privata**, iar proprietarii de teren din zona fac solicitari de amplasare pentru diverse investitii, in principal destinate comertului, serviciilor si locuirii.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor P.U.Z. este prevazuta dezvoltarea de zone destinate comertului, serviciilor si locuirii.

In urma solicitarilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **construirea de spatii pentru comert, servicii si locuire**, in corelare cu reglementarile existente pentru teritoriul in care este amplasata, respectiv cu alte dezvoltari propuse in vecinatate.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. Timisoara

Solutia urbanistica in cadrul studiului se coreleaza cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Timisoara elaborat anterior cat si cu P.U.G. in curs de elaborare, integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica.

Propunerile Planului General s-au concentrat asupra :

-CIRCULATIEI MAJORE DIN TERITORIU

-ZONIFICAREA FUNCTIONALA

-ECHIPAREA EDILITARA

Propunerile de urbanism pentru parcela studiata se incadreaza in prevederile PUZ.

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu functiunea propusa fiind:

-zona de comert, servicii si locuire.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata in cadrul unui teren situat in intravilanul Municipiului Timisoara.

Se vor asigura suprafete verzi amenajate de minimum 20% suprafata parcelei .

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la obiectiv, se va face de pe strada Minerva.

In configurarea retelei de drumuri s-a tinut cont de acordul de principiu al Comisiei de Circulatie a Primariei Municipiului Timisoara si de acordul Directiei de Mediu a Primariei Municipiului Timisoara.

In incinta se vor prevedea alei carosabile, platforme si parcaje .

Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in Normativul P118/1998.

Zonele de protectie ale drumurilor:

Zonele de protectie ale drumurilor sunt stabilite in functie de categoria si amplasarea acestora pentru accese si circulatia din incinta.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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

- generarea (din punct de vedere functional) a unei zone de comert, servicii si locuire
- asigurarea accesului în zona studiata
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentarii cu energie electrica, gaz metan , apa si a canalizarii pentru viitoarea dezvoltare.

Stabilirea acestor propuneri s-a facut în concordanta cu prevederile P.U.G. Timisoara si corelat cu celelalte interventii din zona.

Confortul ridicat de functionare impune:

- realizarea si modernizarea acceselor rutiere majore la zona studiata
- realizarea drumurilor interioare
- echiparea edilitara completa

Constructiile cuprinse in aceasta zona vor fi prevazute cu accese carosabile, parcaje, spatii verzi conform destinatiei si capacitatii acestora avand in vedere H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului – general de urbanism-anexele 1-6, precum si Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal avizat.

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatorii indici urbanistici:

Teren pentru constructii locuinte colective si functiuni complementare

Regim de inaltime: **P+4E+Er**

Procentul maxim de ocupare propus este de

- **45% - la parter**
- **60% - la etaje**

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim 3

Zonă verde amenajata in incinta în procent de 20%

BILANT TERITORIAL -TOTAL				
Suprafata totala a zonei studiate	Existent -mp-	%	Propus -mp-	%
	652	100.00	652	100.00
Constructii	245	40.00	294	45.00
Spatii verzi:	100	16.00	131	20.00
Alei, parcaje	307	44.00	227	35.00

Reglementari – configurare spatiala

Configuratia spatiala a zonei prevede dezvoltarea pe sit a unei zone destinate comertului, serviciilor si locuirii.

Se vor asigura locuri de parcare pentru locatari, angajati, vizitatori si pentru aprovizionare, proportional cu dimensiunile si capacitatea constructiilor ce se vor realiza.

Accesul auto propus va fi dinspre str. Minerva conform planselor anexate.

Amplasarea constructiei pe parcela

Avand in vedere configuratia zonei:

Amplasarea constructiilor fata de limitele frontale ale parcelei se va face cu respectarea alinierii din zona.

Distantele recomandate ale cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei sunt cele impuse de codul civil .

Distantele între cladirile de pe parcele invecinate vor fi conform **normelor de insorire** in vigoare.

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in **Ordinul nr. 119/2014** la Ministerului Sanatatii.

Din punct de vedere al normelor de securitate la incendii, se vor respecta distantele de siguranta între cladiri conform Normativului P118/1998.

Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Lucrări edilitare existente

În apropierea zonei există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare, figurate pe planul de lucrari edilitare, conform avizului unic de la SC AQUATIM SA exista:

- retea de apa: -Bdul Eroilor de la Tisa
- retea de canalizare: - Bdul Eroilor de la Tisa

Apele uzate menajer si cele pluviale, provenite de la imobil se vor colecta prin coloanele interioare de canalizare apoi se vor descarca in caminele din incinta. Pentru preluare apelor pluviale de pe parcare se vor prevedea guri de scurgere cu trapa de namol.

Apele pluviale colectate de pe parcare vor trece mai intai printr-un separator de hidracorburi dupa care se vor deversa intr-un bazin de retentie, dupa care va fi pompat intr-un camin de linistire si deversat la retea de incinta

Alimentarea cu energie electrica

In zona propusa vor aparea noi consumatori de energie electrica, dupa cum urmeaza: locuinte, comert, servicii, utilitati comune pt. zona, iluminat exterior de incinta.

Distributia energiei electrice de la postul de transformare la consumatori se propune sa fie facuta in cablu (linii electrice subterane – LES JT) la tablourile generale ale consumatorilor industriali si tablourile aferente utilitatilor comune. Toti consumatorii aferenti utilitatilor comune vor fi contorizati individual.

Iluminatul stradal al zonei este realizat cu corpuri de iluminat stradal echipate cu lampi cu vapori de sodiu 250 W, montate pe stalpi metalici (Hutil = 9 m). Alimentarea corpurilor de iluminat se va realiza in cablu subteran tip CYAbY.

Toate lucrarile se vor realiza de catre ENEL SA, conform proiectelor realizate de aceasta, sau de catre firme specializate, agreate de catre ENEL SA.

Retelele electrice se vor realiza respectand distantele fata de celelalte instalatii, impuse de normativele aflate in vigoare.

Reteaua de telefonie

Reteaua de telefonie se va realiza prin extinderea retelelor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie. S-a prevazut realizarea unor DISTRIBUITOARE DE TELEFONIE de la care se vor realiza bransamentele de telefonie pentru consumatorii industriali noi aparuti.

Reteaua de TV prin cablu

Se va realiza prin extinderea retelelor existente ale prestatorilor de servicii de TV in cablu. Se vor realiza retelele de distributie TV cablu aeriene, pe stalpi de iluminat stradal, de la care se vor realiza bransamentele de TV in cablu pentru scarile de bloc si spatiile comerciale.

La proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin extinderea retelei de distributie gaze naturale din zona. Solutia de alimentare cu gaze naturale va fi stabilita de catre E-on Gaz care va elibera si cota de gaz aferenta obiectivului.

Gospodarie comunală

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare parcela, selectiv, în containere speciale, urmând a fi efectuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, în baza unui contract si transportate la deponeul municipiului Timisoara.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului .

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de min.20% din suprafata studiata ocupata de spatii verzi

- Odata cu realizarea urbanizarii zonei propuse este necesara si asigurarea utilitatilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apa si canalizarea.

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

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la:

a. Gradul in care planul creaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor

Pe terenul studiat vor fi amplasate imobile destinate locuirii colective si functiuni complementare, ceea ce determina realizarea unor proiecte tehnice in ceea ce priveste:

- adaptarea terenului la noua functiune
- adaptarea la conditiile fizice ale terenului, cu resursele existente

Proprietatea are 652mp. Terenul proprietate este amplasat in intravilanul Municipiului Timisoara avand urmatoarele vecinatati:

- est : str. Minerva, bloc locuinte cu spatii comerciale la 15.04 m
- sud : clinica medicala la 19.83 m
- nord : B-dul Eroilor de la Tisa, bloc locuinte la 28.62 m
- vest : bloc locuinte la 0.00 m

• TEMA PROGRAM PRINCIPALA SE CONSTITUIE DIN NECESITATILE DE DEZVOLTARE A UNEI ZONE DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Pe terenul studiat se doreste amplasarea unor spatii comertului, serviciilor si locuirii. Zona va cuprinde urmatoarele spatii:

- spatii destinate comertului, serviciilor si locuirii
- alee de incinta
- amenajari exterioare de utilitate publica
- racordarea la utilitatile existente in zona
- rezolvare/amenajari in ceea ce priveste utilitatile

Pentru toate aceste dotari necesare se vor realiza proiecte specifice.

b. Gradul in care planul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele

Propunerile **P.U.Z. " COMERT, SERVICII SI LOCUIRE"** sunt in concordanta cu prevederile PUG Timisoara. Din punct de vedere al Protectiei Mediului se respecta urmatoarele:

- depozitarea controlata a deseurilor menajere
- captarea si tratarea apelor uzate
- diminuarea, pana la eliminare a surselor de poluare majora
- utilizarea rationala a resurselor solului si subsolului
- viabilizarea terenurilor din zona

c. Relevanta planului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspective promovarii dezvoltarii durabile

Dezvoltarea durabila inseamna, in linii mari, integrarea obiectivului in raport cu situatia existenta a zonei, cu utilizarea rationala a elementelor naturale apa-aer-sol-asezari umane, deci si cu respectarea specificului zonei.

Viitoarul ansamblu se va incadra in specificul teritoriului si se va pune accentual pe integrarea urbanistica intr-un mod corect constructiilor, dar si a dezvoltarilor urbanistice viitoare:

- Realizarea a doua accese acces de intrare/iesire din incinta. Drumul de acces este prevazut si cu posibilitatea de continuare in vederea unei dezvoltari urbanistice viitoare
- **Asigurarea de spatii verzi 20% min**
- Asigurarea de parcuri pentru locatari, angajati si vizitatori
- Asigurarea de perdele de protectie formata din arbori in special pe perimetru
- Asigurarea unei gestionari si sistematizari functionale si verticale proprii necesare investitorilor

d. Probleme de mediu relevante pentru P.U.Z.

Zona studiata in cadrul P.U.Z. este situata in intravilanul Municipiului Timisoara.

In cadrul Reglementarilor propuse s-a avut in vedere protectia mediului prin urmatoarele propuneri:

- se propune alimentarea cu apa din retea orasului; apele uzate rezultate urmand a fi evacuate in retea orasului
- realizarea retelei de circulatie propuse in zona, cu respectarea normelor de protectia mediului
- prevederea de spatii verzi amenjate

e. Relevanta P.U.Z. pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

• GESTIUNEA DESEURILOR

Deseurile de ambalaje din carton si hirtie neimpurificate se colecteaza si se vor trimite periodic, pentru valorificare, la SC MULLER-GUTTENBRUNN RECYCLING SRL.

Gunoiul menajer se pastreaza in europubele si va fi ridicat saptamanal de catre R.A. RETIM-SERVICE S.A.

• PROTECTIA CALITATII APELOR

Pentru a evita deversarea necontrolata la viitoarea canalizarea a localitatii Timisoara a apei, in interiorul imobilelor nu exista sifoane de pardoseala sau chiuvete care sa comunice cu canalizarea.

• PROTECTIA AERULUI

Astfel cum a fost prezentat mai sus, prin natura proceselor nu au loc degajari de noxe gazoase sau pulberi in atmosfera.

• PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

Nu sint necesare masuri suplimentare, dar in cadrul proiectului se prevede realizarea unei zone plantate ce va asigura local reducerea nivelului de zgomot sub limitelor prevazute de normativele in vigoare.

• PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

Nu este cazul.

• PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

In cadrul activitatii desfasurate nu exista surse de radiatii si nu au loc emisii de radiatii in mediu.

• PROTECTIA FONDULUI FORESTIER

Prin amplasarea lor geografica imobilele proiectate, nu afecteaza in nici un mod fondul forestier, datorita lipsei acestuia in imprejurimile obiectivului.

• PROTECTIA ECOSISTEMELOR, BIODIVERSITATII SI OCROTIREA NATURII

Imobilele propuse nu reprezinta o sursa posibila de afectare a ecosistemelor acvatice si terestre, a monumentelor naturii, a parcurilor nationale si a rezervatiilor naturale, datorita modului de amplasare a obiectivului la adpost de toate aceste ecosisteme.

• PROTECTIA PEISAJULUI SI A ZONELOR DE INTERES TRADITIONAL

Prin modul de amplasare si incadrare a obiectivului in peisaj nu are loc o afectare de natura sa necesite o protectie a peisajului si a zonelor de interes traditional.

• GESTIUNEA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

Nu este cazul.

• GESTIUNEA AMBALAJELOR

Ambalaje din carton si hirtie neimpurificate se colecteaza si se vor trimite periodic, pentru valorificare, la SC MULLER-GUTTENBRUNN RECYCLING SRL.

2.Characteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

2.a. probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

Propunerile din documentatia de urbanism prezinta produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosinta din teren intravilan neconstruit in teren constructibil.

Interventile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odata cu efectuarea lucrarilor de constructii, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetatie se vor remedia prin luarea unor masuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbusti si arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate dupa reguli peisagistice cu denivelari, plantatii diverse, oglinzi de apa.

Schimbarea destinatiei terenului atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 20% din suprafata terenului ca spatii verzi.

2.b. Natura cumulativa a efectelor - Nu este cazul.

2.c. Natura transfrontaliera a efectelor - Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Riscul pentru sanatatea umana

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor , in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru faza de implantare a planului propus.

Lucrarile proiectate nu influenteaza negativ mediul in ansamblul sau. Nu exista in imediata vecinatate zone locuite.

De asemenea, in zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

2.e. Marimea si spatialitatea efectelor - Nu este cazul.

2.f. Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

In conformitate cu " Planul de amenajare a teritoriului, sectiunea III – zone protejate" si anexele sale publicate in MO 152/12.04.2000, nu exista zone ecologice de interes, desemnate in vecinatatea amplasamentului.

In apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protectie avifaunistica sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr.236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare, pana la Legea 345/2006.

Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se vor depasi valorile limita.

Folosirea terenului in mod intensiv

Terenul in suprafata de 652 mp are prevazute ca minim 20 % din totalul parcelei sa fie amenajat ca spatii verzi.

Regimul de inaltime maxim propus este $P+5^E+eR$.

2.g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international - Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Tipurile de proprietate identificate sunt :

-terenuri proprietate privata a persoanelor fizice

-terenuri apartinand domeniului public.

Functie de necesitate de amplasare a obiectivelor de utilitate publica a fost determinat modul de circulatie a terenurilor intre detinatori.

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului .

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- a) Planul Urbanistic General – Timisoara.
- b) Asigurarea amplasamentelor si amenajarile necesare pentru obiectivele prevazute prin tema;
- c) Valorificarea terenurilor libere aflate in proprietate publica, in interesul comunitati locale;
- d) Integrarea si armonizarea noilor constructii de locuinte intr-un ansamblu coerent.
- e) Amenajare de zone verzi acolo unde este posibil
- f) Asigurarea utilitatilor necesare prin lucrări tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate
- g) Crearea de noi locuri de munca
- h) Asigurarea circulatiei auto si pietonala in zona

Întocmit,
Arh. Marius NICORICI-CALANCE