

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

---

Proiect nr. 326/2018

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea proiectului : **PUZ CONSTRUIRE SALA DE EVENIMENTE CU  
FUNCTIUNI AFERENTE, UNITATI DE CAZARE SI  
IMPEJMUIRE**

Nr. proiect : **326/2018**

Beneficiar : **MARES Dumitru Octavian**

Proiectant : **S.C. "ARHI 3D" S.R.L.**

Data elaborării : **noiembrie 2018**

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

## **1.2 OBIECTUL P.U.Z.**

- **Solicitari ale temei program**

Zona aflată în studiul de față se află în Municipiul Timișoara, jud. Timiș și reprezintă terenul identificat prin **CF 446986** aflat în proprietatea DI MARES Dumitru Octavian.

Pe acest teren la cererea beneficiarului se dorește realizarea unei zone de servicii, mai precis o sala de evenimente și funcțiuni complementare, cu unitati de cazare.

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.**

Certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Timișoara Nr. 1275 din 26.03.2018 confirmă intențiile de dezvoltare a unei zone de servicii pe terenul în cauza.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017: Parțial teren pentru plantații / perdele de protecție, parțial zona de locuințe si functiuni complementare , teren partial afectat de sistematizarea stradala. Zona cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ. Utilizări permise: pentru zona de protecție zona verde, plantații de protecție, pentru zona de locuințe, locuințe pentru maxim 2 familii si functiuni complementare. POT max= 40 % Regim de înălțime max P+2E. Spații verzi conform HCL 62/2012.

## **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

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

- P.U.G. Vechi al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017
- P.U.G. Municipiul Timișoara - Etapa 3 | Revizia 3
- Zonă pentru construcții industriale și servicii- aprobată prin HCL 197/24.04.2012
- PUD Locuințe și funcțiuni complementare aprobat prin HCL. 346/25.07.2006

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

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

-ridicarea topo realizată de către S.C. DAFIR CADCONSULT S.R.L.

-date culese pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

- **Date statistice**

Nu este cazul.

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

Investițiile pentru această zonă presupun construirea de zone diverse din punct de vedere functional - iar în zona deja au fost aprobate PUZ-uri pentru locuințe - la vest de terenul în cauza la intersecția Str. Bistrei cu Calea Mosnitei.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

## **2.1 EVOLUȚIA ZONEI**

Zona studiată este situată în partea centrală a județului Timiș, în intravilanul Municipiului Timișoara. Terenul se află în partea estică a municipiului accesibil din Calea Moșniței – respectiv în cartierele Plopi – Kuncz. Cartierul Polpi este unul de locuințe individuale – și mărginește cvartalul studiat în partea de nord și est a acestuia – cu o tendință clară de dezvoltare de locuințe și de servicii în partea vestică – fapt prevăzut și în PUG-ul în curs de aprobare.

- **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. Având în vedere faptul că în momentul de față mai există un PUZ în lucru în colțul vestic al cvartalului, PUZ ce prevede locuințe, o zonă de servicii vine să completeze aceste dezvoltări.

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

Prin schimbarea funcțiunii actuale a terenului (agricol) în zonă de servicii se densifică zona, transformându-se dintr-un areal necontrolat și greu accesibil într-o zonă urbanizată. Având în vedere faptul că se prevede fluxuri de trafic mărite pe Calea Moșniței – aceasta fiind și prevăzută să aibă un profil stradal mai lat (14 m) în viitor adiacent acestei artere și lateral față de liniile electrice se prevede o perdea verde de protecție. Această zonă verde de protecție va funcționa și ca delimitare suplimentară față de zona industrială de la sud (zona industrială Buziașului) până la eventuala reconversie a acesteia.

- **Potențial de dezvoltare**

Ținând cont de faptul că terenul este intravilan și că în proximitate au fost aprobate mai multe PUZ-uri cu diverse funcțiuni, acestea sporesc nivelul de edificare al zonei și implicit nivelul de echipare edilitară cu rețelele, potențialul de dezvoltare al zonei va fi sporit.

Zona va fi ocupată aproape în totalitate, existența unor investitori concreți urmând să permită susținerea financiară atât a soluțiilor de echipare centralizată a zonei, precum și crearea unor noi străzi. Dat fiind faptul că zona este situată în cvartalul de lângă cartierul Plopi, acest lucru sporește din punct de vedere calitativ dat fiind faptul că există un întreg cartier rezidențial care să beneficieze de pe urma dezvoltării unei astfel de zone.

## **2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul studiat este situat în teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara în intravilan și este delimitat astfel:

La nord –parcela privată agricolă CF. Nr. 443039 A 1638/2

La sud – Calea Moșniței din care se și realizează accesul

La vest – parcela privată pe care se dezvoltă PUZ locuințe CF 445748

La est – canalul de desecare Hcn 1638/5

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

Terenul se află în partea centrală a județului Timiș, este arabil intravilan ținând de Municipiul Timișoara și se poate ajunge la el de pe Calea Moșniței – pe care se poate ajunge din Str. Torac respectiv Calea Stan Vidrighin. Drumul ce mărginește parcela la sud este prevăzut să se dezvolte

având capacitatea să susțină fluxurile de trafic prevăzute în zonă – Calea Moșniței va avea un profil de 14 m lățime. Din punct de vedere al dotărilor edilitare conform avizului Aquatim, în partea de sud a terenului există rețea pe Calea Moșniței iar terenul se va brânșa la rețeaua de apă și la cea de canalizare, în momentul extinderii acestora. Instituțiile de interes general sunt deja în cartierul Plopi.

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.**

Relieful în zonă se caracterizează prin altitudine relativ scăzută ,de câmpie joasă cu mici denivelări și o densitate mare a rețelei hidrografice, datorită abundenței de albie părăsite, care favorizează excesul de umiditate al terenului.

### Studiu geotehnic

Stratificație:

- Sol vegetal argilos negru având o grosime între 0.40-0.50m
- Argilă cafenie cenușie, plastic consistentă cu extindere până la 1.00m adâncime.
- Argilă prăfoasă cafenie gălbuie, plastic vârtoasă cu consistența până la 1.60mm
- Argilă prăfoasă cafenie gălbuie cu orizonturi ruginii, plastic vârtoasă, mai compactă cu concreții fine și mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adâncime

Apa freatică are regimul influențat de volumul precipitațiilor din zona. 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 vârtos ce apare sub solul vegetal.
- Adâncimea minimă de fundare va trebui să îndeplinească următoarele condiții:
  1.  $D1_{MIN} > 0.8M$  fata de nivelul actual al terenului
  2.  $D2_{MIN} > 1.00M$  fata de nivelul terenului sistematizat
- Calculul terenului de fundare pentru construcțiile în cauză ,fundate direct ,se poate adopta o presiune convențională de calcul de baza  $D=2.0m$ ,  $B=1.0m$  în grupa fundamentală de încărcări  $P_{conv} = 220 KPa$  la care se vor aplica corecțiile corespunzătoare adâncimilor și latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

## 2.4 CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene –**

Artera de acces o constituie Calea Moșniței care traversează o bună parte din zona de est a Municipiului despărțind cartierele Plopi și Kuncz respectiv separând zona industrială Buziașului (situată la sud de aceasta de zona cartierului Plopi la nord) și asigurând accesul la terenul nostru în partea de sud a parcelei. Nu există trasee de cale ferată în zonă și nici căi navale. Căile aeriene nu sunt afectate întrucât regimul de înălțime propus în zonă este unul mic.

- **Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulații, precum și între acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la Calea Moșniței în partea nordică a marginii drumului. Soluția de rezolvare este prezentată în detaliu în capitolul **Modernizarea circulației**.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Zona este situată într-o zonă arabilă în intravilanul localității, zonă unde recent au fost aprobate alte PUZ-uri pentru locuințe și funcțiuni complementare. În zona de nord a terenului au început deja să se construiască o serie de locuințe având un regim de înălțime predominant de P+M.

- **Relaționari între funcțiuni**

Zonele din jurul acestui sit sunt arabile și sunt în intravilanul localității, iar în proximitate se află cartierul Plopi edificat complet – astfel această zonă se află între un cartier de locuințe și o fostă zonă industrială. Trebuie menționat faptul că PUZ-ul aprobat pentru locuințe se afla în partea de vest a terenului iar între diversele tipuri de funcțiuni au fost prevăzute perdele verzi de protecție – în acest caz nefiind necesare decât spre sud – spre Calea Moșniței pentru protecția față de traficul estimat al acestei străzi. Această zonă de protecție prevăzută la sud va avea o lățime de 10.00 m și continuă prevederile deja stabilite la vest de terenul în cauză pentru PUZ aprobat prin HCL 197/24.04.2012. Fata de zona de locuințe în curs de aprobare din colțul cvartalului va exista o delimitare funcțională dat fiind faptul că pe parcela intermediară aparținând aceluiași beneficiar se vor prevedea spații verzi de protecție și parcaje.

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

Pe terenul în cauză nu este nimic construit, acesta ca și parcelele învecinate fiind deocamdată teren arabil intravilan, dar în partea de nord vest a acestuia au fost deja edificate o serie de locuințe cu regim P+1 în timp ce în est cvartalul vecin face parte din cartierul Plopi fiind deja edificat în totalitate cu construcții pentru locuințe cu regimuri de înălțime ce variază între P și P+1E pe Str. Parâng. Din punct de vedere al indicilor urbanistici POT maxim în zonă este de 40% pentru zona de locuințe și 50-60 % pentru zonele de producție, depozitare din cvartalul de la vest.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul recent construit din zona de nord est a terenului este unul calitativ având în vedere faptul că a fost edificat extrem de recent (în ultimii 15 ani). Nu s-au semnalat neconcordanțe sau zone cu probleme. În același timp în partea de est locuințele din cartierul plopi de pe Str. Parâng au deja o vechime de 30-40 ani – calitatea acestora fiind variabilă diferind de la locuințe foarte calitative până la locuințe de o calitate slabă.

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

Dotările și serviciile sunt deja asigurate parțial în cartierul Plopi, cele existente putând să deservească și parcelele nou înființate.

La intersecția străzilor Jules Verne cu Tata Oancea – la o distanță de aproximativ 450 m se află Școala Generală Nr. 4 care deservește toate familiile din zonă.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu există riscuri naturale.

- **Principalele disfuncționalități**

Nu există echipări edilitare pe terenul actual în momentul de față.

Traseele drumurilor din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone rezidențiale.

## **2.6 ECHIPARE EDILITARĂ**

**Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)**

### **Alimentarea cu apă.**

#### **Situația existentă**

Municipiul Timișoara dispune de sistem de alimentare cu apă. Amplasamentul propus fiind intravilan nu dispune de nici un fel de dotări edilitare în momentul de față. Cu toate acestea la sud - Calea Moșniței are adiacent o conductă aparținând Aquatim Ap  $\varnothing$  100 conform avizului Aquatim obținut în cadrul Avizului Unic.

### **Canalizarea**

#### **Situația existentă**

În zonă există rețele de colectare a apelor uzate menajere la sud - Calea Moșniței are adiacent o conductă aparținând Aquatim CDM 280 refulare conform avizului Aquatim obținut în cadrul Avizului Unic.

### **Canalizarea apelor meteorice**

#### **Situația existentă**

În zonă nu există rețele pentru colectarea apelor pluviale. În vecinătățile parcelei se află în schimb un canal de desecare (funcțional) – Hcn 1638/5 situat chiar la limita terenului dinspre est respectiv adiacent Str. Parâng.

### **Alimentarea cu energie electrică**

#### **Situația existentă**

În proximitate există alimentare cu energie electrică, linia fiind adiacentă Căii Moșniței, mai există o linie LEAJT ce traversează cvartalul de la nord est la sud vest și o linie de 110 KV mai la nord ce traversează cvartalul de la nord-vest la sud-est.

### **Telefonie**

#### **Situația existentă**

În zonă există rețele de telefonie aparținând Telekom, linia fiind adiacentă Căii Moșniței

### **Alimentarea cu gaz**

În zonă există rețele de gaz aparținând E-ON, linia fiind adiacentă Căii Moșniței

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

- **Relația cadru natural – cadru construit**

Terenul studiat are în prezent categoria de folosință de teren arabil, pe teren neexistând construcții. Cvartalul din care face parte terenul este marginit spre est de canalul de desecare Hcn 1638/5.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În urma studiului zonei s-a constatat ca nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile și nici de riscuri antropice.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.**

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă – nici cele edilitare și nici căile de comunicație propuse.

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

Având în vedere că zona este o fostă zona agricolă care va fi reconvertita în zonă pentru servicii, edificarea părții de nord a acesteia a survenit relativ recent astfel ca nu putem vorbi de patrimoniu construit. Iar în ceea ce privește patrimoniul natural, nu există astfel de zone în proximitatea terenului.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu există în zonă potențial balnear iar în ceea ce privește potențialul turistic, existența acestuia poate fi pusă în discuție în cadrul Municipiului Timișoara – în partea centrală a orașului, nicidecum într-o zonă de intravilan în curs de edificare și de dezvoltare – cu atât mai mult cu cât în viitor aici se va dezvolta un întreg cartier divers din punct de vedere funcțional.

## **2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

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

- realizarea funcțiunii de servicii (respectiv sala de evenimente cu unitati de cazare) adaptată la configurația terenului și specificul zonei limitrofe
- asigurarea de terenuri rezervate funcțiunilor complementare.
- 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 . Ulterior studierii PUG Timișoara s-a constatat ca PUZ-ul propus schimba din punct de vedere funcțional prevederile documentațiilor deja existente.

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

Pentru zona în cauză în P.U.G. Timișoara este deja prevazuta funcțiunea de locuire. Astfel că proiectul în cauză schimba funcțiunea deja prevazută ajutnd totodata la dezvoltarea zonei, si

neexistand vreun conflict între cele două zone (cea rezidențială și cea de servicii) deoarece ele sunt separate de o zonă tampon de pacaje și spații verzi.

De asemenea, tot prin PUG se prevede ca drumul de la sud de parcelă să aibă un prospect stradal de 14.00 m.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune generarea unei zone de servicii cu obligativitatea propunerii unui minim 20.00% din suprafață de zone verzi.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Din punct de vedere al lucrărilor rutiere propuse, zona studiată este marginită la sud de Calea Moșniței.

Pentru deservirea rutieră din incinta viitorului cvartal de locuințe cât și a zonei limitrofe, se propune lățirea profilelor stradale existente prin cedarea de suprafețe de teren din domeniul privat pentru a fi posibilă această lărgire, domeniului public al Municipiului Timișoara.

Astfel profilul stradal al Căii Moșniței este prevăzut la 14.00 m lățime iar Str. Bistrei va avea tot 14.00 m. Restul străzilor au profile de 12.00 m lățime iar strada adiacentă canalului, care și traversează terenul în studiu în partea estică a acestuia va avea un profil de 15.00 m până la canal cu 5.00 m zonă verde de protecție spre canal și 7.00 m carosabil o bandă pe sens, dublu sens.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (ord. M.T. nr. 50/1998) și cu Anexa 6 cu caracter director anexa la PUG Timișoara.

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminte moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ**

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

- generarea unei zone de locuire și funcțiuni complementare, în intravilanul Municipiului Timișoara
- asigurarea accesului în zona studiată
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi și funcțiuni complementare
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare.

Funcțiunile propuse în zonă studiată sunt:

- Locuire în locuințe individuale pe parcelă proprie
- Zona rezervată pentru dotări social-culturale
- Circulații auto, pietonale
- Spații verzi-plantații spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor

### **DESTINAȚIA ȘI NUMĂRUL PARCELELOR**

- Va rămâne o singură parcelă cu funcțiunea de servicii (respectiv sala de evenimente cu unități de cazare) iar această parcelă va avea o suprafață de  $S = 5469.35$  mp.

### **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME:**

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe este prevăzut la maximum  $S(D)+P+1E$  în zona de servicii.

H maxim construcție = 8.00 m

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



În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniament a fost stabilită la 3m (limita preluata si din PUZ de locuinte in curs de aprobare). De asemenea fata de limita din spate cladirile se vor retrage 10 m. Față de limitele laterale se prevede o retragere de 5.00 m.

## SISTEMATIZAREA PE VERTICALĂ

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

## INDICI URBANISTICI

**Procentul maxim de ocupare a terenului :**

**P.O.T. MAX.=60% - zona servicii;**

**Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului :**

**C.U.T. MAX.=1.60 - zona servicii;**

## BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

ZONE FUNCTIONALE		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
		S mp	% din T	S mp	% din T
Zona de servicii		0	0	4524.0	60.00
Zona agricolă		7540.00	100.00	0.00	0.00
Circulatii	Rutiere	0	0	652.65	9.61
	Pieton	0.00	0.00	212.45	3.14
	Spatiu verde de aliniament	0.00	0.00	255.50	3.76
Total circulatii		0.00	0.00	1508.00	20.00
Spatii verzi		0.00	0.00	1508.00	20.00
S. teren totala.		7540.0	100.00	7540.00	100.00

## 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE PREVEDERI SPECIFICE.

### Alimentarea cu apă:

Se va realiza o extindere a rețelei în așa fel încât alimentarea cu apă să se realizeze în regim centralizat.

### Canalizarea:

Se va realiza o extindere a rețelei în așa fel încât canalizarea să fie colectată în regim centralizat.

### Canalizarea apelor meteorice:

Ulterior aprobării PUZ-ului proprietarii fiecărei parcele în parte se vor preocupa pentru canalizarea apelor meteorice. Acestea vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și rigole și ulterior introduse într-un bazin de retenție din care se vor uda spațiile verzi și care va deversa prin prea-plin în canalul ANIF învecinat.

### Alimentare cu energie electrica

Realizarea alimentării 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 lucrări.

### Telecomunicații

#### Situația propusă

Se va realiza prin bransament la rețelele locale. Lucrările se vor realiza pe baza proiectelor de specialitate elaborate. În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

### Alimentare cu căldură

### **Situația propusă**

Sistemele de încălzire propuse se vor realiza prin centrale proprii având ca și combustibil gazul metan.

### **Alimentare cu gaze naturale**

#### **Gospodărie comunală.**

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**

##### **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 :

- Complectarea și dezvoltarea căilor rutiere
- Extinderea rețelei de echipare tehnico - edilitară a zonei.
- Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat.
- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe.
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

Realizarea PUZ-ului nu creaza un cadru anume pentru proiectele viitoare ci vine doar sa intareasca si sa completeze caracterul zonei si anume cel mixt: rezidential si de servicii. Astfel viitoarele proiecte ce pot decurge din acest plan sunt cele cu privire la bransare si echipare ulterioara cu utilitati.

**b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;**

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente

- P.U.G. (plan urbanistic GENERAL) Timisoara, jud. Timis.
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate.

- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

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

Pana in acest moment zona luata in studiu este compusa din parcelele proprietate cu functiunea de teren liber. Terenul se afla in partea centrala a judetului Timis, . Suprafata totala luata in studiu suprafata proprietate beneficiar 7540.00 mp.

Planul nu are o importanta deosebita din punct de vedere al dezvoltarii durabile, deoarece prevede realizarea de servicii la scara mica.

**d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:**

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarul terenului, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone de servicii si functiuni complementare. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea de functiuni, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa, activitati sau functiuni 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 rețelilor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 7540.00 mp.

Pe acest teren nu exista retele de alimentare cu apa potabila, canalizare, si alimentare cu gaze naturale.

Nu au fost identificate probleme de mediu relevante in zona.

**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).**

In zona nu se pun probleme speciale de protectie a mediului

Planurile si programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic de zona.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- 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 retea de canalizare

**Protectia aerului**

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor narse 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 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.

### **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 realizarea unei zone rezidentiale intr-un viitor cartier rezidential 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 7540.00 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al Municipiului Timișoara intre cartierele Plopi si Kuncz

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

Suprafețele terestre aparținind 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.

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

Zona este in curs de edificare in partea de sud fiind deja construite o serie de locuinte in sa 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 fi depasite standardele sau valorile limita de calitate a mediului.

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

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

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

Conform indicilor urbanistici terenul va fi folosit in cadrul parcelelor de servicii intr-un procent de 60 % din teren pentru realizarea de cladiri.

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

Nu este cazul intrucat suprafețele 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 aflat în proprietatea Dl. PIȚU Iov C.F. 434178 Nr. Top. 434178 având o suprafață de 4200.00 mp.

### **• Circulația terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne relevă faptul că terenul este situat în intravilanul Municipiului Timișoara și este în proprietatea Dl. MARES Dumitru Octavian conform extraselor de carte funciara. Pentru obiectivele de utilitate publică se prevede cedarea unei suprafețe de teren domeniului public.

## **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.

### **• Categoriile 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

### **• 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 .

Întocmit,  
arhitect Daniel BELEA



Timisoara 1900  
str. Ludwig von Ybl nr. 24  
tel. 0256-480821  
mobil. 0724-228088  
Nr.inreg. J35/834/03.06.2002

---

**FOAIE DE GARDA**

Proiect nr. 326/2018

**DENUMIRE PROIECT:**      **PLAN URBANISTIC ZONAL  
„LOCUIŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE”**

**AMPLASAMENT:**            **TIMIŞOARA, jud Timiș**

**BENEFICIAR :**              **PIŢU IOV**

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

**NR. PROIECT:**            **326/2018**

**FAZA:**                      **P.U.Z.**



Timisoara 1900  
str. Ludwig von Ybl nr. 24  
tel. 0256-480821  
mobil. 0724-228088  
Nr.inreg. J35/834/03.06.2002

---

**BORDEOU PIESE SCRISE SI DESENATE**

Proiect nr. 326/2018

**A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de garda
2. Borderou
3. Foaie de responsabilitati

4. Certificat de Urbanism Nr. 152 din 18.03.2013
5. Extrase C.F.
6. Copie C.I. beneficiar
7. Dovada achitare taxa RUR
8. Avize
9. Memoriu de prezentare
10. Cadrul legal
11. Regulament local de urbanism

## B. PIESE DESENATE

Plan de incadrare in zona .....	sc.1:25000	A01
Situatia existenta.....	sc.1:1000	A02
Reglementari urbanistice- zonificare.....	sc.1:1000	A03
Reglementari urbanistice- mobilare.....	sc.1:1000	A04
Proprietatea asupra terenurilor.....	sc.1:1000	A05

## CADRUL LEGAL

### **S-au respectat urmatoarele legi pentru intocmirea acestei documentatii:**

- Legea nr.50/1991/1997 - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea Nr. 10/1995 - privind calitatea in constructii;
- Legea Nr. 18/ 1991 - a fondului funciar;
- Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea Nr. 54/1998 - privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea Nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru o cauza de utilitate publica;
- Legea Nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;



- Legea Nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar si a publicitatii imobiliare;
- Legea Nr. 69/1991/1997 - privind administratia publica locala;
  
- Legea Nr. 137/1995 - privind protectia mediului (modificata prin Legea Nr. 159/1999);
  
- Legea Nr. 87/1998 - pentru aprobarea UG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al terenurilor;
  
- Legea Nr. 107/1996 - a apelor;
- Legea Nr. 41/1995 - privind protectia patrimoniului national;
  
- Legea Nr. 96/1995 - pentru aprobarea Ordonantei Guvernului Nr. 12/1993/1995 privind achizitiile publice;
  - Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de amenajare a teritoriului national;
  - HGR Nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
  - HGR Nr. 63/1994 HGR Nr. 163/1997-, [HGR. Nr. 56R/1998](#) - Regulamentul privind organizarea licitatiilor pentru achiziti publice de bunuri si servicii;
  - Codul civil;
  
- Ordinul ministrului Lucrarior Publice si Amenajarii Teritoriului Nr. 21 / N / 10. 04. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism,
  
- Ordinul ministrului Sanatatii Nr. 539/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarior privind mediul de viata al populatiei;
  
- Ordinul comun Nr. 2 14! RT / 1 6 / NN / martie 1999 al ministrului Apelor. Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Puhlice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului.



Timisoara 1900  
 str. Ludwig von Ybl nr. 24  
 tel. 0256-480821  
 mobil. 0724-228088  
 Nr.inreg. J35/834/03.06.2002

---

## FOAIE DE RESPONSABILITATI

Proiect nr. 291/2016

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

Arh. Daniel Belea

**TOPO:** S.C. WEST CAD S.R.L

**EDILITARE :** S.C. PRO-WASSER S.R.L

**CIRCULAȚII :** S.C. PROTON CONSULT S.R.L