

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării**

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA SERVICII – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL.

- **Amplasament**

Amplasamentul studiat se găsește poziționat în intravilanul localității Timișoara, județul Timiș, Calea Sagului nr. 82÷88, în partea de SV a acestuia și este identificat prin:

- o CF. nr. 444592, nr. cad: 639-641/1/4/1/a, S_{teren conf CF}= 651mp, S_{teren masurat} = 567mp;
- o CF. nr. 433039, nr. cad: 639-641/1/4/1/b, S_{teren conf CF}= 1321mp, S_{teren masurat} = 1203mp;
- o CF. nr. 421415, nr. cad: 639-641/1/5/1, S_{teren conf CF}= 1917mp, S_{teren masurat} = 1831mp;
- o CF. nr. 417812, nr. cad: 639-641/1/6/1/2/2, S_{teren conf CF}= 2234mp, S_{teren masurat} = 2171mp;
- o CF. nr. 437690, nr. cad: 639-641/1/7/1/3/1, S_{teren} = 354mp;
- o CF. nr. 402786, nr. cad: 639-641/1/7/1/5/3, S_{teren} = 429mp;
- o CF. nr. 402875, nr. cad: 639-641/7/1/1 si 639-641/1/7/1/2/1, S_{teren} = 600mp;

- o Suprafata totala teren conform CF - 7506 mp,

- o Suprafata totala teren masurat - 7155 mp.

Terenul în suprafață de 29.000 mp este proprietatea lui:

- o BOLD Ion;
- o BOLD Terezia;
- o COVACI Cornelia;
- o PUTZ Victor;
- o PUTZ Mihaela Alina;
- o MUNICIPIUL TIMISOARA – domeniul privat;
- o SEIN Ghina;
- o SEIN Teodor;
- o IANCU Daniel Ovidiu;
- o MUNICIPIUL TIMISOARA – domeniul public;
- o BRINDESZKU Catalin Florian;
- o CALDARAS Teodor Marcel;
- o CALDARAS Sorina Marioara;
- o FURDUI Gheorghe;
- o FURDUI Silvia;

- o CRET Sandu Dorel;
- o FURDI Gheorghe,
- o FURDI Silvia;
- o HANC Adina Elena;
- o MARC Cristian;
- o MARC Anisoara Maria.

Terenul este scos din circuitul agricol. Categoria de folosinta este curti-constructii si altele.
Pe amplasament există construcții conform extrase CF.

Imobilul are înscrieri privitoare la sarcini:

- o Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare si interdictie de instrainare si grevare de sarcini, cu termen pentru incheierea actului autentic pana la data de 30.11.2018 in favoarea LIDL ROMANIA S.C.S., pentru CF nr. 433039 si 402786;
- o Drept de uzufruct viager in favoarea lui BOBOICSVOV Agata, pentru CF nr. 433039;
- o Antecontract de vanzare-cumparare pana la data de 30.11.2018 in favoarea LIDL ROMANIA S.C.S. pentru CF nr. 421415, 437690 si 402875;
- o Somatie de plata emisa de BEJ BRAD T. GHEORGHE in dosar nr. 9/EX/2014 pentru suma de 10907 EURO si 5528 LEI reprezentand creanta, onorariul executorului judecatoresc, cheltuieli de executare silita si taxa judiciara de timbru in favoarea IANCU Daniel Ovidiu asupra cotei sub B3 – SHEIN Ghina si SHEIN Teodor, pentru CF nr. 417812;
- o Cerere de chemare in judecata formulata de reclamantul SHEIN Teodor c/a IANCU Daniel Ovidiu in dosar 27691/325/2015 la Judecatoriei Timisoara, avand ca obiect contestatie la executare in dosar executional nr. 9/EX/2014 al BEJ BRAD T. GHEORGHE, pentru CF nr. 417812;
- o Procesul din dosarul nr. 12113/325/2016 al Judecatoriei Timisoara avand ca obiect contestatie la executare dosar executional nr. nr. 9/EX/2014 al BEJ BRAD T. GHEORGHE, cererea fiind formulata de contestatorul SEIN Teodor in contradictoriu cu intimatul IANCU Daniel Ovidiu , pentru CF nr. 417812;
- o Interdictie de instrainare si grevare DOLGA ioana Liliana, pentru CF 417512-C1-U1.

- **Beneficiar**

Beneficiarul documentației P.U.Z. este:

- o LIDL ROMANIA S.C.S.

- **Proiectant general**

Proiectantul general este S.C. SIREGON GRUP S.R.L. Timișoara care a elaborat proiectarea de specialitate urbanism și rețele electrice și edilitare, precum si documentatia de mediu si sanatate publica.

- **Subproiectanti, colaboratori**

Conform foaie colectiv de elaborare, subproiectanții și colaboratorii sunt:

- o PATH'S ROUT S.R.L. Timișoara – proiectant drumuri;
- o EXPERT PREST S.R.L. Timișoara – consultant probleme de mediu;

- **Data elaborării:**

August 2018.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

• Solicitări ale temei program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA SERVICII – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, compus din servicii.

Caracteristici ale amplasamentului:

- o se constituie din teren, categoria de folosinta curti constructii si altele, situat în intravilanul localității Timisoara;
- o este adiacent zonei construita protejata, locuire colectiva in ansambluri (ZCP Lc_A), zonei de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR - Liu), zonei de activitati economice P.U.Z. Shopping City Timișoara (Ec/PUZ).

• Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN) zona studiata se incadreaza in POLITICA 6 - MARIREA FONDULUI DE LOCUINTE SI CRESTEREA CALITATII LOCUIRII, PROGRAM 1 - CRESTEREA CALITĂȚII MEDIULUI LOCUIT ÎN CARTIERELE REZIDENȚIALE avand ca scop:

- o conectarea la la zone de servicii;
- o crearea de spații publice ierarhizate raportat la centrele de cartier și structura urbană.

Si localizare:

- o cartierele de blocuri;
- o ansambluri de locuințe multifamiliale de dimensiuni medii sau mici.

Prin contextul urbanistic, zona studiată se definește ca zona cu parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii (RrM1) iar in prezent se definese ca zona de locuinte individuale si multifamiliale de dimensiuni mici.

Zona studiată se află:

- o la 3060 m de zona centrala a localitatii Timisoara;
- o la 85 m de zona activitati economice P.U.Z. Shopping City Timișoara (Ec/PUZ);
- o la 20 m de zona construita protejata, locuire colectiva in ansambluri (ZCP Lc_A);
- o langa de zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR - Liu).

Terenul studiat are urmatoarele vecinatati:

- o la NV - terenuri private intravilan si ansambluri de locuinte colective, ;
- 0 m (calcan) intre locuinta individuala si limita de proprietate;
- o la NE - terenuri private intravilan si locuinte colective;
- 33 m intre locuinta individuala si limita de proprietate;
- o la SV - Calea Sagului;
- 43 m intre locuinta individuala si limita de proprietate;
- o la SE - teren proprietate publica si stada Gradinii;
- 6 m intre locuintele colective si limita de proprietate;

Terenul studiat nu este afectat de zone de protecție sanitară instituite de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației definite de art. 11 din Ordinul Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației nr. 119/2014.

Analizând zona studiată în relație cu zonele vecine rezultă următoarele concluzii:

- o Zona studiată este definită prin reglementările PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) și PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 ca zonă cu parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării (RrM1).
- o Zona 1 de vecinătate este definită prin reglementările PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) și PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 ca zonă construită protejată, locuire colectivă în ansambluri (ZCP Lc_A).
- o Zona 2 de vecinătate este definită prin reglementările PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) și PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 ca zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban (UTR - Liu);
- o Zona 3 de vecinătate este definită prin reglementările PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) și PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 ca zonă activități economice P.U.Z. Shopping City Timișoara (Ec/PUZ);
- o Zona 4 de vecinătate este definită prin reglementările PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) și PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 ca zonă cu parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării (RrM1).

În concluzie, obiectul lucrării se constituie dezvoltarea unei zone de servicii (supermarket LIDL) reglementate prin PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA SERVICII – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

• **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior**

Studiile elaborate anterior sunt:

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA;
- o PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN),
- o PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3;
- o PLAN URBANISTIC ZONAL SHOPPING CITY TIMIȘOARA.

• **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

Studiile de fundamentare elaborate concomitent cu documentația PUZ sunt:

- o Studiu topometric.

- **Date statistice**

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA;
- o PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN);
- o PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3.

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

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA;
- o PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN),
- o PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3;
- o PLAN URBANISTIC ZONAL SHOPPING CITY TIMIȘOARA.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Zona studiată și zonele de vecinătate 1, 2, 3, și 4 se constituie în teren cu construcții.

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

Ca urmare a dezvoltării localității, s-a creat premisa creșterii calității mediului locuit în cartierele rezidențiale prin amplasarea unei zone de servicii.

- **Potențial de dezvoltare**

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al localității se poate aprecia că zona va deveni o zonă de servicii pentru zonele de locuit adiacente.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată este situată în intravilanul localității Timisoara, în partea de sud vest, într-o poziție al cărei potențial permite dezvoltarea zonei de servicii și este identificată prin:

- o CF. nr. 444592, nr. cad: 639-641/1/4/1/a, $S_{\text{teren conf CF}} = 651\text{mp}$, $S_{\text{teren masurat}} = 567\text{mp}$;
 - o CF. nr. 433039, nr. cad: 639-641/1/4/1/b, $S_{\text{teren conf CF}} = 1321\text{mp}$, $S_{\text{teren masurat}} = 1203\text{mp}$;
 - o CF. nr. 421415, nr. cad: 639-641/1/5/1, $S_{\text{teren conf CF}} = 1917\text{mp}$, $S_{\text{teren masurat}} = 1831\text{mp}$;
 - o CF. nr. 417812, nr. cad: 639-641/1/6/1/2/2, $S_{\text{teren conf CF}} = 2234\text{mp}$, $S_{\text{teren masurat}} = 2171\text{mp}$;
 - o CF. nr. 437690, nr. cad: 639-641/1/7/1/3/1, $S_{\text{teren}} = 354\text{mp}$;
 - o CF. nr. 402786, nr. cad: 639-641/1/7/1/5/3, $S_{\text{teren}} = 429\text{mp}$;
 - o CF. nr. 402875, nr. cad: 639-641/7/1/1 și 639-641/1/7/1/2/1, $S_{\text{teren}} = 600\text{mp}$;
-
- o Suprafața totală teren conform CF - 7506 mp,
 - o Suprafața totală teren masurat - 7155 mp.

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

Zona este accesibila prin orice forma de trafic urban deoarece are acces la Calea Sagului si strada Gradinii.

Aceaste 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.

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**

Zona este amplasata pe teren relativ orizontal, pe culoarul raului Bega.

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.

Pe amplasament nu exista constructii deci nu se impun masuri pentru reducerea riscului seismic la constructiile existente.

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 retelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a retelei 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.

Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri, POT, CUT), stabilizare (plantari, ranforsari) sau conditii speciale de fundare deoarece zona nu este afectata de alunecari de teren.

2.4. CIRCULAȚIA RUTIERĂ

- **Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere**

Circulația rutieră în zonă este definită de drumurile de exploatare DE626/7 bulevardul Armatei, DE624/4/2 strada Crangului, strada Somes și de străzile noi propuse, corespunzând cerințelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulația este compusă din trafic de autoturisme.

Circulația rutieră în zona este definită de calea Sagului și strada Grădinii și corespunde cerințelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulația este compusă din trafic de autoturisme și trafic greu.

- **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulații precum și dintre 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**

Ca urmare a dezvoltării localității Timisoara zona studiata va deveni o zonă de servicii pentru zonele de locuit adiacente.

Calea Sagului are prevazuta capacitati de transport cu autobuzul si tremvaiul (in curs de autorizare). Nu se propun strazi noi si nu este necesar modernizarea celor existente. Calea Sagului este in plin proces de modernizare intre intersectia cu strada Ana ipatescu si bifurcatie Peciu Nou - Sag.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

Principala caracteristică a funcțiilor ce ocupă zona studiată sunt de construita protejata, locuire colectiva in ansambluri (ZCP Lc_A) si zona activitati economice P.U.Z. Shopping City Timișoara (Ec/PUZ).

In zona studiata si in zonele de vecinatate 1, 2, 3, si 4 sunt edificate constructii.

- **Relaționări între funcțiuni**

În prezent, între funcțiunile bine constituite respectiv cele de zonă de locuințe colective existente și funcțiunile propuse există o cooperare funcțională, deoarece prezintă funcțiuni complementare.

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

In prezent intre functiunile bine constituite respectiv cele de zona de locuinte colective si individuale prevazute in PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) SI PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 si functiunile propuse exista o cooperare functionala, deoarece reprezinta o functiune complementara.

În zona studiată nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora conform harti - municipiul Timisoara – reglementari – monumente istorice si zone de protectie.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

In prezent se poate constata ca in zona studiata exista fond construit.

Pe Calea Sagului in partea de nord exista ansambluri de locuinte colective in regim P+10E si P+4E si cladiri pentru servicii si locuinte multifamiliale de dimensiuni medii sau mici in regim P si P+1E, la est cladiri pentru servicii (Pizzeria Pink Plus, Tiger Amira, La Paloma), biserica ortodoxa, la sud locuinte colective in regim P+10E si zona servicii (Shopping City Timișoara) iar la vest locuinte multifamiliale de dimensiuni medii sau mici in regim P si P+1E.

Structura cladirilor este in general cu fundatii si pereti din zidarie de caramida cu acoperis tip sarpanita si invelitoare din tigla ceramica cu exceptia cladirilor din ansamblurile de locuire colectiva care sunt cu fundatii continue din beton armat si placi si pereti din prefabricate cu acoperis terasa, partial mansardate.

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

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevăzut o zonă de servicii pe suprafața totală a parcelor studiate.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Prin prevederile prezentului PUZ, s-au prevăzut spații verzi amenajate de minim 10% din suprafața reglementata prin prezentul PUZ, amenajate ca spatii verzi ornamentale in cadrul parcelei.

Pe parcela adiacenta amplasamentului studiat se va amenaja un spatiu verde public cu locuri de joaca pentru copii. Amenajarile vor fi suportate de veneficiarul investitiei.

Se vor prevedea spatii verzi de aliniament in cadrul parcelelor pentru drumuri.

Spatiile verzi amenajate cuprind alei, locuri de odihna (banci) si locuri de joaca pentru copii.

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

Riscurile naturale sunt cele precizate în capitolul ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt:

- o Lipsa inițiativelor de remodelare funcțională și urbanistică a subzonei;

2.6. ECHIPAREA 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 alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz)**

Zona studiată este echipată edilitar corespunzător, fiind asigurată cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, telefonizare și gaze naturale.

- **Principalele disfuncționalități**

Parcelele care fac obiectul prezentului PUZ sunt asigurate cu trasee edilitare ca: apă potabilă, rețea de canalizare, energie electrică, telefonizare și gaze naturale. Rețelele de utilități necesare funcționării se află în imediata vecinătate, iar cheltuielile de modificare a bransamentelor la rețelelor de utilități vor fi asigurate de către beneficiar, conform Planului de acțiune anexat.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor urbanistice.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relația cadru natural - cadru construit**

Raportul dintre calitatea cadrului natural și calitatea cadrului construit nu poate fi analizat, deoarece în prezent în zona studiată nu există cadru construit. Deși cadrul natural nu deține calități deosebite prin prezența unor elemente ajutătoare, zona studiată se caracterizează prin teren natural.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Riscurile naturale sunt cele precizate în capitolul ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

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

Așa cum s-a precizat anterior zonele de vecinătate 1, 2, 3, și 4 prezintă riscuri datorită vecinătății cu artera majoră – calea Sagului.

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

În zona studiată nu sunt valori de patrimoniu care să necesite protecție.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz**

Nu e cazul.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea funcțiunii de servicii – supermarket LIDL, rezultă că nu se pun probleme din punct de vedere al emiterii de noxe, respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa obiective industriale, activități sau funcțiuni poluante.

- o **Protecția calității apelor**

Avându-se în vedere modul de gestionare a apelor, se consideră că prin amenajările propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafață sau subterane.

Apele meteorice de pe suprafețele betonate vor fi colectate prin gurile de scurgere proiectate, spre separatorul de produse petroliere și bazinul de retenție iar preaplinul este dirijat în rețeaua de canalizare a localității după 45 de minute de la oprirea ploii.

- o **Protecția calității aerului**

Terenul fiind în intravilanul localității Timisoara, calitatea aerului este foarte bună, lipsind

elementele de poluare.

Energia termică necesară încălzirii și preparării apei calde menajere pentru acest complex de locuințe și servicii va fi asigurată cu ajutorul unor echipamente cu funcționare pe energie electrică.

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare privind protecția mediului:

- > Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- > STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- > Ordonanța de urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei.

o Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Activitatea de bază prevăzută în zonă, de servicii, nu produce zgomote și vibrații care să necesite măsuri speciale de protecție împotriva zgomotelor.

Pentru zona de descarcare se va întocmi un studiu de zgomot iar după caz se vor amplasa panouri de protecție.

o Protecția solului și subsolului

Activitatea de locuire nu va implica operații care pot periclita calitățile solului sau ale subsolului.

o Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile produse de acest obiectiv, ce se vor executa în această zonă vor fi preluate de firme autorizate în domeniu și depuse pentru neutralizare în locuri indicate de către administrația locală.

În timpul execuției obiectivelor și a organizării de șantier, materialele se vor aproviziona în baze proprii și se vor aduce în șantier numai în măsura punerii în operă.

În timpul lucrării de realizare a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiți să vegheze asupra protejării factorilor de mediu.

Excesul de pământ și moloz, rămase din timpul construcției vor fi evacuate în zonele de umpluturi indicate de administrația locală.

o Gospodărirea substanțelor toxice

Nu este cazul.

o Gestionarea ambalajelor

Ambalajele rezultate din acest complex vor fi preluate de firme autorizate în domeniu și depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi indicată de administrația locală.

o Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu vecinătățile existente locuințe colective, rezidențiale și economice.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- **Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.**

Deoarece zona caracterizată prin suprafețe de teren cu locuințe colective se impune crearea unei zone de servicii care va deservi locuințele colective.

De asemenea, în opinia administrației publice locale, zona analizată de noi este propusă pentru restructurare.

Se vor prezenta opțiunile populației ca urmare a raportului de consultare a populației.

- **Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.**

Considerăm că amplasarea zonei de servicii – supermarket LIDL este o situație de normalitate, cât și una de necesitate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTATE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.**

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifică reglementările în zona studiată, rezultă oportunitatea intervențiilor de a include zona studiată în circuitul zonelor de servicii.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

- **Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație; relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.**

Prin dezvoltarea funcțiunii de servicii în zona studiată se prevede amplificarea colaborării cu celelalte zone din localitate.

Nu se propun strazi noi și nu este necesar modernizarea celor existente. Calea Sagului este în plin proces de modernizare între intersecția cu strada Ana Ipatescu și bifurcație Peciu Nou - Sag.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural:

- **Relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc. - după caz.**

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările să fie percepute în mare măsură de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt, se va acorda o atenție deosebită prezenței spațiilor de protecție plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În funcție de prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL în domeniul circulației, precum și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulației.

În zona studiată nu fi prevăzute noi căi de comunicație rutieră.

Accesul pe amplasament va avea latimea de 9,5 m. Aleile interioare vor fi de 7,5 m pentru cele principale de aprovizionare și 7 m cele pentru clienți.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonele servicii propuse în limita de studiu (UTR RrM1) sunt:

- o servicii: 0,7155 ha (100,00%);

Suprafețe și coeficienți:

- o POT - maxim 40% pentru servicii.
- o CUT - maxim 2,40 pentru servicii.
- o Regim de înălțime:
 - maxim P+2E pentru servicii.
- o Înălțime maximă:
 - H maxim = 15,0 m.
- o S teren: 7.155 mp.
- o Alinierea construcțiilor propuse va fi de:
 - 4 metri de la limita de proprietate de la stradă;
 - 10 metri de la limita de proprietate posterioară a parcelei (fata de partea cea mai departata).
- o Tipul de acoperire:
 - terasă sau șarpantă cu panta minimă 25° și maximă 35°.
- o Capacitati:
 - 1 constructie;
 - 10 angajati;
 - 89 locuri de parcare.

Repartizarea suprafețelor:

- o 2500 mp – construcții servicii;
- o 1155 mp – spații verzi amenajate în incintă;
- o 3500 mp – platforme rutiere, alei și parcaje de incintă.
7155 mp

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII UTILITARE

În funcție de concluziile analizei critice a situației, se vor trata următoarele categorii de probleme:

- **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru asigurarea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.**

Deoarece în zona studiată sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, alimentarea cu apă a zonei studiate se va face refacerea bransamentului la rețeaua de apă a localității Timisoara, aflată în vecinătate.

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

Alimentarea cu apă

Deoarece pe amplasamentul studiat sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, alimentarea cu apă a zonei studiate se va face prin redimensionarea bransamentului la rețeaua de apă a localității, aflată în vecinătate, administrată de către AQUATIM S.A. Timisoara.

Necesarul de apă s-a determinat pentru o zonă de servicii în intravilanul localității Timisoara, în baza S.R. 1343/1-06, pentru:

- o 1 cladire cu servicii x 10 persoane/cladire = 10 locuitori

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unei rețele de apă atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

- o $Q_{S\ ZI\ MED} = 63,07\ mc/zi = 0,730\ l/s$
- o $Q_{S\ ZI\ MAX} = 81,99\ mc/zi = 0,949\ l/s$
- o $Q_{S\ ORAR\ MAX} = 7,17\ mc/h = 1,993\ l/s$

Pentru parcelele propuse în PLAN URBANISTIC ZONA SERVICII – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, alimentarea cu apă se va realiza refacerea bransamentului la rețeaua de apă a localității prin intermediul unei conducte din PE-HD PN6 DN125, în lungime de 10 m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de incinta de alimentare cu apă prin intermediul unei conducte PE-HD PN6 DN125.

S-a propus o rețea de apă de incinta pe care s-au prevăzut 2 hidranți supraterani de incendiu exteriori și 2 cămine de vane (conform planului de situație). Dimensionarea rețelei de apă s-a făcut la debitul pentru un eventual incendiu (5 l/s), rezultând diametrul conductei minim DN110.

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

- **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.**

Deoarece în zona studiată sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, deversarea apelor usate menajere din incinta se va realiza în rețeaua de canalizare a localității, aflată în vecinătate, prin realizarea unui nou racord.

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

Ape uzate menajere

Deoarece pe amplasamentul studiat sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, această rețea se va face refacerea racordului la rețeaua de canalizare a localității Timisoara, aflată în vecinătate.

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

$$Q_{UZIMEDIU} = 1,0 \cdot Q_{ZIMEDIU} = 1,0 \cdot 63,07 \text{ mc/zi} = 63,07 \text{ mc/zi} = 0,730 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZIMAX} = 1,0 \cdot Q_{ZIMAX} = 1,0 \cdot 81,99 \text{ mc/zi} = 81,99 \text{ mc/zi} = 0,949 \text{ l/s}$$

$$Q_{UOMAX} = 1,0 \cdot Q_{OMAX} = 1,0 \cdot 7,17 \text{ mc/h} = 7,17 \text{ mc/h} = 1,993 \text{ l/s}$$

Debitul de apă uzată menajeră se determină conform STAS 1846-90.

Apele uzate menajere de la parcelele propuse prin PUZ vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare a localității prin intermediul racord la rețelei de canalizare, realizată din tuburi PVC KG SN4 DN315, în lungime de 12 m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de incintă de canalizare din tuburi PVC KG SN4 DN315.

Pe rețeaua de canalizare propusă s-au prevăzut 10 cămine de vizitare.

Traseul rețelelor de canalizare și pozițiile căminelor de vizitare se vor urmări pe planul de situație. Panta canalului este funcție de adâncimea de ieșire din clădire, astfel încât să se asigure viteza de autocurățire.

Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi PVC pentru canalizare SN4, $D_{ext} = 315\text{mm}$. Materialul din care sunt realizate conductele are o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani).

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15 cm, iar lateral de 20 cm.

Rugozitatea conductelor este foarte mică ($\zeta = 0,03$) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etanșare absolută a rețelei realizate.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 60m unul de altul, conform STAS 3051-91. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448 – 82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile, în teren cu apă subterană și vor fi protejate la exterior prin strat de bitum, iar la interior prin tencuire.

Ape pluviale

Apele meteorice de pe construcții, drumuri și parcaje se vor colecta prin intermediul rețelei de canalizare pentru ape pluviale, separată de rețeaua de canalizare apă menajeră și se vor deversa în bazinul de retenție. Apele meteorice de pe drumuri și parcaje vor fi trecute printr-un separator de produse petroliere înainte de colectarea lor în bazinul de retenție.

Apele meteorice colectate in bazinul de retentie se vor pompa in rețeaua de canalizare dupa 45 de minute de la orpirea ploii.

In zona studiata s-a propus o rețea de canalizare ape pluviale din tuburi PVC KG SN4 DN 250.

Clasa de importanță a folosinței conform STAS 4273-83 este de clasa III:

- constructii	0,2500 ha	coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,90$
- drum asfalt-trotuare	0,3500 ha	coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,85$
- spatii verzi publice si gradini	0,1150 ha	coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,10$

Categoria constructiei hidrotehnice este 4, conform STAS 4273-83.

Clasa de importanță III (unitate cu caracter social) => frecvența ploii de calcul 2/1.

$m = 0,80$ la $t < 40$ minute

$m = 0,90$ la $t > 40$ minute.

Timpul de ploaie va fi : $t_p = 12 + L/60 \times V = 12 + 50/60 \times 0,7 = 12,58$ min.

Conform STAS 9470-73 zona 13 $f_{2/1} = 35$ l/sec.ha

$QP = m \cdot S \cdot \Phi \cdot i = 0,8 \cdot (0,3500 \cdot 0,85 + 0,1150 \cdot 0,10 + 0,2500 \cdot 0,90) \cdot 70 = 14,95$ l/s

Debitul apelor meteorice pe un an de pe suprafața considerată de 7.155 mp, se calculează în funcție de media anuală căzută pe suprafața respectivă (592 l/mp an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Timișoara).

Debitul anual de pe suprafata considerata este de:

$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 3500 \text{ mp drumuri} \times 0,85 = 1\,761\,200 \text{ l/an} = 1\,761,200 \text{ mc/an}$

$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 1150 \text{ mp spatii verzi} \times 0,10 = 68\,080 \text{ l/an} = 68,080 \text{ mc/an}$

$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 2500 \text{ mp constructii} \times 0,90 = 1\,332\,000 \text{ l/an} = 1\,332,000 \text{ mc/an}$

Cantitatea de apa preluata de rețeaua de canalizare: $3\,161\,280 \text{ l/an} \sim 3\,161,280 \text{ mc/an}$

Separatorul de hidrocarburi cu deznisipatorul a fost dimensionat la un debit de 20 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe platformele de incinta.

Bazinul de retenție prevăzut în P.U.Z. asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 14 mc.

$V = Q \times t_p = 11,28 \text{ mc}$

Dimensiunile bazinului de retenție sunt: $H = 3 \text{ m}$, $L = 3 \text{ m}$, $B = 1,55 \text{ m}$.

Cantitatea de ape meteorice cazuta intr-un an pe suprafața de 7.155 mp, calculata în funcție de media anuală căzută pe suprafața respectivă (592 l/mp an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Timișoara) fara sa consideram ca terenul este urbanizat este de:

$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 7.155 \text{ mp} / 1000 = 4\,232,00 \text{ mc/an}$

- **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice: modernizarea liniilor electrice existente: modernizarea iluminatului public etc.**

În zona studiată sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări. Asigurarea alimentării cu energie electrică a investiției se va face din rețeaua de joasă tensiune aflată adiacent amplasamentului, prin refacerea bransamentului.

- **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.**

În zona studiată sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări. Asigurarea cu telefonizare a investiției se va face de la unul din furnizorii aflați în zonă, adiacent zonei studiate.

- **Alimentare cu caldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibili, modernizări sisteme existente etc.**

Sistemul de încălzire propus – CTA si chiller cu functionare electrica.

- **Alimentare cu gaze naturale - după caz: extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.**

Nu este cazul.

- **Gospodărirea comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajări specifice etc.**

În zona studiată sunt asigurate toate condițiile specifice acestor lucrări.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiată s-au formulat propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- o Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.);
- o Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- o Depozitarea controlată a deșeurilor;
- o Organizarea sistemelor de spații verzi;
- o Refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- o Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

CRITERII

Pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului pentru PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA SERVICII – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL.

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

a). gradul în care planul sau programul 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;

PLANUL URBANISTIC ZONAL propune, pe terenul în suprafață totală de 7.155 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de servicii.

Orice altă dezvoltare a activității pe amplasament se va realiza cu respectarea funcțiilor inițiate de către PLANUL URBANISTIC ZONAL prezentat.

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 supus aprobării este influențat de planurile existente sau aprobate în zonă, în sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei.

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 în specificul 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). probleme de mediu relevante pentru plan sau program;

Cea mai importantă problemă de mediu ridicată de promovarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL constă în colectarea și direcționarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

Se evidențiază colectarea separată a apelor pluviale, asigurarea tratamentului corespunzător zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute inițial printr-un separator de produse petroliere), preaplinul apelor meteorice colectate în bazinul de retenție se va deversa în rețeaua de canalizare a localității după 45 de minute de la încetarea ploii.

O altă problemă de mediu va fi cea dată de gestionarea deșeurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de către serviciul de salubritate al localității. Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea și rampele clandestine de deșeuri ce se crează în zonă ca urmare a depozitării necorespunzătoare de deșeuri provenite din lucrările de amenajare realizate de către investitorii din 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 Timisoara și în zona din imediata 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.

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

a). probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Având în vedere că încă de la etapa de analiză a PLANULUI URBANISTIC ZONAL, urmată de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate măsurile de prevenire a poluării. Se consideră că probabilitatea apariției de evenimente nedorite va fi cu totul accidentală.

Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului. Se consideră astfel că zona nu va suferi modificări ale calității mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minimă și total accidentală.

b). natura cumulativa a efectelor;

Având în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiunilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se

consideră că nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona de sud vest a localității.

c). natura transfrontalieră a efectelor;

Nu este cazul.

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

Nu sunt riscuri pentru sănătatea populației, în primul rând datorită naturii proiectului propus – edificarea unei zone de servicii, cât și a soluțiilor adoptate, pentru implementarea acestuia.

Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

e). mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Așa cum s-a amintit anterior, realizarea efectivă a proiectului în perimetrul analizat nu va afecta, în cazul gestionării corespunzătoare și a echipării corespunzătoare, această suprafață și nici zonele învecinate. Nu se pune astfel problema mărimii și a spațialității efectelor, a zonelor geografice și a mărimii populației ce ar putea fi afectate.

f). valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

Nu este cazul.

Realizarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL se înscrie în dinamica de dezvoltare a zonelor de servicii din România.

(i). caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu există areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investițiilor pe suprafața de teren propusă pentru demararea acestora. Întregul perimetru va fi amenajat astfel încât acestea se vor încadra în specificul zonei.

(ii). depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

(iii). folosirea terenului în mod intensiv;

Folosirea terenului pentru construcția de imobile și echiparea edilitară se va realiza în parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv.

Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

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

Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu este cazul.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.**

Consideram ca interventiile propuse de firma noastra sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare mentionate in PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) SI PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3.

- **Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.**

Pentru evitarea aglomerării cu construcții în zona studiată se propune ca POT maxim să fie 50% iar CUT maxim să fie 2,4,. De asemenea, frontul la străzile noi propuse să fie retras cu 5 metri de la limita de proprietate.

- **Priorități de intervenție.**

Prin reglementarea situațiilor juridice a terenurilor, ca urmare a unificărilor și dezmembrărilor ce vor surveni în urma operațiunilor de sistematizare a zonei studiate, vor rezulta următoarele parcele:

(UTR –RrM1) - Zona cu parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării:

(a) Parcela 1 - servicii;

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.**

Apreciem propunerile avansate ca fiind în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Timisoara.

Utilizând logica coroborării elementelor componente ale vieții urbane și a deducerii implicațiilor lanțului decizional, concluzionăm ca prin acest P.U.Z. se certifică următoarele:

- o Zona studiată se dezvoltă în direcția unor funcțiuni de servicii pentru zona de locuințe adiacentă;
- o Obiectivele propuse, prin activitatea lor, se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate.
- o Zona studiată va fi sistematizată prin prevederea unor cai de acces rutier care să corespundă intereselor beneficiarului dar și de dezvoltare a zonei studiate în relație cu zonele învecinate;

Întocmit,
arh. HENT Sorin

