



## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 34/2018

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Denumirea proiectului | PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE<br>CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN EXTRAVILAN TIMISOARA |
| Nr. proiect           | 34/2018  |
| Beneficiar            | S.C. PANORAMA R.E. S.R.L.  |
| Proiectant            | S.C. ZAS ARHIDESIGN S.R.L.   |
| Data elaborarii       | august 2018  |
| Faza de proiectare    | P.U.Z.   |



## 1.2 OBIECTUL STUDIULUI

### • Solicitari ale temei program

Zona aflata in studiul de fata se afla in extravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de NV si reprezinta terenul identificat prin C.F 409119. Terenul se afla în proprietatea a S.C. PANORAMA R.E. S.R.L.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona locuinte cu functiuni complementare conform P.U.Z. DIRECTOR TIMISOARA NORD aprobat cu HCL 325/2005, dar in prezent se constituie in teren arabil.
- se constituie teren in extravilanul localitatii Timisoara respectiv parcela identificata prin C.F. 409119;
- este adiacent limitei intravilanului extins a municipiului Timisoara;
- este adiacent zonei de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR - Liu) si zonei verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic situata in extravilan (UTR - Tve).

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- dimensionarea constructiilor si a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si a temei de proiectare;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- asigurarea, prin implementarea sistemului de reparcelare, unei structuri teritoriale si functionale coerente, cu desemnarea suprafetelor pentru dotari comunitare si a spatiilor verzi, in cadrul unor Planuri Urbanistice Zonale
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echiparea cu utilitati.

### • Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Prin contextul urbanistic zona studiata apartine zonei de locuinte cu functiuni complementare P.U.Z. aprobat cu HCL 325/2005.

Zona studiata se afla:

- La 1200 m de calea Torontalului;
- La 5800 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- La 3500 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- La peste 200 m de liniile CFR

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 1675 din 24.04.2018 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE .

## 1.3 SURSE DOCUMENTARE

### • Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- o P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 107/11.03.2014;
- o P.U.Z. DIRECTOR TIMISOARA NORD aprobat prin HCL 325/2005.

### • Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Baza topografica utilizata pentru elaborarea prezentului PUZ este constituita din carourile scara 1:5000, completata cu :

- ridicarea topo realizata de catre PFA BAIA ALINA
- date culese pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura.



- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 107/11.03.2014;
- P.U.Z. DIRECTOR TIMISOARA NORD aprobat prin HCL 325/2005.
- PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru);

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

Investitiile pentru aceasta zona presupun construirea de zone rezidentiale, fapt confirmat de aprobarea P.U.Z.-ului director Timisoara Nord aprobat prin HCL 325/2005 si de documentatiile de urbanism aprobate in prealabil in zona: P.U.Z. ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, EXTRAVILAN TIMISOARA, VESTUL AEROPORTULUI UTILITAR CIOCA - PARCELA A715/1/14; P.U.Z. ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, EXTRAVILAN TIMISOARA, VESTUL AEROPORTULUI UTILITAR CIOCA - PARCELA A698/2/4; P.U.Z. ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - PARCELELE A690/1/1, A690/1/2, A694/5; P.U.Z. DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - PARCELA A696/1/1; P.U.Z. DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - PARCELA A715/1/7/1.

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

### **2.1 EVOLUTIA ZONEI**

Zona studiata este situata in partea de nord-vest a Municipiului Timisoara, la V de calea Torontalului. Corpul principal de intravilan al orasului este situat la sud de teren. Zona este dezvoltata partial in momentul de fata.

- **Date privind evolutia zonei**

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

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa comasarii terenurilor pentru o zona de locuinte in contextul existentei unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat ca aceasta zona este o zona favorabila pentru consolidarea unei zone de locuinte individuale cu functiuni complementare.

In momentul de fata, dat fiind faptul ca terenul este inca arabil, nu se poate discuta despre niste caracteristici semnificative ale zonei, inasa prin schimbarea functiunii actuale a terenului in zona rezidentiala si functiuni complementare se clarifica functiunea majora a zonei si anume cea de locuire.

Prin P.U.Z. "P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PARCELA 409119, se propune dezvoltarea unei zone de locuinte individuale cu functiuni complementare.

Dat fiind faptul ca in partea de sud a drumului DE715 au fost deja aprobat PUZ-uri de locuinte cu functiuni complementare se poate sesiza tendinta de dezvoltare a localitatii in special de-a lungul principalelor cai de comunicatie – drumurile care leaga orasul cu restul teritoriului.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al municipiului Timisoara se poate aprecia ca zona se va dezvolta si extinde si va deveni o zona dominata de locuinte individuale si colective cu functiuni complementare. Zona va fi ocupata aproape in totalitate, existenta unor investitori concreti urmand sa permita sustinerea financiara atat a solutiilor de echipare centralizata a zonei, precum si crearea unor noi strazi.

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



## 2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

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

C.F. 409119, cad. 409119, S= 13600 mp

TOTAL S= 13600mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La E – drumul DE 715 si canalul de desecare HCN 693 –distanța pana la primele locuinte este de 343 m; distanța pana la canalul HCN 693 este de 4.00 m – adica este dimensiunea DE715 de 4 m.
- La V – drumul DE 732/1/2 – proprietate publice si canal HCN, distanța pana la canal este de 343 m;
- La S – distanța pana la liniile ferate CFR este de 208 m;
- La NE – distanța pana la hypermarketul METRO este de 902 m;
- La NV se afla la o distanța de 1245 de m fata de sediul Agil
- La N se afla la o distanța de 706 m fata de zona de servicii si depozitare – fata de tipografia WEST TIP;

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

Terenul se afla in partea de nord - vest a municipiului Timisoara. Zona este accesibila prin orice forma de trafic urban deoarece are acces la str. Calea Torontalului prin DE 715 si DE 732/1/2 care delimiteaza parcela studiata. Aceasta legatura asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat si in sensul descarcarii acesteia.

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

Terenul fiind situat in extravilanul municipiului Timisoara dar adiacent intravilanului extins – unde s-au aprobat anterior PUZ-uri pentru locuinte cu functiuni complementare, este inconjurat de zona de locuinte individuale si colective existente cum reiese din planurile atasate iar pe o raza de 1500 m nu exista unitati industriale, ferme de animale/pasari, adaposturi de animale, platforme dejectii, platforme deseuri sau alte obiective care sa necesite zone de protectie sanitara.

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Relieful in zona se caracterizeaza prin altitudine relativ scazuta ,de campie joasa cu mici denivelari si o densitate mare a rețelei hidrografice ,datorita abundentei de albie parasite, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

Clima este temperata adica temperatura, vantul si precipitatiile se repeta pe anotimp.

Din punct de vedere al zonarii seismice a teritoriului Romaniei, amplasamentul se afla in zona de hazard seismic cu acceleratia de varf a terenului avand valoarea  $a_g=0,16g$  si perioada de colt  $T_c=0,7sec$ .

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

Adancimea de fundare minima este  $D_{min}=-0,90m$  iar presiunea conventionala de baza are valoarea  $p_{conv}=200kPa$ .



Riscuri naturale:

a) Cutremure de pamant

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

Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri) datorita intensitatii seismice.

b) Inundatii

Zona studiata are capacitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore (1901-1997) este cuprinsa 100 si 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studiata este o zona afectata de inundatii datorata scurgerii de torenti conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevazute diguri de protectie pe culoarul raului Bega in zona localitatii Timisoara.

Nu sunt necesare masuri suplimentare specifice de protectie (extinderea/redimensionarea 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 "sczut" si o probabilitate de alunecare "practic zero" si "foarte redusa" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiata nu este o zona afectata de alunecari de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

### **Studiu geotehnic**

Stratificatie:

- Sol vegetal argilos negru avand o grosime intre 0.40-0.50m;
- Argila cafenie cenusie, plastic consistenta cu extindere pana la 1.00m adancime;
- Argila prafoasa cafenie galbuie, plastic vartoasa cu consistenta pana la 1.60mm;
- Argila prafoasa cafenie galbuie cu orizonturi ruginii ,plastic vartoasa, mai compacta cu concretii fine si mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adancime.

Apa freatica are regimul influentat de volumul precipitatiilor din zona. Astfel la data cercetarii nivelului hidrostatic al apei freactice s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1m peste care se apreciaza crestere frecvente de pana la 0.50m in intervale mai indelungate cu precipitati.

Tinand cont de aceste date si de structura locuintelor propuse in aceasta zona se recomanda:

- o Terenul apt de fundare il constituie stratul argilos in stare naturala cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.

Adancimea minima de fundare va trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- o D1MIN>0.8M fata de nivelul actual al terenului
- o D2MIN > 1.00M fata de nivelul terenului sistematizat
- o Calculul terenului de fundare pentru constructiile in cauza ,fundate direct ,se poate adopta o presiune conventionala de calcul de baza D=2.0m, B=1.0m in grupa fundamentala de incarcari Pconv=220 KPA la care se vor aplica corectiile corespunzatoare adancimilor si latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

**In urma efectuării studiului geotehnic reiese ca terenul este salabru.**



## 2.4 CIRCULATIA

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

Circulatia rutiera in zona este definita de drumului de exploatare DE 715 in partea de sud, DE 732/1/2 in partea de nord si de strazile noi propuse prin PUZ-urile aprobate anterior si corespunde cerintelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulatia este compusa din trafic de autoturisme.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la calea Torontalului in partea de est prin drumurile de exploatare DE715 si DE732/1/2, solutia de rezolvare fiind prezentata in detaliu in capitolul **Modernizarea circulatiei**. Nu exista intersectii cu probleme sau dificultati in trafic.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

Principala caracteristica a functiunilor ce ocupa zona studiata este aceea de unitate, privind tipologia functiunii, adica de zone agricole. Constructiile de pe teren lipsesc cu dezarvarsire, insa in zonele din imediata vecinatate in S si E exista constructii, cu precadere constructii de locuinte.

- **Relationari intre functiuni**

Intre functiunile existente in jurul sit-ului si functiunea propusa exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

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

In zona studiata nu exista in prezent fond construit.

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

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

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

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

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevazut o zona servicii.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**

Principalele disfunctionalitati sunt:

- Inexistenta unei retele de trafic auto si pietonal interioare zonei studiate;
- Lipsa initiativelor de remodelare functionala si urbanistica a zonei;
- Lipsa echiparilor edilitare pe teren.

Traseele drumurilor de exploatare din zona nu permit rezolvare coerente, fiind necesare interventii suplimentare pentru asigurarea continuitatii drumurilor in zona, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzatoare, precum si initierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuinte, servicii si depozitare.



## 2.6 ECHIPARE EDILITARA

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)**

Zona studiata nu este echipata edilitar corespunzator, nefiind asigurata cu energie electrica, apa potabila, canalizare, telefonizare si gaze naturale. Retelele de utilitati necesare functionarii se afla in imediata vecinatate iar cheltuielile de extindere a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.

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

In zona nu exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla in imediata apropiere.

### **Canalizarea - Situatia existenta**

In zona nu exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla in imediata apropiere.

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

In zona nu exista retele pentru colectarea apelor pluviale. In vecinatatile parcelei se afla in schimb un canale de desecare.

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

In zona exista alimentare cu energie electrica.

### **Telefonie - Situatia existenta**

In zona exista retele de telefonie.

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

In zona nu exista retele de alimentare cu gaz.

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

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

- **Relatia cadru natural –cadru construit**  
Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile si amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sportita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi.
- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**  
In urma studiului zonei s-a constatat ca nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile si nici de riscuri antropice.
- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ,ce prezinta riscuri pentru zona.**  
Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicatie propuse.
- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**



Nu e cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu e cazul.

## 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- extinderea functiei de locuire adaptata la configuratia terenului si specificul zonei limitrofe;
- asigurarea de terenuri rezervate functiunilor complementare (servicii si depozitare);
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Timisoara si sunt prevederi pentru aceasta zona impuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL CU CARACTER DIRECTOR TIMISOARA NORD.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de locuire cu functiuni complementare cu obligativitatea propunerii unui minim 5% din suprafata de zone verzi.

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile si amenajarile vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor verzi plantate.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse, zona studiata este marginita la sud de DE 715 si de DE 732/1/2 la nord care asigura accesul pe parcela studiata.

Se propune dezvoltarea drumului de exploatare DE715 de la 4 m la 12 m si DE732/1/2 de la 4 m la 16 m.

Pentru deservirea rutiera din incinta viitorului cvartal de locuinte cat si a zonei limitrofe, se propune realizarea unei strazi cu profil de 16 m pe directia nord-sud pe limita de vest.

Prospectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati(ord. M.T. nr. 50/1998).

Pentru casele propuse se propune realizarea a cate 1 locuri de parcare/apartament in incinta, accesul se va realiza din strada nou propusa.

**Parcarile propuse pentru locuinte se vor amplasa la minim 15 m fata de geamurile locuintelor invecinate. In prezent in vecintate nu exista fond construit. Distanța de la locul de parcare pana la limita de proprietate este de 8 m.**

Strazile vor fi executate din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.





### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT

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

- generarea unei zone de locuire si functiuni complementare, ce va fi introdusa in intravilanul Municipiului Timisoara;
- asigurarea accesului in zona studiata;
- rezervarea suprafetelor de teren pentru spatii verzi si functiuni complementare;
- asigurarea intr-un sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii pentru viitoarea dezvoltare.

Funciunile propuse in zona studiata sunt:

- Locuire in locuinte individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela proprie;
- Zona rezervata pentru servicii;
- Circulatii auto, pietonale;
- Spatii verzi-plantatii spatii verzi de aliniament de-a lungul strazilor;

Din punct de vedere al consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta se poate remarca faptul ca prin despartirea respectivei tarlale de teren si parcelarea ei se vor crea premisele dezvoltarii unei zone rezidentiale; astfel ca din punct de vedere social se vor crea noi terenuri pentru locuinte, in timp ce din punct de vedere economic investitia asigura dezvoltarea zonei.

#### **REGIMUL DE INALTIME**

- Regim de inaltime:
  - maxim  $P+2E+E.r/M$  pentru servicii;
  - maxim  $P+1E+Er/M$  pentru locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;
- Inaltime maxima:
  - H cornisa = 12 m, H coama = 15,0 m pentru servicii;
  - H cornisa = 8,0 m, H coama = 11,0 m pentru locuinte individuale;

#### **REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR**

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Retragerea acestei limite fata de aliniament a fost stabilita la 5.00 m atat pentru cladirile in regim de  $P+2E+Er/M$  cat si pentru cladirile  $P+1E+Er/M$ . De asemenea fata de limita posterioara cladirile se vor retrage 10 m.

#### **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN CADRUL PARCELEI**

Amplasarea noii constructii se va face tinand cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent si de caracteristicile generale ale parcelei.

- In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiei. Retragerea fata de limitele laterale este de minim 2.00 m sau  $h/2$  pentru cladirile cu regim de inaltime peste  $P+1E$ . Amplasarea se poate face pe limita laterala de proprietate (calcan) cu acordul notarial al proprietarului parcelei vecine.
- **Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 11.**
- **Distantele între cladirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea cladirilor se vor respecta distantele minime de protectie sanitara conform OMS 119/2014 cap. I art. 3.**
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (constructii propuse) conform **NORMATIVULUI P 118-2/2013.**
- Solutia propusa a avut în 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.
- Se propun plantatii de arbori în zona aferenta caselor propuse.



- Amplasarea platdormelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014

### SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

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

### BILANT TERITORIAL

| ZONE FUNCTIONALE       | SITUATIA EXISTENTA |         | SITUATIA PROPUA |         |
|------------------------|--------------------|---------|-----------------|---------|
|                        | S (mp)             | % din T | S (mp)          | % din T |
| Locuinte individuale   | 0                  | 0.00    | 9316.00         | 68.50   |
| Servicii               | 0                  | 0.00    | 1211.00         | 8.90    |
| Circulatii             | 0                  | 0.00    | 2386.00         | 17.54   |
| Spatii verzi           | 0                  | 0.00    | 687.00          | 5.05    |
| Suprafata teren totala | 13600.00           | 100.00  | 13600.00        | 100.00  |

### INDICI URBANISTICI

#### Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 40% - zona de servicii;

P.O.T.max. = 35% - zona de locuinte invidivuale cu maxim 2 apartamente;

#### Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 1.05 - zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente

C.U.T. MAX. = 1.60 - zona de servicii

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### Alimentarea cu apa

##### Situatia propusa:

In zona studiata nu sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari, ca urmare a inexistentiei retelei de apa potabila, alimentarea cu apa a zonei studiate se va face prin extinderea retelei de apa a localitatii Timisoara, aflata în vecinatate, retea publica de apa potabila administrata de catre AQUATIM Timisoara.

Bransamentele propuse ale parcelelor din PUZ vor asigura necesarul de apa potabila al consumatorilor de pe fiecare parcela. Conductele de apa se vor realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 6, De. 32 mm si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament. De asemenea, la cca 1 m fata de limita de proprietate se va monta cate un camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat. Lungimea bransamentelor va fi de cca. 6,0 m fiecare. Pana cand strazile vor fi cedate domeniului public, se va prevedea un camin de apometru amplasat in imediata apropiere a limitei de proprietate a zonei studiate, pe conducta de bransare la conducta de alimentare cu apa de pe str. Ovidiu Balea, asigurand contorizarea intregii zone prevazute in PUZ.

Presiunea necesara la bransament este de 1,5 atm

La intrarea pe fiecare parcela se va prevedea cate un camin de apometru de la care pleaca o retea care va alimenta consumatorii din incinta.



## **Canalizarea apelor uzate menajere**

### **Situatia propusa:**

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona de PUZ aflata in studiu va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la **sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara**, aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a.. Deoarece in zona studiata nu sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari, ca urmare a inexistentei retelei de canalizare, racordarea la reseaua de canalizare a localitatii Timisoara se va face dupa extinderea acesteia. Reteaua stradala de canalizare, se va executa din tuburi din PVC-KG cu diametrul  $D=315$  mm, lungime 3.850 m si se va amplasa pe strada nou propusa.

Racordurile parcelelor la reseaua de canalizare vor functiona gravitational, iar la limita de proprietate se va monta cate un camin de racord. Racordurile menajere ale parcelelor se vor executa cu tuburi din PVC-KG cu diametrul  $D=200$  mm. Lungimea fiecarui racord este de cca. 6,0 m si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament.

Apele uzate descarcate in final sunt descarcate la statia de epurare a municipiului Timisoara.

Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusa va functiona gravitational.

## **Canalizarea apelor pluviale**

### **Situatia propusa:**

Apele de ploaie colectate din zona PUZ-ului vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala, pre-epurate intr-un separator de namol si hidrocarburi (SNH) si apoi descarcate intr-un bazin de retentie BR si intr-un canal colector cu diametrul  $D=800$  mm, cu rol de bazin de retentie. De aici, apele pluviale vor fi descarcate prin mai multe guri de descarcare in canalul de desecare HCn 693 aflat la dealungul laturii de sud a amplasamentului propus.

In incinte conductele de pluvial vor fi realizate din PVC-KG,  $D=315$  mm, pozate ingropat.

Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusa va functiona gravitational.

Pentru colectarea apelor pluviale se prevede dealungul laturii nord-vestice un canal colector cu  $D=800$  mm cu rol de bazin de retentie si un bazin de retentie amplasat in sud-vestul zonei studiate. Din acestea apele pluviale se descarca prin intermediul mai multor guri de scurgere in canalul de desecare HCn 638.

In dreptul gurii de descarcare canalul de desecare se va pava pe o lungime de 4,0 m (2,0 m de o parte si de alta a locului de descarcare) cu un perez din beton simplu C 25/30 de 10 cm grosime, pentru a se prevenii erodarea malului si a fundului.

La descarcare, conducta se va încastra într-un masiv din beton simplu C25/30.

Pentru prevenirea descarcarii în pârâu a unor ape care nu întrunesc conditiile de calitate cerute de norme, se prevede la 2 m de gura de descarcare pe conducta un camin de vane.

## **Alimentare cu energie electrica - Situatie propusa**

Realizarea alimentarii cu energie electrica se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. ELECTRICA BANAT S.A. de o firma atestata ANRE pentru acest gen de lucrari.

## **Telecomunicatii - Situatie propusa**

Realizarea alimentarii cu energie electrica se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. ELECTRICA BANAT S.A. de o firma atestata ANRE pentru acest gen de lucrari.

## **Alimentare cu caldura - Situatie propusa**

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.



### **Alimentare cu gaze naturale - Gospodarie comunala.**

Evacuarea deseurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

#### **Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004**

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

**a) Gradul în care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie în ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie în privinta alocarii resurselor**

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

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

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat.
- Zonificarea functionala a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului.
- Asigurarea unor relatii avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completa a zonei limitrofe.
- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

**b) gradul în care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele în care se integreaza sau care deriva din ele;**

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 107/11.03.2014;
- P.U.G. - ETAPA 3;
- P.U.Z. CU CHARACTER DIRECTOR TIMISOARA NORD aprobat cu HCL 325/2005;
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate;
- Planurile cu utilitati sau potientiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

**c) relevanta planului sau programului în/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;**

Pana in acest moment zona luata in studiu este compusa din urmatoarea parcela idetintificata prin C.F. 409119. Suprafata totala luata in studiu suprafata proprietate beneficiar 13600.00 mp.

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

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarii terenurilor, pentru aceasta zona se prevede realizarea unei zone rezidentiale 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 recomanda cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrarilor de echipare a terenului (alimentarea cu apa, canalizarea si epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrica, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea retelelor pe culoarele stabilite pentru utilitati.

Suprafata totala a zonei cuprinsa în PUZ este de 13600.00mp.

#### Descrierea lucrarii:

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

#### **e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor).**

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza localitatii Timisoara si in zona din imediata vecinatate a acesteia.

Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

Planurile si programele pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

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 reseaua de canalizare

##### **Protectia aerului:**

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

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

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

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

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

##### **Gospodaria deseurilor**

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



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

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

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

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

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 13600 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, in partea de nord-vest.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Nu este cazul intru-cât suprafețele terestre aparținând domeniului privat, luate în studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervatie științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- **Lista obiectivelor de utilitate publică**

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de gaze naturale
- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- rețea de telecomunicații
- asigurarea circulației în incintă

- **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este în proprietatea a S.C. PANORAMA R.E. S.R.L. și are o suprafață totală de 13600.00 mp.

- **Circulația terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne releva faptul că acesta este situat în extravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș și reprezintă parcela identificată prin C.F. 409119 cad. 409119. Terenul se află în proprietatea S.C. PANORAMA R.E. S.R.L..

### **CONCLUZII**

- **Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile 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 intervenții, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Pentru evitarea aglomerării cu construcții în zona studiată se propune ca POT maxim să fie 35% pentru zona de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente și 40% pentru zona de servicii. De asemenea, frontul la străzile noi propuse să fie retras cu 5 metri de la limita de proprietate.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

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

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei trebuie asigurată infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă. Aprecierile propunerilor sunt în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Timișoara.

Întocmit,  
arhitect Simina Zbucea

Verificat,  
specialist RUR  
arh. Daniel Belea