

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 05/2019

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA SERVICII SI DEPOZITARE
Nr. proiect	05/2019
Beneficiar	S.C. TOTAL KAUFEN S.R.L.
Proiectant	S.C. ARHITECTIM S.R.L.
Data elaborarii	iulie 2020
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, adiacent limitei de intavilan, in partea de V pe strada Ioan Slavici si reprezinta terenul identificat prin C.F 440056. Cad. 440056

Terenul se afla în proprietatea a S.C. TOTAL KAUFEN S.R.L.

Caracteristici ale amplasamentului:

- Terenul este adiacent zonei de unitati industriale si zone de depozitare si prestari servicii conform PUG Timisoara in vigoare;
- se constituie teren in extravilanul localitatii Timisoara, pe strada Ioan Slavici FN, CF 440056
- este traversat de LEA de 20Kw – medie tensiune
- Conform P.U.G. -etapa 3 – este prevazut ca strada Ioan Slavici sa se largeasca la 24.00 m si in partea posterioara a terenului, pe traseul canalului de desecare este prevazut Tve – traseu verde.
- Terenul este delimitat la N de strada Ioan Slavici, la S de Hcn 1197/1, la E de parcela cu nr. Cad 1290/4 si la V de parcela cu nr. Cad 1290/3/2.

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- Realizarea unei zone de servicii si depozitare pe suprafata de 7700 mp;
- 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;
- reglementarea parcelei in scopul mobilarii cu constructii destinate serviciilor si depozitarii;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echiparea cu utilitati a parcelei.

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

Prin contextul urbanistic zona studiata este adiacenta, conform P.U.G. Timisoara in vigoare, zonei de unitati industriale si zonei de depozitare si prestari servicii

Zona studiata se afla:

- Pe strada Ioan Slavici la 250 m de intersectia cu strada Ovidiu Cotrus;
- La 6500 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- Adiacent zonelor de servicii si depozitare si a zonei industriale;

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 1229 din 2019 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii P.U.Z. DEZVOLVATRE ZONA SERVICII SI DEPOZITARE

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;
- o P.U.G. TIMISOARA -Etapa 3;
- o HCL 134/2004 - PUZ "Extindere zona Industrială";
- o HCL 228/2008 - PUD " Hala depozitare si desfacere materiale, cladire birouri P+2E";
- o HCL 19/2009 - PUZ "Construcții pentru hale industriale, depozite si birouri";
- o HCL 403/2009 - PUD "Amenajare baza sportiva si anexe";
- o HCL 35/2011 - PUZ "Complex comercial si de servicii";
- o HCL 78/2012 - PUZ "Complex de productie, depozitare si servicii";

- HCL 306/2017 - PUZ "Zonă industrială, servicii și depozitare";

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

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

- ridicarea topografică realizată de către TOPO GIS;
- date culese pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 - prelungit;
- PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (în lucru);

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

Investițiile pentru această zonă presupun realizarea unei zone de servicii și depozitare, cu spații comerciale și spații de birouri, fapt confirmat de zonele de servicii existente în zonă cât și de existența zonelor de locuințe colective și locuințe individuale pe care le pot deservi. Prin PUG Timișoara Etapa 3 (în lucru) pentru zona RIM se propune restructurarea zonelor cu caracter industrial dezafectate care ocupă suprafețe semnificative de teren în zone importante ale orașului.

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată este situată în partea de vest a Municipiului Timișoara, la V de strada Ovidiu Costrus și la S de strada Ioan Slavici. În zonă s-au aprobat anterior documentații de urbanism în vederea realizării unor zone de servicii, depozitare și producție. Aceste zone au deja construcții edificate și funcționează ca atare, întărind astfel caracterul și direcția de dezvoltare a acestei zone.

- **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 și depozitare.

Zona cuprinsă situată de-a lungul Căii Sagului și a străzii Ovidiu Costrus s-a dezvoltat continuu în ultimii 20 de ani, prin modernizarea principalelor căi de circulație și mobilarea fostelor terenuri agricole sau industriale ca zone de servicii, depozitare și producție întreaga zonă fiind într-un proces continuu de modelare urbană. În consecință, în zonă se instalează noi funcțiuni.

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

Ca urmare a dezvoltării localității, s-a creat premisa amenajării terenului pentru o zonă de servicii și depozitare în contextul existenței unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat că această zonă este o zonă favorabilă pentru consolidarea unei zone de servicii și depozitare.

În momentul de față nu se poate discuta despre niste caracteristici semnificative ale zonei, însă prin schimbarea funcțiunii actuale a terenului în zonă de servicii și depozitare se clarifică funcțiunea majoră a zonei de servicii și depozitare.

Prin P.U.Z. "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE" se propune dezvoltarea unei zone de servicii și depozitare cu construcții în regim de înălțime maxim P+1E.

Dat fiind faptul ca in partea N si E au fost deja aprobat PUZ-uri de servicii, depozitare si productie 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**

Zona studiata are un potential de dezvoltare foarte ridicat.

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 servicii, depozitare si productie.

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

In urma efectuarii studiului geotehnic reiese ca terenul este salabru.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

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

C.F. 440056, cad. 440056, S= 7700 mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La N – de strada Ioan Slavici
- La S – canalul de desecare ANIF Hcn1197/1
- La E – parcela cu nr. cad 1290/4
- La V – parcela cu nr. Cad 1290/3/2

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

Terenul se afla in partea de vest a municipiului Timisoara. Zona este accesibila prin orice forma de trafic urban deoarece are acces la strada Ioan Slavici care delimiteaza parcela studiata. Aceasta legatura asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat si in sensul descarcarii acesteia. Terenul in imediata apropiere de intersectia strazii Ioan Slavici cu strada Ovidiu Cotrus, de-a lungul careia se desfasoara activitati de servicii si depozitare

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.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful reteaui hidrografice, 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 retelei 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 $a_g=0,20g$ 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 între 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.

Studiu geotehnic

Stratificatie:

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

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

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

- 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 $D1_{MIN} > 0.8M$ fata de nivelul actual al terenului
- o $D2_{MIN} > 1.00M$ 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 $P_{conv}=220 KPA$ 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 strada Ioan Slavici in partea de N, precum si de strazile aflate in apropiere – strada Ovidiu Costrus si Calea Sagului 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 strada Ioan Slavici in partea de N, solutia de rezolvare fiind prezentata in detaliu in capitolul Modernizarea circulatiei. Interventiile se vor rezuma la largirea profilului transversal al strazii Ioan Slavici si la asigurarea accesului pe teren si realizarea unui drum in partea posterioara a terenului (in partea de S) paralele cu canalul HCN 1197/1.

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 de servicii, depozitare si productie. Constructiile de pe teren lipsesc cu dezarvarsire, insa in zonele din imediata vecinatate in partea de N si E– exista constructii de servicii, depozitare si productie.

- **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**

Terenul este liber de constructii.

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

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din vecinatate este relativ nou.

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

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevazut o zona servicii conexa cu functiunile existente in zona.

- **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 terenului;
- Linia LEA de 20kW care traverseaza terenul in partea de S;

2.6 ECHIPARE EDILITARA

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

Zona studiata este echipata edilitar corespunzator, fiind asigurata cu energie electrica, apa potabila, canalizare, telefonizare si gaze naturale. Retelele de utilitati necesare functionarii se afla adiacent parcelei, pe strada Ioan Slavici, iar cheltuielile de extindere a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.

Alimentarea cu apa - Situatia existenta

In zona exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla pe strada Ioan Slavici si pe strada Ovidiu Cotrus.

Canalizarea - Situatia existenta

In zona exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla pe strada Ioan Slavici si pe strada Ovidiu Cotrus.

Canalizarea apelor meteorice - Situatia existenta

In zona exista retele pentru colectarea apelor pluviale. Acestea se afla pe strada Ioan Slavici si pe strada Ovidiu Cotrus.

Alimentarea cu energie electrica - Situatia existenta

In zona exista alimentare cu energie electrica. Acestea se afla pe strada Ioan Slavici si pe strada Ovidiu Cotrus..

Telefonie - Situatia existenta

In zona exista retele de telefonie.

Alimentarea cu gaz - Situatia existenta

In zona exista retele de alimentare cu gaz. Acestea se afla pe strada Ioan Slavici si pe strada Ovidiu Cotrus.

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.

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

Nu e cazul.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu e cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile propuse pe teren au destinația de servicii și depozitare.

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

- reglementarea urbanistică a terenului;
- asigurarea utilităților necesare într-o variantă de echipare centralizată;
- 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. Surse de documentare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G./ MASTERPLANULUI

Zona studiată se află în intravilanul localității Timișoara și sunt prevederi pentru această zonă impuse prin P.U.G. TIMISOARA în vigoare și prin PUG TIMISOARA – Etapa 3 cât și prin MASTERPLAN 2012.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată a suferit schimbări în densificare prin documentațiile de urbanism aprobate anterior. În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui raport optim între suprafețele construite existente și suprafețele construite viitoare precum și prin dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi din totalul suprafeței terenului studiat.

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvarile specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor verzi plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere al lucrărilor rutiere propuse, zona studiată este delimitată la N de strada Ioan Slavici, strada cu o bandă pe sens, care leagă zona de cartierul Freidorf și de Calea Sagului prin intermediul străzii Ovidiu Cotrus.

Se propune lărgirea străzii Ioan Slavici, care are un profil variabil de-a lungul parcelei ce face obiectul PUZ, acesta de aproximativ 14.70 m, astfel se propune cedarea unei suprafețe de 225 mp pentru asigurarea unui profil de 24.00 m conform Anexei 6 din PUG Timișoara (în lucru) – Etapa 3.

În partea posterioară a terenului se propune realizarea unui drum de 14 m paralel cu canalul HCN 1197/1.

În incinta se propune o zonă carosabilă cu lățimea de minim 6.00 m în partea de V a terenului care este prevăzută la capăt cu o zonă de întoarcere.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (ord. M.T. nr. 50/1998).

Modul final de rezolvare a accesurilor carosabile precum și numărul și configurația locurilor de parcare se vor definitiva în urma elaborării unei documentații în faza de Autorizare de Construire.

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbracaminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ-REGLEMENTARI, BILANT

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

- Realizarea unei zone de servicii și depozitare;
- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare;
- dezvoltare prudentă în zone construite cu respectarea calității spațiului urban existent;
- reglementarea parcelei în scopul mobilității cu construcții destinate serviciilor;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- echiparea cu utilități.

Funcțiunile propuse în zona studiată sunt:

- Servicii – spații comerciale și birouri – dispuse într-un număr maxim de 5 clădiri pe teren;
- Circulații auto, pietonale, locuri de parcare – care se vor calcula la faza AC conform normativelor în vigoare în concordanță cu funcțiunea propusă;
- Spații verzi reprezentând minim 20% din suprafața totală a parcelei – inclusiv amenajarea culoarului verde de-a lungul canalului Hcn;

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- Regim de înălțime:
 - maxim P+1E;
- Înălțime maximă:
 - H cornișă = 8.00 m, H coama = 8.00 m;

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor.

Retragerea față de aliniament față de strada Ioan Slavici a fost stabilită la 10.00 m.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN CADRUL PARCELEI

Amplasarea noii construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile generale ale parcelei.

- În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcției. Retragerea față de limitele laterale este de minim 4.00 m.
- Retragerea față de limita posterioară este la 6.00 m față de limita posterioară nouă propusă, față de strada paralelă cu Hcn 1197/1.
- Sub zona de protecție de 12 m stânga dreapta față de interaxul LEA 20Kw nu se vor amplasa construcții
- **Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sănătății cap. I art. 11.**

- Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea clădirilor se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară conform OMS 119/2014 cap. I art. 3.
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118-2/2013**.
- Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.
- Se propun plantatii de arbori în zona aferentă caselor propuse.
- **Amplasarea platdormelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor 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

ZONA FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Zona servicii si depozitare	0.00	0.00	7135.00	92.66
Drumuri, alei	0.00	0.00	565.00	7.34
Suprafata teren totala	7700.00	100.00	7700.00	100.00
BILANT IN CADRUL PARCELEI DE SERVICII				
BILANT IN CADRUL PARCELEI DE SERVICII	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Constructii servicii si depozitare	0.00	0.00	3567.50	50.00
Circulatii, parcaje si accese interioare	0.00	0.00	2140.50	30.00
Spatiu verde amenajat in cadrul parcelei	0.00	0.00	1427.00	20.00
Suprafata zona servicii propusa	7475.00	100.00	7135.00	100.00

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 50%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 1.00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În zona studiată sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a existenței rețelei de apă potabilă, alimentarea cu apă a zonei studiate se va face prin bransamente la rețeaua localității Timișoara, rețea publică de apă potabilă administrată de către S.C. R.A. AQUATIM SA.

Suprafața totală a zonei studiate este de 7700 m²; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe, fiind amplasată în intravilanul municipiului Timișoara.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timișoara, rețea administrată de s.c. AQUATIM s.a. și existența pe str. Ioan Slavici.

Reteaua de alimentare cu apă amplasată în fața imobilului are diametrul de 125 mm. De la aceasta se propune realizarea unui bransament de apă și la cca. 1 m față de limita de proprietate, se amplasează un camin de apometru.

Debitele totale de apă sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 0,56\ mc/zi = 0,006\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 0,73\ mc/zi = 0,008\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 0,06\ mc/h = 0,017\ l/s$$

Canalizarea apelor uzate menajere

Situatia propusa:

Sistemul de canalizare din zona de locuinte situată pe strada Ioan Slavici este de tip unitar, preluând atât apele uzate provenite de la grupurile sanitare, cât și apele pluviale.

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara. (aflat în administrarea s.c. AQUATIM s.a. și existent pe str. Ioan Slavici).

Pentru racordarea incintei la canalizarea existentă pe str. Ioan Slavici se propune realizarea unui racord de canalizare, iar la cca. 1 m de limita de proprietate se va prevedea un camin de racord.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 0,56\ mc/zi = 0,006\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 0,73\ mc/zi = 0,008\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 0,06\ mc/h = 0,017\ l/s$$

Canalizarea apelor pluviale

Situatia propusa:

Apele de ploaie din zona studiată (acoperisuri și drumuri) sunt colectate de rețeaua de canalizare din incintă, urmând ca apoi să fie descarcate la rețeaua de canalizare stradala prin intermediul caminului de racord.

Apele de ploaie cazute în zona verde se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitul de calcul al ploii: $Q_{PL} = 16,35\ l/s$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 589\ mc/an$

Alimentare cu energie electrica - Situatie propusa

Realizarea alimentării cu energie electrică se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. ELECTRICA BANAT S.A. de o firmă atestată ANRE pentru acest gen de lucrări.

Alimentare cu caldura - Situatie propusa

Sistemele de încălzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Alimentare cu gaze naturale - Gospodarie comunala.

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 potientiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004

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

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

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

- Completarea 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;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare corespunzătoare funcțiunii pentru a parca;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

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

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit;
- P.U.G. - ETAPA 3;
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate;
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

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

Până în acest moment zona luată în studiu este zona ce se reglementează.

Suprafața totală luată în studiu suprafața proprietate beneficiar 7700 mp.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

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

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 7700.00 mp.

Descrierea lucrării:

Pe acest teren există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare și alimentare cu gaze naturale .

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localității Timișoara și în zona din imediată vecinătate a acesteia.

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

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

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- Racordul la utilitățile existente în zonă;
- depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- Realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeurii menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;

Protecția calității apelor :

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusă pentru această zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare

Protecția aerului:

Clădirile sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale căror capacitate de evacuare a gazelor născute în atmosferă este redusă, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensionează de furnizor în funcție de tipul centralei termice:

- a) priza directă de aer
- b) priza directă centrată pe cosul de evacuare .

Centrala termică proprie cu caracteristici corespunzătoare funcțiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

Poziția cosului : la 90° (scos pe acoperiș) față de orizontală

Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere care vor fi ridicate și golite de către o firmă specializată, 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 poluanți astfel încât să nu putem vorbi de o durată sau de o frecvență a acestora.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natură cumulativă asupra mediului. Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului al funcțiilor 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 vest a localității Timișoara.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

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

Având în vedere că planul de față prevede dezvoltarea zonei de servicii, funcțiune definită prin planurile de urbanism elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte între funcțiuni astfel încât să nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sănătatea umană 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 7700 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 N, S si E 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 in 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 suprafetele terestre apartinand domeniului privat , luate in studiu, 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.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

• **Lista obiectivelor de utilitate publica**

-retea de alimentare cu apa

-retea de gaze naturale

-retea de alimentare cu energie electrica

-canalizare menajera

-retea de telecomunicatii

-asigurarea circulatiei in incinta

• **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este in proprietatea a TOTAL KAUFEN SRL si are o suprafata totala de 7700.00 mp.

• **Circulatia terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne releva faptul ca acesta este situat in extravilanul Municipiului Timisoara pe strada Ioan Slavici, jud. Timis si reprezinta parcela identificata prin C.F 440056. Ea este in proprietatea a SC TOTAL KAUFEN SRL.

CONCLUZII

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Prezentul studiu modifica zonificarea PUG-ului avizat si aprobat, se încadreaza în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor si proiectelor elaborate anterior, si va raspunde nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare.

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

Pentru evitarea aglomerarii cu constructii in zona studziata se propune ca POT maxim sa fie 50% si CUT de 1.00

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. Apreciem propunerile sunt in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Timisoara.

Întocmit,
arhitect Simina Zbucea

Verificat,
specialist RUR
urb. arh. Falnita Carmen