

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea lucrării**

PLAN URBANISTIC ZONAL

LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – PARCELA 432528

- **Amplasament:**

Terenul studiat se gaseste pozitionat in intravilanul localitatii Timisoara, judetul Timis, in partea de nord a acesteia si este identificat prin:

- CF 432528, nr. cad. 432528 S teren = 5.200 mp;

Terenul identificat cu CF nr. 432528, nr. cad. 432528, in suprafata de 5.200 mp este proprietatea lui:

- STEFAN Paul si
- STEFAN Andrada Adnana;

Terenul nu este scos din circuitul agricol.

Pe amplasament nu exista constructii.

Imobilul are inscrieri privitoare la sarcini:

- Sechestrul asigurator in baza Ordonantei din Dosar nr.397/D/P/2017 din 09.12.2019 emis de PARCHETUL DE PE LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE DIICOT SERVICIUL TERITORIAL TIMISOARA, asupra cotei de proprietate a lui Stefan Paul.

- **Beneficiari:**

Beneficiarii documentatiei P.U.Z. sunt:

- STEFAN Paul si
- STEFAN Andrada Adnana;

- **Proiectant general**

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

- **Subproiectanti, colaboratori**

Conform foaie colectiv de elaborare subproiectantii și colaboratorii sunt:

- S.C. PATH'S ROUT S.R.L. Timișoara – proiectant drumuri;
- L & S CONSULTING S.R.L. Timișoara – consultant gospodaria apelor.

- **Data elaborarii**

August 2020.

1.2. OBIECTUL LUCRARI

- **Solicitari ale temei program**

Prin tema program se solicita analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – PARCELA 432528; compus din locuinte individuale si servicii.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie din teren arabil, fara constructii situat in extravilanul localitatii Timisoara;
- se situează la 9 m de limita intravilanului extins al localității Timisoara;
- se situează la 3500 m de zona centrala a localitatii;

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata, in conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localitatii.**

Prin contextul urbanistic se definește conform noului P.U.G. ca zona cu destinatie de locuintesi functiuni complementare cu regim redus de inaltime dispuse pe un plan parcelar de tip urban Liu – Locuinte individuale cu caracter urban.

Zona studiata se afla:

- adiacent drumului de exploatare DE 575
- la 3500 m de zona centrala a localitatii;
- la 1100 m de calea Torontalului - DN6;
- la 10 m de limita intravilanului extins al UAT Timisoara;
- la 270 m de HCn 670.

Terenul studiat are urmatoarele vecinatati:

- la N
 - teren privat in extravilan nr. Cad A576/10;
 - 140 m intre PUZ ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CF NR.424268 SI 425057 si limita de proprietate;
 - 530 m intre cea mai apropiata locuinta si limita de proprietate;
 - 1200 m intre AVIATIA UTILITARA SA si limita de proprietate;
- la V
 - teren privat in extravilan nr. Cad A576/10;
 - DE 575;
 - 190 m intre cea mai apropiata locuinta si limita de proprietate;
 - 150 m intre PUZ LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII, ZONA MEHALA si limita de proprietate;
 - 245 m intre HCn 670 si limita de proprietate;
 - 1500 m intre calea ferata si limita de proprietate
- la S
 - teren privat in extravilan nr. Cad A576/8;
 - 10 m intre PUZ LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII, ZONA MEHALA si limita de proprietate;
 - 68 m intre cea mai apropiata locuinta si limita de proprietate;
 - 470 m intre strada Grigore Alexandrescu si limita de proprietate;
 - 600 m intre Piata Ocsko si limita de proprietate;

- o la E - teren privat in extravilan nr. Cad A576/18;
 - 100 m intre drumul de exploatare DE 561 – aleea Viilor si limita de proprietate;
 - 280 m intre PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE si limita de proprietate.
 - 880 m intre cea mai apropiata locuinta si limita de proprietate;
 - 950 m intre calea Torontalului DN 6 si limita de proprietate;

Terenul studiat nu este afectat de zone de protectie sanitara instituite de unitati care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei 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.

Analizand terenul studiat din plansa nr. 01 – Situatia existenta in relatie cu zonele vecine rezulta urmatoarele concluzii:

- o terenul studiat nu este definit prin reglementările PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA iar în prezent terenul studiat se constituie ca teren arabil.
- o Zona 1 de vecinătate (la Nord de zona studiată) este definită partial de terenuri agricole proprietate privata pe care nu sunt edificate constructii si partial de PUZ „ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, CF NR.424268 SI 425057, aprobat prin HCL 177/0805.2017 pe care nu sunt edificate constructii;
- o Zona 2 de vecinătate (la Est de zona studiată) este definită partial de terenuri agricole proprietate private pe care nu sunt edificate constructii si partial de PUZ " DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE", aprobat prin HCL 303/18.12.2012, pe care sunt edificate constructii.
- o Zona 3 de vecinătate (la Sud de zona studiată) este definită partial de terenuri agricole proprietate private pe care nu sunt edificate constructii si partial de PUZ " LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII, ZONA MEHALA", CF 118942, aprobat prin HCL 355/25.07.2006, pe care sunt edificate constructii.
- o Zona 4 de vecinătate (la Vest de zona studiată) este definită partial de terenuri agricole proprietate private pe care nu sunt edificate constructii si partial de PUZ " LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII, ZONA MEHALA", CF 118942, aprobat prin HCL 355/25.07.2006, pe care sunt edificate constructii.

De remarcat ca in zonele de vecinatate a inceput un proces de restructurare, care amenajate, au un impact urbanistic deosebit, similar cu procesul de restructurare din zona studiata.

In concluzie, obiectul lucrarii se constituie in dezvoltarea unei zone de locuinte individuale cu functiuni complementare, reglementate prin PLANUL URBANISTIC ZONAL LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – PARCELA.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior**

Studii elaborate anterior sunt:

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA;
- o PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, CF NR.424268 SI 425057, aprobat prin HCL 177/0805.2017;

- o PLAN URBANISTIC ZONAL „DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE”, CF408814, 419200, 419202 SI 419193 aprobat prin HCL 303/18.12.2012;
- o PLAN URBANISTIC ZONAL " LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII, ZONA MEHALA”, CF 118942, aprobat prin HCL 355/25.07.2006.

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ**

Studiile de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ sunt:

- o Studiu topometric;
- o Studiu geotehnic;

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA;

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

Proiectele de investitii elaborate pentru dezvoltarea urbanistica a zonei sunt:

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA;
- o PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, CF NR.424268 SI 425057, aprobat prin HCL 177/0805.2017;
- o PLAN URBANISTIC ZONAL „DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE”, CF408814, 419200, 419202 SI 419193 aprobat prin HCL 303/18.12.2012;
- o PLAN URBANISTIC ZONAL " LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII, ZONA MEHALA”, CF 118942, aprobat prin HCL 355/25.07.2006.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Terenul studiat se constituie ca teren arabil in extravilan pe care nu sunt edificate constructii.

Zonele de vecinatate 1, 2, 3 si 4 se constituie, partial, ca teren in intravilanul extins al municipiului Timisoara, pe care sunt, partial, edificate constructii.

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

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa delimitarii zonei ca zona cu functiuni rezidentiale. S-a considerat ca aceasta zona este o zona favorabila pentru dezvoltarea unei zone cu acest tip de functiune.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al localitatii se poate aprecia ca zona va deveni o zona dominata de locuinte cu functiuni complementare si servicii.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.**

Terenul studiat se gaseste in extravilanului localitatii Timisoara, in partea de nord-vest, intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei de locuinte cu functiuni complementare si servicii si este identificata prin:

- CF 432528, nr. cad. 432528 S teren = 5.200 mp;

Terenul in suprafata de 5200 mp este proprietatea lui STEFAN Paul si STEFAN Andrada Adnana;

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

Terenul este greu accesibil traficului urban datorită prospectului necorespunzător al drumurilor de exploatare De 575 adiacent zonei studiate si al De 536/2 – aleea Viilor.

Dezvoltarea acestor străzi poate asigura fluidizarea circulațiilor atât în sensul încărcării zonei cât și în sensul descărcării acesteia.

În sensul cooperării în domeniul edilitar se poate constata că există toate premisele asigurării traseelor utilitare principale dar și a celor secundare. Terenul nu este asigurat cu utilitățile necesare dar acestea se află în imediata vecinătate, ceea ce va duce la o dezvoltare iminentă spre această zonă.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii 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 studiată este o zonă afectată de inundații datorată scurgerii de torenți conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevăzute diguri de protecție pe culoarul râului Bega în zona localității Timișoara.

Nu sunt necesare măsuri suplimentare specifice de protecție (extinderea/redimensionarea rețelei hidroedilitare, indiguiri, regularizări cursuri de apă).

Se vor efectua măsuri de întreținere a rețelei hidroedilitare existente.

c) Alunecări de teren

Zona studiată prezintă un potențial de producere a alunecărilor "scăzut" și o probabilitate de alunecare "practic zero" și "foarte redusă" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiată nu este o zonă afectată de alunecări de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri, POT, CUT), stabilizare (plantări, ranforsări) sau condiții speciale de fundare deoarece zona nu este afectată de alunecări de teren.

2.4. CIRCULATIA RUTIERA

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

Circulația rutieră în zonă este definită de drumul de exploatare De 575 care nu corespunde cerințelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulația este compusă din trafic de autoturisme.

- **Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulații precum 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 Timișoara prin dezvoltarea unei zone de locuințe individuale cu funcțiuni complementare, se impune crearea unor rețele rutiere care să asigure circulația auto pe terenul studiat.

În concluzie se impune de urgență analizarea unor soluții urbanistice care să rezolve cu prioritate traficul urban în zona studiată prin propunerea de străzi noi pe terenul studiat și asigurarea prospectului corespunzător pentru drumurile de exploatare De 575 adiacent zonei și De 561, astfel încât să permită extinderea zonei de locuințe individuale cu funcțiuni complementare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

Principala caracteristică a funcțiilor ce ocupă zona studiată este în cea mai mare măsură aceea de unitate, privind tipologia funcțiunii, adică de zone de locuințe individuale cu funcțiuni complementare.

În zona studiată nu sunt edificate construcții, dar în zonele de vecinătate 2, 3, și 4 sunt edificate construcții.

- **Relationari între funcțiuni**

În prezent între funcțiunile bine constituite respectiv cele de zonă de locuințe individuale și colective prevăzute prin PUZ „ZONA LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF

NR.424268 SI 425057, aprobat prin HCL 177/0805.2017, PUZ „DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE”, CF408814, 419200, 419202 SI 419193 aprobat prin HCL 303/18.12.2012 SI PLAN URBANISTIC ZONAL " LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII, ZONA MEHALA”, CF 118942, aprobat prin HCL 355/25.07.2006 si functiunile propuse exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

Pe terenul studiat nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protectie a acestora conform hartii - municipiul Timisoara – reglementari – monumente istorice si zone de protectie.

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

In prezent, pe terenul studiat nu exista constructii dar se poate constata că în zona studiată există fond construit in zona de vecinatate 2, 3 si 4. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este de aproximativ 25%.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

In zona de vecinatate 2, 3 si 4 sunt edificate constructii durabile sau semidurabile intr-o stare buna sau satisfacatoare.

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

Zona studiată se propune a se constitui in zona locuinte individuale cu functiuni complementare, similar cu zonele de vecinatate 2, 3 si 4.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Prezenta spatiilor verzi in zona studiată poate fi definita in cadrul unui fenomen general de definire a acestora, respectiv de zona verde in sensul lipsei constructiilor, nicidecum in sensul existentei unor spatii verzi peisagere.

Prin prevederile prezentului PUZ, s-au prevazut spatii verzi amenajate de minim 26 mp/locuitor astfel:

- o minim 5% din suprafata totala ca parcele independente pentru zone verzi, procent impus prin Regulamentul general de urbanism.
- o minim 10% din suprafata parcelelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul parcelor.

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

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

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

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**

Principalele disfunctionalitati sunt:

- o Inexistenta unei retele de trafic auto si pietonal interioare terenului studiat;
- o Inexistenta retelelor de utilitati conform cerintelor din situatia propusa;

- 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)**

Terenul studiat nu este echipat edilitar corespunzător, nefiind asigurată cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, telefonizare și gaze naturale.

Rețelele publice de energie electrică, apă potabilă, canalizare, telefonizare sunt în vecinătatea terenului studiat

- **Principale disfuncționalități**

Terenul studiat nu este asigurat cu trasee edilitare ca: apă potabilă, rețea de canalizare, energie electrică, telefonizare și gaze naturale. Rețelele de utilități necesare funcționării se află în imediată vecinătate pe strada Petru Vintila, iar cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de către beneficiar.

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 de urbanism.

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

- **Relația cadrul natural - cadrul construit**

Raportul dintre calitatea cadrului natural și calitatea cadrului construit nu poate fi analizat deoarece în prezent, pe terenul studiat nu există cadru construit. Deși cadrul natural nu deține calități deosebite prin prezența unor elemente ajutoare, terenul studiat 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 cailor 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 nu prezintă riscuri.

- **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 locuințe, 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 Protectia calitatii apelor

Avandu-se in vedere modul de gestionare a apelor se considera ca prin amenajarile propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafata sau subterane.

o Protectia calitatii aerului

Terenul fiind in extravilanul localitatii Timisoara, calitatea aerului este buna, lipsind elementele de poluare.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru cladirile ce urmeaza a fi edificate, va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardosea) alimentate cu gaz natural, amplasate in incaperi special destinate cu suprafete si cosuri de fum corespunzatoare.

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare privind protectia mediului:

- Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- Ordonanta de urgenta nr. 243/2000 privind protectia atmosferei.

o Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Activitatea de baza prevazuta in zona de locuinte individuale cu functiuni complementare nu produc zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie impotriva zgomotelor.

o Protectia solului si subsolului

Activitatea de baza prevazuta in zona de locuinte individuale cu functiuni complementare nu implica operatii care pot periclita calitatiile solului sau a subsolului.

o Gospodaria deseurilor

Deseurile produse de aceste obiective vor fi preluate de societatea de salubritate agrementata si depuse pentru neutralizare în locuri indicate de către administrația locală.

In timpul executiei obiectivelor, materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce in santier numai in masura punerii in opera.

In timpul lucrarii de realizare a obiectivului, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra factorilor de mediu.

Excesul de pamant si moloz, ramase din timpul constructiei vor fi evacuate in zonele de umpluturi indicate de administrația locală.

o Gospodarirea substantelor 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 Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Functiunile propuse sunt compatibile cu vecinatatile existente rezidentiale si de interes public.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- **Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei**

Deoarece intreaga zona de nord a localitatii a fost si este caracterizata prin suprafete de teren partial neconstruite, in prezent se constata o crestere a interesului privind utilizarea intensiva a acestor terenuri pentru zona de locuinte individuale cu functiuni complementare.

De asemenea in opinia administratiei publice locale zona analizata de noi este propusa pentru zona de locuinte individuala cu functiuni complementare.

- **Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ**

Consideram ca amplasarea unei zone de locuinte individuale cu functiuni complementare, similara cu zonele vecine, este o situatie de normalitate cat si una de necesitate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu PUZ in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice**

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifica reglementarile in zona studiata rezulta oportunitatea interventiilor de a include zona studiata in circuitul zonelor de locuinte individuale cu functiuni complementare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

- **Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei in studiu: cai de comunicatie; relatiile zonei studiate cu localitatea si in special cu zonele vecine; mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor; lucrari majore prevazute in zona; dezvoltarea echiparii edilitare; protectia mediului etc.**

Terenul studiat se afla in extravilanul localitatii Timisoara si exista prevederi pentru aceasta zona impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA astfel::

- Prevederea drumurilor noi cu profile de 16 m;
- Prevederea dezvoltarii circulatiei auto prin marirea profilului DE 575 de la 4 m la 16 m
- Prevederea dezvoltarii circulatiei auto prin marirea profilului DE 561 de la 4 m la 20 m
- Dezvoltarea racordurilor la retelele de utilitati.

Prin dezvoltarea functiunii in zona studiata se prevede amplificarea colaborarii cu celelalte zone din localitate.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural:

- **Relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate; construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului, adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare etc. - dupa caz**

Interventiile pe terenul studiat vor avea in vedere ca toate constructiile și amenajarile sa fie 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.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In functie de prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA in domeniul circulatiei si concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- **Organizarea circulatiei.**

In zona studiata vor fi prevazute noi cai de comunicatie rutiera cu profile corespunzatoare care sa asigure accesul in zona, astfel

- Prevederea dezvoltarii circulatiei auto prin marirea profilului DE 575 de la 4 m la 16 m;
- Prevederea drumurilor noi cu profile de 16 m.

Parcelele rezultate vor fi prevazute cu locuri de parcare pentru gararea sau parcare autovehiculelor, dimensionate in conformitate cu functiunea acestora, respectand legislatia in vigoare.

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

Zonele functionale propuse in limita de studiu sunt:

- **locuinte individuale cu functiuni complementare: 0,2719 ha (52,29%);**
- **servicii: 0,1148 (22,08%);**
- **spatii verzi amenajate: 0,0260 ha (5,00%);**
- **pentru drumuri, alei si parcaje: 0,1073 ha (20,63%).**
Suprafata totala: 0,5200 ha (100%).

Suprafete si coeficienti:

- Suprafete si coeficienti:
 - Procent de ocupare a terenului (POT)
 - maxim 35% pentru locuinte individuale cu functiuni complementare;
 - maxim 40% pentru servicii.
 - Coeficient de utilizare a terenului (CUT)
 - maxim 1,05 pentru locuinte individuale cu functiuni complementare;
 - maxim 1,20 pentru servicii;
- Regim de inaltime:
 - maxim P+1E+M pentru locuinte individuale cu functiuni complementare;
 - maxim P+2E pentru servicii;
- Inaltime maxima:
 - H cornisa = 9,0 m, H coama = 12,0 m pentru locuinte individuale cu functiuni complementare;
 - H cornisa = 11,0 m, H coama = 14,0 m pentru servicii;

- Suprafata teren: 5 200 mp.
- Alinierea constructiilor propuse va fi de:
 - 5 metri de la limita de proprietate de la strada;
 - 10 metri de la limita de proprietate posterioara a parcelei.
- Tipul de acoperire:
 - terasa sau sarpanta cu panta maxima 10°.
- Capacitati:
 - 5 imobile din care 3 imobile pentru locuinte individuale cu functiuni complementare si 2 imobile pentru servicii;
 - 18 locuitori in zona locuinte individuale cu functiuni complementare;
 - 12 angajati in zona servicii;
 - 17 locuri de parcare (minim 1,15 locuri de parcare pe unitate locativa si minim 4 locuri de parcare pe parcela de servicii).
- Repartizarea suprafețelor:
 - 951,6 mp – construcții locuinte individuale cu functiuni complementare;
 - 459,2 mp – construcții servicii;
 - 2717 mp – gradini si spații verzi amenajate;
 - 1073 mp – platforme rutiere, alei si parcaje de incinta;

5200 mp

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII UTILITARE

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

- **Alimentare cu apa: lucrari necesare pentru asigurarea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale rețelelor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor rețelelor de distributie existente etc.**

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari, ca urmare a inexistenței rețelei de apă potabilă, alimentarea cu apă se va face din rețeaua de apă a localitatii Timisoara, aflata pe strada Petru Vintila.

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

Alimentarea cu apa

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de apă potabilă, alimentarea cu apă a terenului studiat se va face prin extinderea rețelei de apă a localității, administrata de catre AQUATIM S.A. Timisoara.

Necesarul de apă s-a determinat pentru o zona de locuinte individuale cu functiuni complementare extravilanul localității Timisoara, in baza S.R. 1343/1-06, pentru:

- 3 locuințe individuale x 6 persoane/cladire = 18 locuitori;
- 2 cladiri pentru servicii x 6 persoane/cladire = 12 angajati;

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:

- $Q_{S\ ZI\ MED} = 5,21\ mc/zi = 0,060\ l/s$
- $Q_{S\ ZI\ MAX} = 6,78\ mc/zi = 0,078\ l/s$
- $Q_{S\ ORAR\ MAX} = 0,59\ mc/h = 0,165\ l/s$

Pentru parcelele propuse în PUZ, alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de apă a localității prin intermediul unei conducte din PE-HD PN6 DN125 în lungime de 140m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de alimentare cu apă prin intermediul unei conducte PE-HD PN6 DN125, în lungime de 90 m.

Pe rețeaua de apă propusă s-a prevăzut un hidrant suprateran de incendiu exterior și o vana îngropată de concesie (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. Având în vedere că hidranții exteriori sunt montați pe rețeaua de apă potabilă, prin proiect s-a propus o conductă cu DN125.

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

Reteaua de apă potabilă și bransamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune anexat.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de apă potabilă se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zonă, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

- **Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale rețelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.**

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de canalizare, rețeaua propusă pe amplasament se va lega la rețeaua de canalizare a localității Timisoara, administrată de către AQUATIM S.A.

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

Ape uzate menajere

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de canalizare, rețeaua propusă pe amplasament se va lega la rețeaua de canalizare a localității Timisoara.

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

$$Q_{UZIMEDIU} = 1,0 * Q_{ZIMED} = 1,0 * 5,21\ mc/zi = 5,21\ mc/zi = 0,060\ l/s$$

$$Q_{UZIMAX} = 1,0 * Q_{ZIMAX} = 1,0 * 6,78\ mc/zi = 6,78\ mc/zi = 0,078\ l/s$$

$$Q_{UOMAX} = 1,0 * Q_{OMAX} = 1,0 * 0,59\ mc/h = 0,59\ mc/h = 0,165\ l/s$$

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 unei extinderi a rețelei de canalizare, realizată din tuburi PVC KG SN4 DN315, în lungime de 140 m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de canalizare din tuburi PVC KG SN4 DN315, în lungime de 90 m.

Pe rețeaua de canalizare propusă s-au prevăzut 2 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.

Reteaua de canalizare apă uzată menajeră și racordurile la această rețea se vor realiza pe cheltuielile investitorului, conform Planului de acțiune anexat.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de canalizare care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de canalizare menajeră se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zonă, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

Ape pluviale

Apele pluviale de pe construcții vor fi colectate prin rețeaua de canalizare ape pluviale propusă și stocate ulterior într-un bazin de retenție. Apele pluviale de pe drumurile și parcarile propuse vor fi colectate prin rigole de scurgere amplasate pe marginea platformelor rutiere în rețeaua de canalizare ape pluviale propusă, după care vor fi trecute printr-un separator de produse petroliere cu deznisipator, înainte de stocarea lor în același bazin de retenție.

Preaplinul apelor meteorice colectate în bazinul de retenție se va deversa în canalul de desecare ANIF HCn 670 în condițiile impuse de HG 352/2005 (NTPA 001/2002).

Racordarea la canalizarea publica se va face printr-un cămin de racord.

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

- drum asfalt-trotuare 0,1073 ha coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,85$
- spatii verzi publice si gradini 0,2717 ha coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,10$
- cladiri 0,1410 ha coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,90$

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 : $t_p = 12 + L/60 \times V = 12 + 100/60 \times 0,7 = 12,58$ min.

Conform STAS 9470-73 zona 13 $f \ 2/1 \ i = 100$ l/sec.ha

$Q_p = m \cdot S \cdot \Phi \cdot i = 6,86$ l/s

Deznisipatorul - separatorul de hidrocarburi a fost dimensionat la un debit de 7 l/s si va colecta nisipul si uleiurile provenite accidental de la autovehicule, de pe platformele rutiere si parcaje de incinta.

Bazinul de retenție prevăzut în P.U.Z. asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 6 mc.

$V = Q \times t_p = 5,18$ mc

Dimensiunile bazinului de retenție sunt: $H = 2$ m, $L = 2$ m, $B = 1.5$ m.

Debitul apelor meteorice pe un an de pe suprafața considerată de 5.200 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:

$Q = 592$ l/mp an \times 1410,0 mp constructii \times 0,90 = 751 248 l/an = 751,248 mc/an

$Q = 592$ l/mp an \times 1073,0 mp drumuri \times 0,85 = 539 934 l/an = 539,934 mc/an

$Q = 592$ l/mp an \times 2717,0 mp spatii verzi \times 0,10 = 160 846 l/an = 160 846 mc/an

Cantitatea de apa preluata de rețeaua de canalizare: 1 452 028 l/an ~ 1 452,028 mc/an

Debitul apelor pe un an de pe suprafața de 5.200 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:

$Q = 592$ l/mp an \times 5.200 mp/1000 = 3 078,0 mc/an

Rețeaua de canalizare ape pluviale (separata de rețeaua de ape uzate) si racordurile la aceasta rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de actiune anexat.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de canalizare care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de canalizare ape pluviale respectiv ape uzate menajare se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zonă, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

- **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.**

Pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări. Asigurarea alimentării cu energie electrică a investiției se va face prin extinderea rețelei de joasă tensiune aflată în vecinătatea amplasamentului.

Pentru parcelele propuse în PUZ, alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei de joasă tensiune a localității, prin intermediul unui conductor din aluminiu având o secțiune nominală $3 \times 120 + 70 \text{ mm}^2$ în lungime de 140 m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de alimentare cu energie electrică, în lungime de 90 m.

Reteaua de energie electrică și bransamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiela investitorului, conform Planului de acțiune anexat.

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

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

Reteaua de telefonizare și bransamentele la rețea se va realiza pe cheltuiela investitorului.

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

Sistemul de încălzire propus - centrale termice proprii cu combustibil gaz natural, sau combustibil solid în funcție de variantele agreate de către viitorii proprietari ale imobilelor ce vor fi realizate.

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

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de gaz natural, alimentarea cu gaz natural se va face prin extinderea rețelei de gaz natural a localității, aflată în vecinătate.

Pentru parcelele propuse în PUZ, alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei de gaze naturale a localității prin intermediul unei conducte din PE-HD PN6 DN90 în lungime de 140 m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de alimentare cu gaze naturale prin intermediul unei conducte PE-HD PN6 DN90, în lungime de 90 m.

Reteaua de gaze naturale și bransamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiela investitorului, conform planului de acțiune anexat.

- **Gospodaria 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 sau formulat propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

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

CRITERII

Pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului pentru PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – PARCELA 432528.

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 suprafața totală de 5 200 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuințe individuale cu funcțiuni complementare și servicii. Astfel, această etapă se constituie într-o premisă a unei dezvoltări ulterioare a acestei zone, în special prin extinderea zonelor de locuințe. Această premisă s-a creat în special datorită existenței unor suprafețe de teren relativ mari utilizate până în prezent ca și terenuri agricole în intravilanul localității Timișoara.

Această premisă va atrage după sine rezolvarea problemei alimentării cu apă și a canalizării pentru întreaga zonă cât și realizarea unui acces facil către rețeaua strădală a localității Timișoara.

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

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 propus va influența și celelalte planuri sau programe pentru zona supusă dezbaterii, existente deja sau în curs de aprobare, în sensul în care se va accelera obținerea aprobărilor necesare de la organele abilitate și a demarării activităților de parcelare și construire a imobilelor și infrastructurii aferente.

În aceeași măsură PLANUL URBANISTIC ZONAL supus aprobării este influențat de planurile existente în lucru sau aprobate în zonă, în sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere rețea de apă canal, realizare drumuri de acces).

Aceasta va accentua tendinta de dezvoltare a zonei de sud a localitatii, va atrage dupa sine demararea tuturor lucrarilor propuse a se realiza in zona datorita in special aportului pe care il vor avea noi inestitori la aceasta.

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

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.

Se evidentiaza demararea proiectelor pentru:

- o alimentarea cu apa potabila in sistem centralizat, de la reseaua localitatii, prin extinderea acesteia pana la terenul studiat;
- o colectarea centralizata a apelor menajere;
- o colectarea apelor pluviale in HCn 670;
- o realizarea drumurilor de acces si legatura.

Racordarea propriu-zisa a acestor retele se va realiza la cele existente si cele prevazute in etapa de perspectiva.

Orice posibila sursa de poluare se va analiza cu cea mai mare atentie, astfel incat simultan cu aparitia acesteia este analizata si proiectata solutia constructiva sau masura organizatorica necesara eliminarii acesteia.

d). probleme de mediu relevante pentru plan sau program;

Cea mai importanta problema de mediu ridicata de promovarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL consta in colectarea si directionarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

Se evidentiaza colectarea separata a apelor pluviale, asigurarea tratamentului corespunzator zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute initial printr-un sepatator de produse petroliere) si directionarea spre HCn 670.

O alta problema de mediu va fi cea data de gestionarea deseurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de catre serviciul de salubritate al localitatii Timisoara. Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea si rampele clandestine de deseuri ce se creaza in zona ca urmare a depozitarii necorespunzatoare de deseuri provenite din lucrarile de amenajare realizate de catre inestitorii din zona.

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

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

a). probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Avand in vedere ca inca de la etapa de analiza a PLANULUI URBANISTIC ZONAL, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se

iau toate masurile de prevenire a poluarii. Se considera ca probabilitatea aparitiei de evenimente nedorite va fi cu totul accidentala.

Se va urmări indeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferii 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 funcțiilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona de nord a localității Timișoara.

c). natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

d). riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu datorita accidentelor);

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

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

e). marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential 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 spațialității efectelor, a zonelor geografice și a mărimii populației ce ar putea fi afectate.

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

Nu este cazul.

Realizarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL se înscrie în dinamica de dezvoltare a zonelor de locuințe individuale cu funcțiuni complementare 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 ca acestea se vor încadra în specificul zonei.

(ii). depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

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

În ceea ce privește sursele de poluare a aerului datorate funcționării centralelor termice proprii ce asigură apă caldă și agentul termic necesar încălzirii imobilelor în perioada de iarnă, acestea se vor încadra în limitele impuse de normativele în vigoare. Aceasta ca urmare a combustibilului utilizat, în cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantităților relativ mici necesare în cea mai mare parte a anului și a echipamentelor de ultimă generație existente pe piața românească.

(iii). folosirea terenului in mod intensiv;

Folosirea terenului pentru constructia de imobile si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv.

Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

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

Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Investitiile din zona propusa sunt majore si se impune la aceasta data dezvoltarea retelelor de apa potabila si canalizare pentru zona studiata.
- Primaria Timisoara va intocmi formalitatile de acordare a unui numar de imobil investitiilor propuse.
- Cedarea terenurilor aferente cailor de circulatie conform plansa U04-Proprietatea asupra terenurilor.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.**

Consideram ca interventiile propuse de firma noastra sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare mentionate in PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA,

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

Pentru evitarea aglomerarii cu constructii pe terenul studiat se propune ca POT maxim sa fie 35% pentru locuinte individuale cu functiuni complementare, respectiv 40% pentru servicii, iar CUT maxim sa fie 1,05 pentru locuinte individuale cu functiuni complementare, respectiv 1,20 pentru servicii. De asemenea, frontul la strazile noi propuse sa fie retras cu 5 metri de la limita de proprietate..

- **Prioritati de interventie.**

Prin reglementarea situatiilor juridice a terenurilor, ca urmare a unificarilor si dezmembrarilor ce vor surveni in urma operatiunilor de sistematizare a zonei studiate, vor rezulta urmatoarele parcele:

- (a) Parcelele 1 si 2 – servicii P+2E;
- (b) Parcelele 4÷6 - locuinte individuale cu functiuni complementare P+1E+M;
- (c) Parcela 3 – zone verzi.
- (d) Parcela 7 – drumuri;

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

Apreciam propunerile avansate ca fiind in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Timisoara.

Utilizand logica coroborarii elementelor componente ale vietii urbane si a deducerii implicatiilor lantului decizional, concluzionam ca prin acest P.U.Z. se certifica urmatoarele:

- Zona studiata se dezvolta in directia unor functiuni de locuinte individuale cu functiuni complementare;
- Obiectivul propus, prin activitatea sa, se include in gama de functiuni privind dezvoltarea zonei studiate;
- Terenul studiat va fi sistematizat prin prevederea unor cai de acces rutier care sa corespunda intereselor beneficiarului dar și de dezvoltare a zonei studiate in relatie cu zonele invecinate;
- Primaria Timisoara va atribui numere pentru parcelele nou create;
- Dupa dezmembrare se vor ceda in domeniul public terenurile propuse circulatiilor.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor se face in zone sigure, pe terenuri salubre care sa indeplineasca normele de igiena referitoare la zonele de locuit, conform Ordinul Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației nr. 119/2014.

Se asigura insozirea cladirilor destinate locuintelor pe o durata minima de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna si se tine cont ca distanta dintre cladirile invecinate sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea celei mai mari cladiri.

Gunoiul menajer va fi depozitat pe o platformă îngrădită, impermeabilă, cu pantă și sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare, amplasată la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor învecinate.

Locurile de parcare pentru autoturisme sunt amplasate la minim 5 m de ferestrele locuințelor învecinate.

Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare:

Rețelele de alimentare cu apa, canalizare ape menajere, canalizare ape pluviale (separata de rețeaua de ape uzate menajere), energie electrica si racordurile la aceste rețele, iluminat public si sistem rutier se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de actiune. Nu se vor genera costuri in sarcina Primariei Timisoara aferente acestei lucrari.

Intocmit,
arh. ENESCU Manuela

Verificat,
arh. Sorin HENȚ