

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea lucrarii**

PLAN URBANISTIC ZONAL  
EXTINDERE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII,  
PARCELELE 441877, 441878 SI 452327

- **Amplasament:**

Terenul studiat se gaseste pozitionat in intravilanul localitatii Timisoara, in partea de nord a acesteia pe strada Ion Ionescu de la Brad nr, 1, judetul Timis, si este identificat prin:

- CF 441877, nr. cad. 441877 S teren = 1.000 mp;
- CF 441878, nr. cad. 441878 S teren = 2.000 mp;
- CF 452327, nr. cad 452327 S teren = 6.391 mp.

Total 9.391 mp

Terenul identificat cu CF nr. 441877, 441878 si 452327, nr. cad. 441877, 441878 si 452327, in suprafata de 9.391 mp este proprietatea lui:

- VOISIAN Mircea Catalin;
- VOISIAN Adela Mihaela;
- CRACIUN Dana Carleta.

Terenul este scos din circuitul agricol.

Pe amplasament nu exista constructii.

Imobilul are inscrieri privitoare la sarcini:

- Intabulare drept de servitute, de trecere asupra pazelelor cu nr. top./ 2 in favoarea pazelelor cu nr. top./11, /12, /13, si /14 din CF 135959.
- Intabulare drept de servitute, de trecere asupra pazelelor cu nr. top./ 2 in favoarea pazelelor cu nr. top.:/11,: /12, :/13, si :/14 din CF 135959.
- Intabulare drept de servitute, de trecere asupra pazelelor cu nr. top. :/ 2 in favoarea pazelelor cu nr. top./3 Drept de servitute de trecere asupra parcelelor cu nr. top. /2 in favoarea parcelelor cu nr. top 1/4.
- Intabulare drept de servitute, de trecere asupra pazelelor cu nr. top. "/ 2 in favoarea pazelelor cu nr. top./3 "
- Intabulare drept de servitute, de trecere asupra pazelelor cu nr. top. "/ 2 in favoarea pazelelor cu nr. top.1/4 "

- **Beneficiari:**

Beneficiarii documentatiei P.U.Z. sunt:

- VOISIAN Mircea Catalin;
- VOISIAN Adela Mihaela;
- CRACIUN Dana Carleta.

- **Proiectant general**

Proiectantul general este 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:

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

- **Data elaborarii**

Mai 2021.

## 1.2. OBIECTUL LUCRARIII

- **Solicitari ale temei program**

Prin tema program se solicita analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII PARCELELE 441877, 441878 SI 452327, compus din locuinte colective cu servicii și spatii comerciale la parter respectiv locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren in intravilanul localitatii Timisoara;
- este definit partial ca zona circulatie rutiera și constructii aferente și partial ca zona pentru locuinte și functiuni complementare
- este adiacent zonei de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR - Liu), zonei de locuire colectiva in ansambluri (URT- Lc\_A), zonei de institutii publice și interes public constituite in ansambluri independente (UTR - Is\_A) și zonei pentru restructurarea zonelor cu caracter industrial - zona mixta locuinte colective cu servicii și spatii comerciale la parter (UTR - RiM).

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

In conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA amplasamentul studiat se constituie partial ca zona circulatie rutiera și constructii aferente și partial ca zona pentru locuinte și functiuni complementare.

In conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN) zona studiata se incadreaza in POLITICA 6 - MARIREA FONDULUI DE LOCUINTE SI CRESTEREA CALITATII LOCUIRII, PROGRAM 3 - ZONE REZIDENTIALE COERENTE OBTINUTE PRIN URBANIZARE SI RECONVERSIE

avand ca scop:

- delimitarea suprafetelor de dezvoltare imobiliara pe tipuri de densitati locative;
- reconversia unor suprafete din zone industriale in zone mixte.

Localizare:

- zona de dezvoltare deficitara;
- zone obtinute prin reconversie functionala pe foste platforme industriale.

Prin contextul urbanistic terenul studiat se definește partial ca zona pentru restructurarea zonelor cu caracter industrial - zona mixta de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter (UTR - RiM) si partial ca zona locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR - Liu).

Zona studiata se afla la:

- 2500 m de zona centrala a localitatii;
- adiacent strazilor Ion Ionescu de la Brad si Constantin Iotzu;
- adiacent zonei de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR - Liu), zonei de locuire colectiva in ansambluri (URT- Lc\_A) ; zonei de institutii publice si interes public constituite in ansambluri independente (UTR - Is\_A) si zonei pentru restructurarea zonelor cu caracter industrial - zona mixta de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter (UTR - RiM).

Terenul studiat are urmatoarele vecinatati:

- la NE - locuinte individuale;
- la SV – strada I.I. de la Brad;
- la est - locuinte colective;
- la vest - strada Constantin Iotzu.

Analizand zona studiata in relatie cu zonele vecine rezulta urmatoarele concluzii:

- Zona studiata este definita prin reglementarile PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 partial ca zona pentru restructurarea zonelor cu caracter industrial - zona mixta de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter (UTR - RiM) si partial ca zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR - Liu).
- Zona 1 de vecinatate este definita prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 ca locuinte individuale cu caracter urban (UTR - Liu) pe care sunt edificate constructii;
- Zona 2 de vecinatate este definita prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 ca locuinte individuale cu caracter urban (UTR - Liu).
- Zona 3 de vecinatate este definita partial prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 ca zona pentru restructurarea zonelor cu caracter industrial - zona mixta (UTR - RIM) si prin PLANUL URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU LOCUINTE SOCIALE ca zona de locuire colectiva in ansambluri.
- Zona 4 de vecinatate este definita prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI

GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) SI PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 partial ca zona institutii publice si de interes public ( UTR - Is\_A) si partial ca zona de locuire colectiva in ansambluri (URT- Lc\_A).

**In concluzie, obiectul lucrarii il constituie amplasarea obiectivului: PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII IN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELELE 441877, 441878 SI 452327 cu functiunea de zona mixta de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter (UTR – RiM) respectiv zona locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR - Liu).**

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior**

Studii elaborate anterior sunt:

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA;
- o PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN),
- o PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3;
- o PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU LOCUINTE SOCIALE;
- o PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE;
- o PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL CU PARTER COMERCIAL, SHOWROOM ȘI BIROURI LA ETAJELE SUPERIOARE - D+P+3E+ER.

- **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;
- o PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN);
- o PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3.

- **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 GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN),
- o PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3;
- o PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU LOCUINTE SOCIALE;
- o PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE;
- o PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL CU PARTER COMERCIAL, SHOWROOM ȘI BIROURI LA ETAJELE SUPERIOARE - D+P+3E+ER.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Terenul studiat se constituie in teren in intravilan pe care nu sunt edificate constructii, iar zonele de vecinatate 1, 2, 3, si 4 se constituie ca teren in intravilan pe care sunt edificate constructii.

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

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa comasarii terenurilor pentru o zona mixta de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter respectiv pentru o zona de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban. S-a considerat ca aceasta zona este o zona favorabila pentru dezvoltarea unei zone cu aceste tipuri de functiune.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al localitatii se poate aprecia ca zona va deveni o zona mixta de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter respectiv o zona de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban,

### 2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

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

Terenul studiat se gaseste in intravilanul localitatii Timisoara, in partea de nord, intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei mixte de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale respectiv zonei de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban si este identificata prin:

- CF 441877, nr. cad. 441877 S teren = 1.000 mp;
- CF 441878, nr. cad. 441878 S teren = 2.000 mp;
- CF 452327, nr. cad 452327 S teren = 6.391 mp.

Total 9.391 mp

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

Terenul este accesibil prin orice forma de trafic urban deoarece are acces la strada Ion Ionescu de la Brad si strada Constantin Iotzu.

Aceaste legaturi asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat si in sensul descarcarii acesteia.

In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca sunt asigurate toate traseele utilitare principale dar si a celor secundare. Zona este asigurata cu utilitatile necesare functionarii, respectiv energie electrica, retea apa si canalizare, gaze naturale.

### 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 canalului Bega.

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

Din punct de vedere al zonarii seismice a teritoriului Romaniei, terenul 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 studiată intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Pe teren 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

Terenul studiat 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.

Terenul studiat 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

Terenul studiat prezinta un potential de producere a alunecarilor "sczut" si o probabilitate de alunecare "practic zero" si "foarte redusa" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

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

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

## 2.4. CIRCULATIA RUTIERA

- **Aspecte critice privind desfașurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere**

Circulatia rutiera in zona este definita de strada Ion Ionescu de la Brad si Constantin Iotzu 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 dintre acestea și alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacitati și trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Ca urmare a dezvoltarii localitatii Timisoara prin dezvoltarea unei zone mixte de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter si partial o zona de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban, se impune crearea unor retele rutiere care sa asigure circulatia auto pe terenul studiat.

In concluzie se impune de urgenta analizarea unor solutii urbanistice care sa rezolve cu prioritate traficul urban in zona studiata prin propunerea de profile corespunzatoare pentru strazile existente, astfel incat sa permita extinderea zonei mixte de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter respectiv zonei de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

Functiunile ce ocupa terenul studiat sunt locuinte individuale si locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter.

Pe terenul studiat nu sunt edificate constructii, dar in zonele de vecinatate 1, 2, 3, si 4 sunt edificate constructii.

- **Relationari intre functiuni**

In prezent intre functiunile bine constituite respectiv cele de zona mixta de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter si zona de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban 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 1, 2, 3 si 4. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este de aproximativ 70%.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Pe strada Ion Ionescu de la Brad in partea de sud exista ansambluri de locuinte colective in regim P+4E si ansambluri de institutii publice si dotari in regim P si P+1E iar in partea de nord sunt locuinte colective in regim P+6E+2Ph (PUZ ANL), cladiri pentru servicii (Hotel Adriatico, Restaurant Dante) respectiv locuinte colective in regim P+1E si P+1E+M. Starea constructiilor este in general medie.

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

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

Terenul studiat se propune a se constitui in zona mixta de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter si zona locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban, similar cu zonele de vecinatate 3 si 4 respectiv zona 1.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Prezenta spatiilor verzi pe terenul studiat 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 15% din suprafata parcelor rezultate prin reglementarile prezentului PUZ, amenajate ca spatii verzi (spatiu verde privat), in interiorul parcelor pentru zona de locuinte cu regim mic de inaltime (UTR - Liu).
- o minim 20% din suprafata parcelor rezultate prin reglementarile prezentului PUZ, amenajate ca spatii verzi (spatiu verde privat), in interiorul parcelor pentru zona de restrucurare zona industriala - zona mixta de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter (UTR - RiM).

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 studiat sau in zonele vecine**

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**

Principalele disfunctionalitati sunt:

- o Retele de trafic auto si pietonal necorespunzatoare terenului studiat;
- o Lipsa initiativelor de remodelare functionala si urbanistica a subzonei.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

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

Terenul studiat este echipat edilitar corespunzator, fiind asigurata cu energie electrica, apa potabila, canalizare, telefonizare si gaze naturale.

- **Principale disfunctionalitati**

Terenul studiat este asigurata cu trasee edilitare ca: apa potabila, retea de canalizare, energie electrica, telefonizare si gaze naturale. Retelele de utilitati necesare functionarii se afla in imediata vecinatate pe strada Ion Ionescu de la Brad si Constantin Iotzu iar cheltuielile de extindere a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.



## 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 cadrul natural - cadrul construit**

Raportul dintre calitatea cadrului natural si calitatea cadrului construit nu poate fi analizat deoarece in prezent, in zona studiata nu exista cadru construit. Desi cadrul natural nu detine calitati deosebite prin prezenta unor elemente ajutatoare, zona studiata se caracterizeaza prin teren natural.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

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

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.**

Aşa cum s-a precizat anterior zonele de vecinatate 1, 2, 3, si 4 prezinta riscuri datorita vecinatatii cu strada Ion Ionescu de la Brad.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Pe terenul studiat nu sunt valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic - dupa caz**

Nu e cazul.

**Din studiul intocmit in raport cu amplasarea functiunii de locuinte, rezulta ca nu se pun probleme din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa obiective industriale, activitati sau functiuni 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.

Apele meteorice de pe suprafatele betonate vor fi colectate prin gurile de scurgere proiectate, spre separatorul de produse petroliere si bazinul de retentie iar preaplina este dirijat in reseaua de canalizare a localitatii dupa 45 de minute de la oprirea ploii.

- o **Protectia calitatii aerului**

Terenul fiind in intravilanul 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 si servicii complementare zonei de locuinte 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 si servicii complementare zonei de locuinte 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**

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu vecinatatile existente: locuinte individuale si locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter.

## 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 enclave de teren neconstruite, in prezent se constata o crestere a interesului privind utilizarea intensiva a acestor terenuri pentru zona mixta de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter respectiv zona de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban.

De asemenea in opinia administratiei publice locale zona analizata de noi este propusa pentru zona mixta de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter respectiv de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban.

- **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 mixte de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale respectiv de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban se dezvolta in directia unei zone mixte de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter respectiv de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban, 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 mixte de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter respectiv de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban.

#### **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 intravilanul localitatii Timisoara si sunt prevederi pentru aceasta zona impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) SI PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3, astfel:

- Prevederea drumurilor noi cu profile de 16 m respectiv 12 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 in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile și 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.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In functie de prevederile Planului Urbanistic General in domeniul circulatiei si concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- **Organizarea circulatiei.**

Pe terenul studiat vor fi prevazute noi cai de comunicatie rutiera cu profile corespunzatoare care sa asigure accesul in zona, astfel

- Marirea profilului strazii Constantin Iotzu de la 5 si 9 m la 16 m;
- Preveredea drumurilor noi cu profile de 12 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 funcționale propuse pe terenul studiat sunt:**

- **locuinte individuale: 0,0789 ha (8,40%);**
  - **mixta - locuinte colective si servicii: 0,6103 ha (64,99%)**
  - **drumuri, alei si parcaje: 0,2499 ha (26,61%).**
- Suprafata totala: 0,9391 (100%).**

**Procent de ocupare a terenului (POT)**

- maxim 35% pentru locuinte individuale;
- maxim 40% pentru zona mixta - locuinte colective si servicii;

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)**

- maxim 1,05 pentru locuinte individuale;
- maxim 2,25 pentru zona mixta - locuinte colective si servicii;

**Regim de inaltime:**

- maxim P+1E+1M/Er pentru locuinte individuale;  
- H maxim = 12,0 m pentru locuinte individuale;
- maxim S+P+4E+2Er pentru zona mixta - locuinte colective si servicii;  
- H maxim = 22,0 m pentru zona mixta - locuinte colective si servicii;

**Suprafata teren: 9.391 mp.**

**Alinierea constructiilor propuse va fi de:**

- Locuinte individuale  
- 5 m de la limita din fata a parcelei.  
- 10 m de la limita din spate a parcelei.
- Zona mixta - locuinte colective si servicii  
- 4 m de la limita din fata a parcelei.

**Tipul de acoperire:**

- terasă sau șarpantă cu panta minimă 25° și maximă 35°.

**Capacitati:**

- 7 constructii din care:
- 1 locuinta individuala;
- 3 locuinte colective cu servicii;
- 150 locuitori, din care:
- 6 in locuinte individuale;
- 144 in locuinte colective cu servicii;

**Repartizarea suprafețelor din planșa de mobilare rezultate în funcție de POT maxim propus:**

- 276,0 mp – constructii locuinte individuale;
- 2441,0 mp – constructii locuinte colective si servicii;
- 4175,0 mp – gradini si spatii verzi;
- 2499,0 mp – platforme rutiere, alei si parcaje de incinta;
- 9391,0 mp

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII UTILITARE**

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme:

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

Asigurarea cu apă potabilă a terenului studiat se face din rețeaua de apă potabilă ce asigură alimentarea cu apă a localității Timișoara, rețea publică de apă potabilă administrată de către AQUATIM Timișoara.

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

Necesarul de apă s-a determinat pentru o zonă mixtă de locuinte colective cu servicii și spații comerciale la parter și o zonă de locuinte cu regim redus de înălțime cu caracter urban în intravilanul localității Timișoara, în baza S.R. 1343/1-06, pentru:

- 1 locuință individuală x 6 persoane/clădire = 6 locuitori;
- 3 locuinte mixte x 48 persoane/clădire = 144 locuitori;
- 3 spații comerciale la parter x 6 persoane/spațiu = 18 locuitori;

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

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

- $Q_{S\ ZI\ MED} = 212,06\ mc/zi = 2,454\ l/s$
- $Q_{S\ ZI\ MAX} = 275,68\ mc/zi = 3,191\ l/s$
- $Q_{S\ ORAR\ MAX} = 24,12\ mc/h = 6,700\ l/s$

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 8m.

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 305 m.

Separat de rețeaua de alimentare cu apă s-a propus o rețea pentru apă de incendiu care se va realiza paralel cu rețeaua de apă. Dimensionarea rețelei de apă de incendiu s-a făcut la debitul pentru un eventual incendiu (5 l/s), rezultând diametrul conductei DN = 110 mm, PN= 6 bar.

Pe rețeaua de apă propusă s-au prevăzut 2 hidranți supraterani de incendiu exterior și 2 cămine de vane (conform planului de situație).

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

Deoarece pe terenul studiat sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, rețeaua propusă pe amplasament se va lega la rețeaua de canalizare a localității Timisoara, aflată pe strada Ion Ionescu de la Brad.

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

### **Ape uzate menajere**

Deoarece pe terenul studiat sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, rețeaua de canalizare ape uzate menajere propusă pe amplasament se va lega la rețeaua de canalizare a localității Timisoara de pe strada Ion Ionescu de la Brad.

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

$$Q_{UZIMEDIU}=1,0*Q_{ZIMED}=1,0*108,39\text{mc/zi}=108,39\text{mc/zi}=1,255\text{l/s}$$

$$Q_{UZIMAX}=1,0*Q_{ZIMAX}=1,0*140,91\text{mc/zi}=140,91\text{mc/zi}=1,631\text{l/s}$$

$$Q_{UOMAX}=1,0*Q_{ZOMAX}=1,0*12,33\text{mc/h}=12,33\text{mc/h}=3,425\text{l/s}$$

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

Apele uzate menajere de la parcelele propuse prin PUZ vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare a localității prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare, realizată din tuburi PVC KG SN4 DN315, în lungime de 8 m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de canalizare din tuburi PVC KG SN4 DN315, în lungime de 305 m.

Pe rețeaua de canalizare propusă s-au prevăzut 6 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 au 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 apa uzata menajera si racordurile la aceasta retea 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 menajera se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zona, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

### **Ape pluviale**

Apele pluviale de pe constructii vor fi colectate prin rețeaua de canalizare ape pluviale propusa 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 propusa, după care vor fi trecute printr-un separator de produse petroliere cu deznisipator, înainte de stocarea lor în același bazin de retenție.

Preaplina apelor meteorice colectate în bazinul de retenție se va deversa în rețeaua de canalizare administrată de AQUATIM S.A., printr-un bazin de linistire, la 45 de minute de la terminarea intemperțiilor.

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                      0,2749 ha      coef. de colectare ape meteorice  $\Phi=0,85$
- spatii verzi publice și gradini      0,4654 ha      coef. de colectare ape meteorice  $\Phi=0,10$
- cladiri    0,4842 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 :  $t_p = 12 + L/60 \times V = 12 + 100/60 \times 0,7 = 15$  min.

Conform STAS 9470-73 zona 13  $f_{2/1} = 100$  l/sec.ha

$Q_p = m \cdot S \cdot \Phi \cdot i = 20,05$  l/s

Debitul apelor meteorice pe un an de pe suprafața considerată de 12.245 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 suprafața considerată este de:

$Q = 592$  l/mp an  $\times$  4842,0 mp construcții  $\times$  0,90 = 2 579 604 l/an = 2 579,604 mc/an

$Q = 592$  l/mp an  $\times$  2749,0 mp drumuri  $\times$  0,85 = 1 383 297 l/an = 1 383,297 mc/an

$Q = 592$  l/mp an  $\times$  4015,0 mp spații verzi  $\times$  0,10 = 275 540 l/an = 275 540 mc/an

Cantitatea de apă preluată de rețeaua de canalizare: 4 238 442 l/an ~ 4 238,442 mc/an

Separatorul de hidrocarburi cu deznisipator a fost dimensionat la un debit de 25 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe platformele rutiere și parcajele de incintă din această zonă.

Bazinul de retenție prevăzut în P.U.Z. asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 18mc.

$V = Q \times t_p = 15,13$  mc

Dimensiunile bazinului de retenție sunt:  $H = 3$  m,  $L = 2$  m,  $B = 3$  m.

Cantitatea de ape meteorice căzută într-un an pe suprafața de 12.245 mp, calculată în funcție de media anuală căzută pe suprafața respectivă (592 l/mp an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Timișoara) fără să considerăm că terenul este urbanizat este de:

$Q = 592$  l/mp an  $\times$  12.245 mp/1000 = 7 249,0 mc/an

Rețeaua de canalizare ape pluviale (separată de rețeaua de ape uzate) și racordurile la această 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 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 sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări. Asigurarea alimentării cu energie electrică a investiției se va face din rețeaua de joasă tensiune aflată adiacent



amplasamentului, prin montarea unor transformatoare si extinderea retelei de joasa tensiune pe strazile propuse prin P.U.Z.

Pentru parcelele propuse în PUZ, alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelei de joasa tensiune a localitatii, prin intermediul unui conductor din aluminiu avand o sectiune nominala  $3 \times 120 + 70 \text{ mm}^2$  în lungime de 8 m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de alimentare cu energie electrica, in lungime de 305 m.

Reteaua de energie electrica si bransamentele la retea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform Planului de actiune anexat.

- **Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.**

Pe terenul studiat nu sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari. Asigurarea cu telefonizare a investitiei se va face de la unul din furnizorii aflati in zona adiacent zonei studiate.

Reteaua de telefonizare si bransamentele la retea se va realiza pe cheltuiala investitorului.

- **Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibili, modernizari sisteme existente etc.**

Sistemul de incalzire propus - centrale termice proprii cu gaze naturale, sau combustibil solid in functie de variantele agreate de catre viitorii proprietari ale imobilelor ce vor fi realizate.

- **Alimentare cu gaze naturale - dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.**

Pe terenul studiat sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari. Asigurarea alimentarii cu gaze naturale a zonei studiate se va face prin extinderea retelei de gaze naturale a localitatii, aflata in vecinatate.

Pentru parcelele propuse în PUZ, alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea retelei de gaze naturale a localitatii prin intermediul unei conducte din PE-HD PN6 DN90 în lungime de 8 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, in lungime de 305 m.

Reteaua de gaze naturale si bransamentele la retea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de actiune anexat.

- **Gospodaria comunală: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport in comun; constructii si amenajari specifice etc.**

Pe terenul studiat sunt asigurate toate conditiile specifice acestor lucrari.

### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiata sau formulat propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.);
- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Depozitarea controlata a deșeurilor;

- Organizarea sistemelor de spatii verzi;
- Refacere peisagistica si reabilitare urbana;
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.

## CRITERII

**Pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului pentru PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE LOCUINTE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII, PARCELELE 441877, 441878 SI 452327.**

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

**a). gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor;**

PLANUL URBANISTIC ZONAL propune, pe terenul in suprafata totala de 9391 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuinte. Astfel, aceasta etapa se constituie intr-o premisa a unei dezvoltari ulterioare a acestei zone, in special prin extinderea zonelor de locuinte. Acesta premisa s-a creat in special datorita existentei unor suprafete de teren relativ mari utilizate pana in prezent ca si terenuri agricole in intravilanul localitatii Timisoara.

Aceasta premisa va atrage dupa sine rezolvarea problemei alimentare cu apa si a canalizarii pentru intreaga zona cat si realizarea unui acces facil catre reseaua stradala a localitatii Timisoara.

Orice alta dezvoltare a activitatii pe amplasament se va realiza cu respectarea functiunilor initiate de catre planul de urbanism zonal prezentat.

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL propus va influenta si celelalte planuri sau programe pentru zona supusa dezbaterii, existente deja sau in curs de aprobare, in sensul in care se va accelera obtinerea aprobarilor necesare de la organele abilitate si a demararii activitatilor de parcelare si construire a imobilelor si infrastructurii aferente.

In aceeasi masura PLANUL URBANISTIC ZONAL supus aprobarii este influentat de planurile existente in lucru sau aprobate in zona, in sensul corelarii proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere retea de apa 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 investitori 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:

- alimentarea cu apa potabila in sistem centralizat, de la reseaua localitatii, prin extinderea acesteia pana la zona studiata;
- colectarea centralizata a apelor menajere;
- colectarea apelor pluviale in sistem centralizat;
- 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 de cele menajere.

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 investitorii 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;**

Avandu-se 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 urmari indeaproape modul in care se vor respecta conditiile impuse de catre institutiile abilitate la realizarea echiparii edilitare si a mobilarii amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferii modificari ale calitatii mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minima si total accidentala.

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

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

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

Nu este cazul.

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

Nu sunt riscuri pentru sanatatea populatiei, in primul rand datorita naturii proiectului propus – edificarea unei zone de locuinte, cat si a solutiilor 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);**

Asa cum s-a amintit anterior, realizarea efectiva a proiectului in perimetrul analizat nu va afecta, in cazul gestionarii corespunzatoare si a echiparii corespunzatoare, aceasta suprafata si nici zonele invecinate. Nu se pune astfel problema marimii si spatialitatii efectelor, a zonelor geografice si a marimii populatiei ce ar putea fi afectate.

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

Nu este cazul.

Realizarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinte din Romania.

**(i). caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:**

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investitiilor pe suprafata de teren propusa pentru demararea acestora. Intregul perimetru va fi amenajat astfel ca acestea se vor incadra in specificul zonei.

**(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.

In ceea ce priveste sursele de poluare a aerului datorate functionarii centralelor termice proprii ce asigura apa calda si agentul termic necesar incalzirii imobilelor in perioada de iarna, acestea se vor incadra in limitele impuse de normativetele in vigoare. Aceasta ca urmare a combustibilului utilizat, in cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantitatilor relativ mici necesare in cea mai mare parte a anului si a echipamentelor de ultima generatie existente pe piata romaneasca.

**(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.

#### **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, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) SI PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3.

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

Pentru evitarea aglomerarii cu constructii in zona studiata se propune ca POT maxim sa fie 35% pentru locuinte individuale si 40% pentru zona mixta de locuinte colective cu servicii, iar CUT maxim sa fie 1,05 pentru locuinte individuale si 2,25 pentru zona mixta de locuinte colective cu servicii. De asemenea, frontul la strazile noi propuse sa fie retras cu 4 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) Parcela 3 - locuinte individuale;
- (b) Parcelele 1, 2 - locuinte colective si servicii;
- (c) Parcela 4 - drumuri.

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

Apreciem 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:**

- **Terenul studiat se dezvolta in directia unor functiuni de interes general prioritare fiind zona mixta de locuinte individuale si locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter;**
- **Obiectivele propuse, prin activitatea lor, se includ în gama de funcțiuni 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 actualizat.

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.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deseurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

Spațiile amenajate pentru parcare a autovehiculelor se vor prevedea la distanța de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit. În zonele rezidențiale este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele de 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

**Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare:**

Retelele de alimentare cu apa, canalizare ape menajere, canalizare ape pluviale (separata de reseaua de ape uzate menajere), energie electrica si racordurile la aceste retele, 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. HENȚ Sorin