



S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L.

300044 Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, tel.: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro

MEMORIU TEHNIC

Proiect nr. 191/2021

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII ȘI FUNCȚIUNI CONEXE"
Amplasament:	teren arabil în intravilan Timișoara CF nr. 431500, 440593, 447656, 450567 Suprafața totală = 23 626 mp
Număr proiect:	191/2021
Beneficiar:	Murariu Constantin, Murariu Viorica, Chisăliță Ioan, Balota Cornelia, Cosma Dan, Popovici Liliana-Florica, Mitriș Marius-Florin, Mitriș Rodica-Elisabeta
Elaborator: (Proiectant urbanism)	S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L.
Data elaborării:	decembrie 2021
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: "**Dezvoltare zonă servicii și funcțiuni conexe**" a fost întocmită la comanda beneficiarilor Murariu Constantin, Murariu Viorica, Chisăliță Ioan, Balota Cornelia, Cosma Dan, Popovici Liliana-Florica, Mitriș Marius-Florin, Mitriș Rodica-Elisabeta.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul realizării unei zone de servicii și funcțiuni conexe pe terenul identificat prin CF nr. 431500, 440593, 447656, 450567, situat în intravilanul Municipiului Timișoara, cu front la DNCT.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Zona studiată se află în partea de est a Municipiului Timișoara, cu front la Drumul Național Centura Timișoara (DNCT), în vecinătatea limitei teritoriului administrativ Timișoara – Moșnița Nouă.

Conform Certificatului de urbanism **C.U. nr. 1387/18.05.2021**, eliberat în baza **P.U.Z. "Zona Plopi Sud" aprobat cu H.C.L. nr. 35/2002**, preluat de P.U.G. Timișoara în vigoare, REGIMUL TEHIC al terenului studiat este următorul:

- *Zonă propusă pentru unități agricole / spații verzi / agrement. Teren afectat de zonă de protecție canal, zonă de siguranță magistrală gaz natural, sistematizare – modernizare drumuri.*
- *Funcțiuni complementare – unități depozitare, servicii, spații expo-prezentare, sedii firmă, birouri, amenajări spații verzi.*
- *Spații verzi conform legislației în vigoare.*
- *Locurile de parcare se vor asigura pe terenul beneficiarului conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse.*

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Pentru întocmirea acestei documentații s-au consultat:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în lucru;
- Planul Urbanistic General al Comunei Moșnița Nouă în vigoare;
- Planul Urbanistic General al Comunei Moșnița Nouă în lucru;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 35/2002 Timișoara "Zona Plopi Sud";
- P.U.D. aprobat cu H.C.L. nr. 92/2003 Timișoara "Locuințe individuale Zona Plopi Sud";
- P.U.D. aprobat cu H.C.L. nr. 287/2005 Timișoara "Unitate agricolă";
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 394/2005 Timișoara "Construire locuințe și funcțiuni complementare, Timișoara, zona Plopi Sud, parcelele A1676/2/3, A1676/2/4";
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 413/2017 Timișoara "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, schimbare destinație imobil din anexă gospodărească în casă de locuit";
- P.U.D. aprobat cu H.C.L. nr. 562/2019 Timișoara "Construire 6 terenuri tenis, un teren de mini fotbal, construcție P+1E pentru vestiare și birouri, construcție P pentru Sala de mese, loc de parcare auto";

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- Studiul geotehnic;
- Ridicarea topografică;

1.3.3. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

LEGĂTURI RUTIERE

Rețeaua majoră de drumuri prevăzută în zonă în planurile urbanistice aprobate sau în curs de aprobare (PUG Timișoara, PUG Moșnița, PUZ-uri) este reprezentată de traseul centurii ocolitoare Timișoara Sud și de drumul comunal DC97 (Drumul Boilor).

Centura ocolitoare Timișoara Sud, ce mărginește terenul studiat pe latura de vest, se află în prezent în execuție, având termen de finalizare anul 2023.

Drumul comunal DC97 (Drumul Boilor) ce face legătura dintre comuna Moșnița Nouă și municipiul Timișoara se află în curs de execuție, având termen de finalizare anul 2022.

Propunerea de deservire rutieră a parcelelor din zonă constă în dezvoltarea unei rețele de străzi/drumuri de deservire locală racordate la rețeaua majoră de circulație.

În prezent rețeaua de străzi de deservire locală din zonă nu este dezvoltată, accesul la parcele fiind asigurat pe rețeaua de drumuri de exploatare existente.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

În anul 2002, teritoriul situat în partea de est a Municipiului Timișoara, delimitat de Calea Ferată și Calea Moșniței la Vest, Cartierul Plopi la Nord, limita UAT Timișoara-Moșnița și canalul de desecare Hcn85 la Est, și Calea Buziașului la Sud a fost reglementat prin intermediul documentației de urbanism tip **PLAN URBANISTIC ZONAL "Zona Plopi Sud" aprobat cu H.C.L. nr. 35/2002 Timișoara.**

Acest P.U.Z. a fost preluat de P.U.G. Timișoara în vigoare, cuprinzând Unitatea Teritorială de Referință UTR 36 și terenul cuprins între limita intravilanului existent la acea vreme, și limita Teritoriului Administrativ al Municipiului Timișoara.

Conform Memoriului Tehnic aferent P.U.Z. "Zona Plopi Sud" aprobat cu H.C.L. nr. 35/2002, se specifică în cadrul capitolului 2.2. Evoluția zonei: *"În prezent în teritoriul studiat o mare pondere o reprezintă terenul agricol, dar odată cu dezvoltarea oreșului, presiunile exercitate de investitori pentru obținerea de terenuri pentru construcții au făcut ca în zona respectivă să apară cereri pentru diverse funcțiuni: locuințe, spații pentru producție, depozitare, servicii, unități agricole. Din aceste motive, în prevederile PUG Timișoara, zona studiată, notată ca Unitatea Teritorială de Referință nr. 36 este zonă propusă pentru reconversie funcțională din zonă agricolă în zonă pentru servicii, producție, locuire, unități agricole și spații verzi."*

Conform Memoriului Tehnic aferent P.U.Z. "Zona Plopi Sud" aprobat cu H.C.L. nr. 35/2002, se specifică în cadrul capitolului 3.2. Reglementări – Zonificare funcțională: *"Zona va avea funcțiuni din categoria: unități industriale, unități agricole, depozitare, servicii de interes general, spații verzi, sport și recreere."*

Conform Planșei "REGLEMENTĂRI" aferentă P.U.Z. "Zona Plopi Sud" aprobat cu H.C.L. nr. 35/2002, se pot identifica 3 zone funcțională majore:

- Zonă unități industriale, depozite, servicii – la Vest de Calea Moșniței și la Sud de canalul de desecare Hcn 1563;
- Zonă propusă unități agricole / locuire – la Sud de Cartierul Plopi;
- Zonă propusă unități agricole / spații verzi, agrement.

Terenul studiat se încadrează în ultima zonă funcțională (Zonă propusă unități agricole / spații verzi, agrement), fapt confirmat de emiterea Certificatului de urbanism C.U. nr. 1387/18.05.2021.

Conform REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. "Zona Plopi Sud" aprobat cu H.C.L. nr. 35/2002, se specifică următoarele utilizări funcționale pentru Zonă propusă unități agricole / spații verzi, agrement:

- A: ZONA AGRICOLĂ:
 - Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este unități agricole – microferme
 - Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale zonei: unități depozitare, servicii, spații expo-prezentare, spații verzi amenajate, rețele tehnico-edilitare
 - Art. 4. Utilizări permise:
 - construcții cu funcțiune unități agricole
 - construcții cu funcțiune de depozitare
 - construcții cu funcțiune administrativă, sedii de firmă, birouri
 - construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală
 - amenajări de spații verzi, pentru sport, recreere și protecție
 - Art. 7. Interdicții definitive:
 - construcții cu funcțiune comerț en-gros, unități industriale
 - construcții de locuințe

- construcții în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă
 - depozite de deșeuri
- **SP: PARC, RECREERE, SPORT, PERDEA DE PROTECȚIE:**
 - Art. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt:
 - subzonă parc, perdea de protecție
 - subzonă dotări sport, agrement, recreere
 - Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este parc, spații verzi pentru agrement și recreere, terenuri și construcții pentru activități sportive, plantații de protecție
 - Art. 3. Funcțiuni complementare ale subzonei: servicii, comerț, alimentație publică, rețele tehnico-edilitare

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA

LOCALITĂȚII

În decurs de 20 de ani, evoluția zonei nu este în întregime corelată cu prevederile P.U.Z. "Zona Plopi Sud" aprobat cu H.C.L. nr. 35/2002.

Elaborarea Proiectului de Infrastructură rutieră pentru construirea DNCT a condus la crearea unei bariere fizice importante în teritoriu. Intersecția cu DNCT în teritoriu se va face prin intermediul unui sens giratoriu DNCT-Drumul Boilor, care va crea o legătură suplimentară a orașului cu localitatea Moșnița Nouă.

În plus, în cadrul Zonei propuse de unități agricole / spații verzi, agrement conform P.U.Z. "Zona Plopi Sud" aprobat cu H.C.L. nr. 35/2002 au fost elaborate planuri urbanistice pentru funcțiunea de locuire.

- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 394/2005 Timișoara "Construire locuințe și funcțiuni complementare, Timișoara, zona Plopi Sud, parcelele A1676/2/3, A1676/2/4";
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 413/2017 Timișoara "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, schimbare destinație imobil din anexă gospodărească în casă de locuit";

În concluzie, este necesară reevaluarea necesităților funcționale în teritoriu, corelat cu limitele fizice impuse de căile de comunicație rutieră implementate în intervalul 2002-2022.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism este situat în partea de est a Municipiului Timișoara, în intravilan, cu front la DNCT.

Terenul este format din 4 parcele teren arabil în intravilan, identificate prin extrasele CF nr. 431500, 440593, 447656, 450567.

Nr. CF	Proprietar	Suprafața
431500	Murariu Constantin, Murariu Viorica	7932 mp
440593	Chisăliță Ioan	4271 mp
447656	Balota Cornelia, Cosma Dan, Popovici Liliana-Florica	7252 mp
450567	Mitriș Marius-Florin, Mitriș Rodica-Elisabeta	4171 mp

Terenul este delimitat astfel:

- *La nord:* parcela teren arabil CF nr. 434660
- *La est:* drumul de exploatare De1681/2, canalul de desecare Hcn1512 cu diguri.
- *La sud:* parcela teren arabil CF nr. 430651
- *La vest:* DNCT Varianta de ocolire Timișoara Sud – CF 449732

2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Potențialul de dezvoltare al zonei din care face parte terenul studiat se datorează următorilor factori:

- Contextul urbanistic favorabil al zonei: Situată cu front la DNCT;
- Accesibilitatea asigurată prin intermediul DNCT – Drumul Boilor – dezvoltarea De 1681/2 la rang de drum colector;
- Face parte dintr-un areal consistent încă neconstruit și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de dezvoltare teritorială durabilă;

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Geologia și geomorfologia zonei.

Din punct de vedere geomorfologic, Timișoara este așezată în Câmpia Timișului, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega, într-unul din puținele locuri pe unde se puteau traversa întinsele mlaștini formate de apele celor două râuri, care până acum două secole și jumătate acopereau în fiecare primăvară suprafața câmpiei subsidente dintre Câmpia Buziașului și Câmpia Vingăi.

Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2-3 m.

Relieful teritoriului administrativ al orașului și al comunelor periurbane face parte din Câmpia Timișoarei și cuprinde următoarele unități principale:

- În partea de nord și nord-est se află Câmpia înaltă Giarmata Vii - Dumbrăvița, cu înălțimea medie de 100 m.
- În partea de nord-vest se întinde Câmpia joasă a Torontalului, cu înălțime medie de 88 m, care intră în contact cu vatra orașului prin câmpia de la Cioreni;
- În partea de est se întinde Câmpia aluvionară a Begăi, cu altitudine medie de 90-95 m și soluri nisipoase și argilo-lutoase, afectate de gleizare.
- În partea de sud se află Câmpia Bega-Timiș, cu altitudini ce scad pe direcție nord-est și sud-vest, de la 96 m, la 91 m.

Din punct de vedere geologic, privind structurile geologice ale zonei, se găsesc depozitele cuaternare (depozite fluvio-lacustre: argile, nisipuri, pietrișuri) cu grosimi de cca 100 m, sub care se succed depozitele romanicene - până la cca 600 m adâncime - și cele daciene în facies lacustru și de mlaștină, care au favorizat formarea a numeroase straturi de lignit. Urmează formațiunile pontianului și sarmațianului, pentru ca de la 1740 m în jos să se extindă domeniul fundamentului cristalin.

Regimul climatic și pluviometric. Timișoara se încadrează în climatul temperat continental moderat, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Panonice, cu unele influențe submediteraneene și oceanice.

Condițiile climatice din zona Timișoara se caracterizează prin următorii parametri:

Media lunară minimă:	-1°C – Ianuarie;
Media lunară maximă:	+21,1°C – Iulie-August;
Temperatura minimă absolută:	-35,3°C la data de 24.01.1963;
Temperatura maximă absolută:	+40,0°C la data de 16.08.1952;
Temperatura medie anuală:	+10,6°C ;

Aflându-se predominant sub influența maselor de aer maritim dinspre nord-vest, Timișoara primește o cantitate de precipitații mai mare decât orașele din Câmpia Română. Media anuală a precipitațiilor, de 592 mm, apropiată de media țării, este realizată îndeosebi ca urmare a precipitațiilor bogate din lunile mai, iunie, iulie (34,4% din totalul anual) și a celor din lunile noiembrie și decembrie, când se înregistrează un maxim secundar, reflex al influențelor climatice submediteraneene.

Regimul precipitațiilor are însă un caracter neregulat, cu ani mult mai umezi decât media și ani cu precipitații foarte puține.

Din punctul de vedere al căilor de comunicație din zonă, STAS 1709/1 – 90 situează amplasamentul în zona de tip climateric I, cu valoarea indicelui de umiditate $Im = -20 \dots 0$.

Seismicitatea. Conform COD DE PROIECTARE SEISMICĂ P 100-2013, accelerația terenului pentru proiectare la cutremure de pământ cu un interval minim de recurență IMR = 100 ani este $a_g = 0,20 g$, iar perioada de colț este $T_c = 0,70 \text{ sec}$.

Adâncimea maxima de îngheț. Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054 – 77.

Regimul eolian. Cele mai frecvente sunt vânturile de nord-vest (13%) și cele de vest (9,8%), reflex al activității anticlonului Azorelor, cu extensiune maximă în lunile de vară, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. În aprilie-mai, o frecvență mare o au și vânturile de sud (8,4% din total). Celelalte direcții înregistrează frecvențe reduse.

Ca intensitate, vânturile ating uneori gradul 10 (scara Beaufort), furtunile cu caracter ciclonal venind totdeauna dinspre vest, sud-vest (1929, 1942, 1960, 1969, 1994). Distribuția vânturilor dominante afectează, într-o anumită măsură, calitatea aerului orașului Timișoara, ca urmare a faptului că sunt antrenați poluanții emanați de unitățile industriale de pe platformele din vestul și sudul localității, stagnarea acestora deasupra fiind facilitată atât de morfologia de ansamblu a vetrei, cu aspect de cuvetă, cât și de ponderea mare a calmului atmosferic (45,9%).

Condiții geotehnice.

Pentru determinarea Riscului Geotehnic și a Categoriai Geotehnice conform Normativului NP 074 / 2014 intitulat „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, se vor lua în considerare următorii factori de influență:

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	terenuri medii	3
Apă subterană	fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	normală	3
Vecinătăți	fără risc	1
Zona seismică	$T_c=0,7\text{sec.}; a_g=0,20g$	2
TOTAL punctaj		10

Totalul de 10 (zece) puncte încadrează amplasamentul din punct de vedere al riscului geotehnic în „CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2” tipul „MODERAT”.

Încadrarea în zonele de risc în conformitate cu legea 575 / 2001.

Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 5 – Inundații, amplasamentul cercetat nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații.

Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 7 – Alunecări de teren, amplasamentul cercetat nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de alunecări de teren.

Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 3, amplasamentul cercetat este situat în

zone URBANE pentru care intensitatea seismică echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea României, este minim VII grade pe scara MSK a intensității cutremurelor.

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z. de față este liber de construcții, și se află în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș. Terenul are o suprafață relativ plană și nu prezintă potențial de alunecare.

Forma terenului este regulată, delimitată la Vest de Drumul Național de Centură Timișoara, și la Est de canalul de desecare Hcn1512 cu digurile și drumurile de exploatare aferente.

Suprafața totală a terenului ce face obiectul P.U.Z. este de **26 626 mp**.

Arealul din imediata vecinătate nu este edificat.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI

RUTIERE

Zona din care face parte terenul studiat este delimitată pe latura de vest și nord de traseul centurii ocolitoare Timișoara sud, pe latura de est de traseul drumului de exploatare De1681/2 și canalul de desecare HcN1512, iar pe latura de sud de drumul comunal DC97 (Drumul Boilor).

Centura ocolitoare Timișoara Sud, ce măginește terenurile pe latura de vest, are regim de drum național și este administrată de Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere (C.N.A.I.R.). Normativele tehnice în vigoare interzic amenajarea de accese rutiere în centurile ocolitoare, deservirea rutieră a parcelelor adiacente centurii realizându-se prin intermediul drumurilor colectoare paralele cu centura, drumuri racordate în centură în zona intersecțiilor propuse a se amenaja în cadrul proiectului de realizare a centurii.

Centura ocolitoare Timișoara Sud are, în zona studiată, un traseu paralel cu drumul de exploatare De1681/2 pe o lungime de aproximativ 1.400 m, distanța dintre ele fiind de aproximativ 200 m. Traseul centurii ocolitoare intersectează în direcția nordică drumul de exploatare De1681/2, traseul acestuia fiind întrerupt.

În prezent terenurile din zonă au destinația de terenuri agricole și sunt deservite rutier de drumul de exploatare De1681/2, drum racordat în direcția sudică la drumul comunal DC97 (Drumul Boilor). Drumul de exploatare De1681/2 are o lățime de 4,0 m și este realizat din pământ.

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME.

În prezent în zona studiată terenurile au destinația de teren agricol și sunt deservite rutier de rețeaua de drumuri de exploatare din zonă. Accesul la rețeaua principală se face în drumul comunal DC97 (Drumul Boilor).

Drumul comunal DC97 (Drumul Boilor) face legătura dintre comuna Moșnița Nouă și municipiul Timișoara și se află în curs de execuție. Drumul este amenajat cu un profil transversal de stradă de categoria a III-a. Partea carosabilă are o lățime de 7,00 m și este mărginită de o parte și de alta de zonă verde, pistă pentru biciclete și trotuare pentru circulația pietonală.

Drumul este echipat cu rețele edilitare (apă, canal, telecomunicații) și iluminat stradal. Pe traseul de pe teritoriul administrativ Timișoara nu sunt prevăzute stații pentru mijloacele de transport în comun.

O dată cu scoaterea terenurilor din circuitul agricol și reglementarea lor în vederea construirii este necesară și dezvoltarea unei rețele de străzi de deservire a parcelelor rezultate.

Traseele străzilor propuse trebuie să respecte normele și normativele în vigoare, propunerile din documentațiile urbanistice aprobate sau în lucru din zonă (PUZ-uri aprobate, PUG Timișoara, PUG Moșnița) și traseele drumurilor de exploatare existente.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

La vest de DNCT au fost aprobate o serie de proiecte de urbanism care au definit caracterul rezidențial al zonei.

La est de DNCT, în cadrul UAT Timișoara nu există construcții, terenurile fiind deocamdată reglementate conform P.U.Z. "Zona Plopi Sud" aprobat cu H.C.L. nr. 35/2002.

Terenul studiat se încadrează în Zonă unități agricole / spații verzi, agrement, conform C.U. nr. 1387/18.05.2021.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este liber de construcții.

2.5.3. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Pe terenul ce face obiectul prezentei documentații nu există spații verzi amenajate.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Principalale disfuncționalități:

- Pentru moment, terenul studiat nu este echipat din punct de vedere edilitar cu rețele de alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații, gaze naturale.

În prezent, în zona amplasamentului există o rețea LEA medie tensiune care urmărește traseul drumului de exploatare De1681/2.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Prin planul urbanistic zonal se vor trata următoarele probleme de mediu considerate relevante:

Riscuri naturale/antropice: nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: În planul urbanistic se vor trata și corela soluțiile de echipare edilitară, ce vor fi supuse avizării.

Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere se vor realiza în sistem centralizat, prin extinderi de la rețelele publice ale localităților. Evacuarea apelor pluviale se va realiza în conformitate cu condițiile ce vor fi impuse de către A.N.I.F.

Depozitarea controlată a deșeurilor: În fazele ulterioare aprobării P.U.Z., ca urmare a implementării planului, vor rezulta deșeuri menajere de la angajați, precum și deșeuri rezultate din construcții în faza de execuție. Acestea vor fi colectate selectiv respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

Recuperarea terenurilor degradate, plantații de spații verzi, etc.: terenul ce va fi reglementat prin PUZ nu este teren degradat. Spațiul verde va fi amenajat conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Organizarea sistemelor de spații verzi: pe terenul ce face obiectul prezentei documentații nu există spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație se propune

asigurarea unui minim de 30% spații verzi amenajate, din suprafața totală a terenului ce face obiectul P.U.Z.

Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană: nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul rețelelor edilitare, comunicațiilor:

Racordarea la rețelele de utilități în sistem centralizat se va face prin extinderi ale celor existente sau execuția rețelelor de distribuție conform propunerilor și avizelor operatorilor locali.

În primă fază, până în momentul dezvoltării tramei stradale, terenul studiat va fi accesibil din Drumul Boilor prin intermediul drumului de exploatare De1681/2.

În perspectivă, zona va putea fi accesată rutier prin intermediul drumului colector.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt pentru servicii și funcțiuni conexe. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii, propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Timișoara, Direcția Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform Certificatului de urbanism **C.U. nr. 1387/18.05.2021**, eliberat în baza **P.U.Z. "Zona Plopi Sud" aprobat cu H.C.L. nr. 35/2002**, preluat de P.U.G. Timișoara în vigoare, terenul studiat se încadrează în *Zonă propusă pentru unități agricole / spații verzi / agrement. Funcțiuni complementare – unități depozitare, servicii, spații expo-prezentare, sedii firmă, birouri, amenajări spații verzi.*

Conform REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. "Zona Plopi Sud" aprobat cu H.C.L. nr. 35/2002, se specifică condiții de amplasare și conformare a construcțiilor pentru Zonă propusă unități agricole / spații verzi, agrement conform RGU.

Conform Anexei 2 la RGU, **pentru Construcții și amenajări sportive:**

- **P.O.T. max = 50%**
- **Spații verzi min. 30%.**

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN VIGOARE

Conform Certificatului de urbanism **C.U. nr. 1387/18.05.2021**, eliberat în baza **P.U.Z. "Zona Plopi Sud" aprobat cu H.C.L. nr. 35/2002**, preluat de P.U.G. Timișoara în vigoare, REGIMUL TEHIC al terenului studiat este următorul:

- *Zonă propusă pentru unități agricole / spații verzi / agrement. Teren afectat de zonă de protecție canal, zonă de siguranță magistrală gaz natural, sistematizare – modernizare drumuri.*
- *Funcțiuni complementare – unități depozitare, servicii, spații expo-prezentare, sedii firmă, birouri, amenajări spații verzi.*
- *Spații verzi conform legislației în vigoare.*

- *Locurile de parcare se vor asigura pe terenul beneficiarului conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse.*

Anterior preluării P.U.Z. mai sus menționat de către P.U.G. Timișoara în vigoare, terenul studiat se încadra în Unitatea Teritorială de Referință UTR 36, în zona de locuire și servicii, cu interdicție de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.

3.3. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN LUCRU

Conform P.U.G. în lucru Timișoara, terenul studiat se încadrează parțial în **UAapp – Zonă de urbanizare – zonă de agrement public sau/și privat**, și parțial în **VP – Zonă verde – păduri în intravilan**, în zona de protecție DNCT.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru deservirea rutieră a zonei se propune amenajarea unei străzi, pe traseul drumului de exploatare De1681/2. Prospectul stradal propus are o lățime de 15,00 m din care 7,00 m parte carosabilă mărginită înspre parcelele studiate de zonă verde și trotuar pentru circulația pietonală, iar înspre canalul de desecare HcN 1512 de zonă verde și pistă pentru biciclete. Structura rutieră propusă pentru realizarea părții carosabile este alcătuită din îmbrăcămînți moderne așezate pe o fundație din piatră spartă și balast. Apele meteorice de suprafață se vor colecta centralizat și se vor evacua în canalele de desecare din zonă după o prealabilă epurare.

Accesul în rețeaua principală se face în drumul comunal DC97 (Drumul Boilor) prin racordarea simplă a părților carosabile cu raze de racordare de 9,00 m.

Având în vedere distanța mica între centura ocolitoare Timișoara sud și drumul de exploatare De1681/2 pe care se propune dezvoltarea străzii de deservire (aprox. 200 m) și faptul că centura se intersectează în direcția nordică cu drumul de exploatare De1681/2 la o distanță de aproximativ 1.400 m, se propune ca strada de deservire să aibe și rolul de drum colector pentru asigurarea accesului la parcelele adiacente centurii, pe lungimea cuprinsă între drumul comunal DC97 (Drumul Boilor), la sud și intersecția centurii cu drumul de exploatare De1681/2 (aprox. 1.400 m), la nord. Continuarea drumului colector al centurii în direcția nordică se poate face pe un traseu paralel cu centura și cu un amplasament în vecinătatea centurii.

În prima etapă, până la reglementarea zonei și asigurarea prospectului de 15,00 m necesar pentru amenajarea străzii de deservire, se propune ca accesul la amplasament să se facă pe drumul de exploatare De1681/2, modernizat și amenajarea de benzi de încrucișare.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:

- configurarea unei zone alcătuite din 5 parcele cu funcțiunea dominantă de servicii și funcțiuni conexe: servicii, sport, agrement, spații expo-prezentare, sedii firmă, birouri, unități depozitare;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare pentru asigurarea prospectelor transversale aferente zonelor de comunicație rutieră, ce vor deveni domeniu public, în perimetrul terenului studiat;

- asigurarea în incinta parcelelor de servicii și funcțiuni conexe, a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse;
- asigurarea a 30% spații verzi amenajate din suprafața totală a terenului studiat în cadrul parcelelor de servicii și funcțiuni conexe;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, apă-canal, conform propunerilor și avizelor, etc.

3.5.2. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Zonă servicii și funcțiuni conexe:

- regim de înălțime maxim (S)+P+2E
- P.O.T. _{max} = 50%
- C.U.T. _{max} = 1,50
- H_{max} = 12 m (102,20m față de N.M.N.)
- Spații verzi min. 32,38% în cadrul fiecărei parcele de servicii și funcțiuni conexe

3.5.3. BILANȚ TERITORIAL – FOLOSINȚA TERENURILOR

	EXISTENT		PROPUȘ	
Teren arabil în intravilan	100,00%	23 626 mp	-	-
Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente propuse (Drumuri ce vor deveni domeniu public)	-	-	7,34%	1 734 mp
Zonă servicii și funcțiuni conexe P.O.T. _{max} = 50%	-	-	62,66%	14 804 mp
Spații verzi amenajate - în cadrul parcelelor de servicii și funcțiuni conexe	-	-	30,00%	7 088 mp
TOTAL	100,00%	23 626 mp	100,00%	23 626 mp

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Soluțiile de echipare edilitară se vor stabili în concordanță cu prevederile furnizorilor și avizatorilor locali.

3.7. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Conform *Ghidului de bune practici pentru amenajarea coridoarelor ecologice în Polul de creștere Timișoara*, canalele de desecare se clasifică în 3 categorii: *principale, secundare și terțiare*.



Terenul ce face obiectul P.U.Z. este situat în apropierea a 2 canale:

- HCn1512 – lățime 15m, canal secundar cu care se învecinează pe partea de est
- HCn 85 – lățime variabilă, canal principal, situat la limita U.A.T. Timișoara – Moșnița Nouă.

Descrierea ghidului pentru tipologia canalelor secundare este următoarea: *canale ecologico-sociale verzi-albastre cu o lățime de 17m de o parte și posibil cealaltă parte a acestora pentru spații verzi cu trotuare, piste biciclete, gazon, teren sport etc. (pentru contacte sociale, pentru bazine de retenție apă pluvială și pentru perdele forestiere).*

Fâșiile de 17m de protecție a canalelor secundare pot fi proprietate publică / privată cu drept de folosință publică.

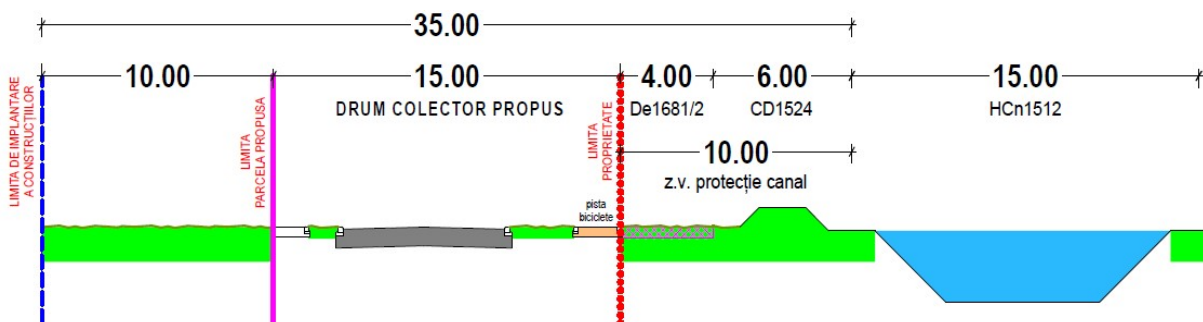
Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui **minim de 30% (7088mp)** spații verzi amenajate, din suprafața totală a terenului ce face obiectul P.U.Z.

Propunerile P.U.Z. corelează trama stradală existentă, trama stradală propusă, rețeaua de canale de desecare existente și zonele de protecție ale acestora.

Spațiile verzi se vor organiza în cadrul parcelelor cu funcțiunea de servicii și funcțiuni conexe.

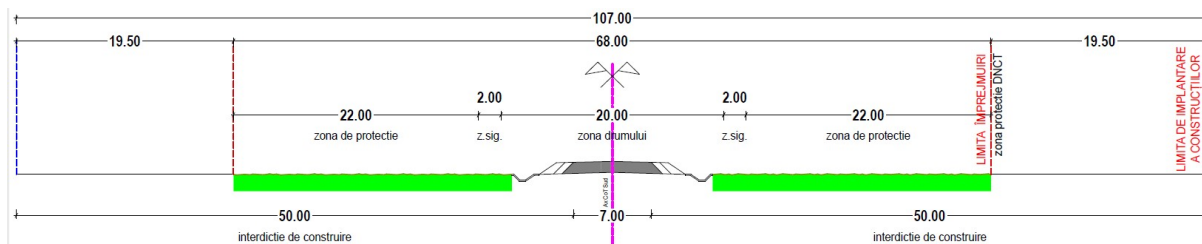
În cadrul acestor parcele se vor rezerva următoarele fâșii de spații verzi:

- Zona de protecție a drumului colector propus (10m) va fi rezervată spațiilor verzi, și poate include vegetație joasă sau înaltă. În această zonă este interzisă amplasarea construcțiilor, cu excepția accesurilor obligatorii auto și pietonale pe parcele.



Astfel, între viitoarele construcții și canalul HCn1512 se va asigura o distanță de 35m, în cadrul căreia va funcționa un drum colector de 15m, echipat cu trotuar și pistă pentru biciclete înspre canal. Diferența de 20m va fi asigurată sub formă de spații verzi.

- Zona de protecție DNCT (22m de la marginea zonei de siguranță) va fi rezervată spațiilor verzi, și poate include vegetație joasă sau înaltă. În această zonă sunt interzise construcții sau amenajări de orice tip, inclusiv împrejmuiri.



3.8. PROTECȚIA MEDIULUI

Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform HG nr 1076/2004 - Anexa nr 1. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului

I. CARACTERISTICILE PLANURILOR SI PROGRAMELOR CU PRIVIRE, IN SPECIAL LA:

I.a. Gradul in care planul creaza 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

Obiectivul este amplasat în partea de est a Municipiului Timișoara, pe partea dreaptă a DNCT – Varianta de ocolire Sud.

DNCT, prin intermediul căruia se asigură accesul rutier la zona studiată nu are în prezent drumuri colectoare, echipate cu trotuare pentru circulație pietonală și piste amenajate pentru biciclete, acest aspect urmând a fi remediat cu ocazia întocmirii planurilor urbanistice în zonă.

I.b. Gradul in care Planul Urbanistic Zonal influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele care se integreaza sau deriva din el.

În momentul de față este în curs de elaborare P.U.G. în lucru Timișoara. Conform propunerilor noii documentații, terenul studiat se încadrează parțial în **UAapp – Zonă de urbanizare – zonă de agrement public sau/și privat**, și parțial în **VP – Zonă verde – păduri în intravilan**, în zona de protecție DNCT.

I.c. Relevanta planului pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltarii durabile

Managementul deseurilor

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deseuri menajere de la angajați precum și deseuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deseurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deseurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

Zgomotul si vibratiile

Obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonica și vibrații.

Zgomotul va fi temporar, se va încadra în limitele normale conform STAS în vigoare.

Radiatii

Nu este cazul, activitățile planului nu duc la modificări ale acestui factor.

I.d. Relevanta PUZ pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

Factori de mediu posibil a fi afectați:

Gospodarirea substantelor chimice periculoase: nu este cazul.

Protectia calitatii apelor: se vor respecta valorile prevazute in HG nr 188/2002 si modificat prin HG nr 352/2005 privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate.

Protectia calitatii aerului: in perioada realizarii planului vor fi utilizate masini si echipamente performante. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, intretinerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unitatilor specializate autorizate.

Protectia calitatii solului si subsolului: pe perioada de realizare a planului se vor evita depozitarile necontrolate de deseuri. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, intretinerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unitatilor specializate autorizate. Deseurile vor fi colectate selectiv si vor fi preluate de unitati specializate autorizate.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

Nu se pune problema vreunui impact asupra sanatatii populatiei prin implementarea planului si a vecinatatilor deja conturate din punct de vedere urbanistic.

II. CARACTERISTICILE EFECTELOR SI ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE, IN SPECIAL LA:

II.a. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor:

Propunerile din plan produc efecte cu caracter ireversibil prin implementarea planului. Se va respecta legislatia in vigoare privind indicatorii urbanistici si spatiile verzi.

Factorii de mediu vor fi tratati conform solutiilor descrise in plan, pentru ca efectul asupra acestora sa fie minim.

II.b. Natura cumulativa a efectelor

Zona este structurata inca din faza de PUG. Fiecare plan in parte a fost analizat din punct de vedere al protectiei mediului, efectul cumulativ va fi redus semnificativ daca sunt respectate conditiile din avizele obtinute.

II.c. Natura transfrontiera a efectelor

Nu se produc efecte transfrontaliere.

II.d. Riscul pentru sanatatea umana si pentru mediu

Fiecare posibil risc a fost analizat in procesul de avizare al fiecarui plan. In ceea ce priveste planul prezent, riscul asupra sanatatii populatiei si mediului este redus prin solutiile propuse a fi implementate.

II.e. Marimea si spatialitatea efectelor

Nu este cazul.

II.f. Valoarea si vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat de :

2.f.i. Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural: in zona studiata nu sunt resurse naturale speciale sau patrimoniu cultural care sa fie afectat.

2.f.ii. Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Conform planului, activitatea care se va desfasura este nepoluanta, vor fi respectate standardele actuale in vigoare.

2.f.iii. Folosirea terenului in mod intensiv: nu este cazul.

II.g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar si international

In perimetrul amplasamentului nu sunt zone sau peisaje cu statut de protejare.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform planșei 191-A09 "Circulația terenurilor" urmează a fi prevăzute:

- rezervarea suprafețelor de teren necesare pentru asigurarea prospectelor transversale finale în perimetrul terenului studiat
- obligativitatea ca drumurile de acces, piste pentru biciclete, trotuarele și spațiile verzi de aliniament aferente drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public.

BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

	EXISTENT		PROPUS	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	100,00%	23 626 mp	92,66%	21 892 mp
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	7,34%	1 734 mp
TOTAL	100,00%	23 626 mp	100,00%	23 626 mp

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Proiectul P.U.Z. aprobat va fi transmis elaboratorului P.U.G. iar proiectul va fi integrat și preluat în noul P.U.G.

Eforturile proiectantului au fost îndreptate către realizarea în condiții normale a funcțiilor cerute de temă, încadrarea în normele sanitare și de mediu precum și asigurarea unei folosiri a terenului la parametri contemporani.

Regulamentul urban aferent P.U.Z. urmează a fi analizat la întocmirea P.U.G., prevederile acestuia urmând a fi coroborate cu condițiile impuse de această documentație.

Ca măsură prioritară legată de evoluția zonei, se propune corelarea stadiului actual de construcție al zonei cu strategia de dezvoltare a teritoriului situat de-a lungul DNCT.

Operațiunile viitoare din zonă, vor ține seama de schema majoră a circulațiilor propuse, în vederea evitării situațiilor de obstrucționare a traseelor cu construcții.

Prezentul P.U.Z. "**Dezvoltare zonă servicii și funcțiuni conexe**" are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Șef de proiect,
arhitect Georgeta Trîmbițaș