

## PLAN URBANISTIC ZONAL

**P.U.Z. Dezvoltare zona rezidentiala cu locuinte colective in regim de inaltime S+P+7E, cu spatii comerciale la Parter, parcela 449263, Calea Lugojului, Timisoara**

## MEMORIU TEHNIC URBANISM

### FOAIE DE GARDA

**Proiect nr. 29 / 2021**

Faza: **STUDIU DE OPORTUNITATE (S.O.)**

- 1) Denumirea proiectului ..... : **P.U.Z. Dezvoltare zona rezidentiala cu locuinte colective in regim de inaltime S+P+7E, cu spatii comerciale la Parter.**
- 2) Amplasament.....: C.F. 449263, Calea Lugojului, Timisoara
- 3) Beneficiari .....: MUSICESCU CONSTRUCT S.R.L.
- 4) Proiectant general.....:

**B.I.A. arhitect. Bugar Savu ,**  
ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURĂ  
Inscris in REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA



- 5) Data predării proiectului : aprilie 2022

## **BORDEROU DE PIESE SCRISE** **ȘI DESENATE**

### **A. PIESE SCRISE**

Cerere aviz de oportunitate (C.T.A.T.U.) .....	2
Dovadă taxa de emitere aviz de oportunitate .....	6
Certificat de Urbanism nr .....3365..... din .....15.11.2021.....	7
• Plan de situație, sc 1:2.000 , 1:5.000 .....	11
Extras de carte funciară nr. ....449263..... Din data de .....9.06.2022.....	13
Dovada amplasării pe proprietate a panoului model .....	18
Studiul de oportunitate.....	20
▪ Memoriu Tehnic Explicativ.....	20
▪ Foaie de gardă .....	20
▪ Borderou general al P.U.Z. ....	21
▪ 1. Introducere .....	23
○ 1.1 Date de recunoaștere a documentației .....	23
○ 1.2 Obiectul lucrării .....	23
○ 1.3 Surse documentare .....	24
▪ 2. Stadiul actual al dezvoltării .....	24
○ 2.1 Evoluția zonei .....	24
○ 2.2 Încadrare în localitate .....	24
○ 2.3 Elemente ale cadrului natural .....	25
○ 2.4 Circulația .....	25
○ 2.5 Ocuparea terenurilor .....	26
○ 2.6 Echipare edilitară .....	26
○ 2.7 Probleme de mediu .....	26
○ 2.8 Opțiuni ale populației .....	27
▪ 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică .....	27
○ 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	27
○ 3.2 Prevederi ale P.U.G. ....	27
○ 3.3 Valorificarea cadrului natural .....	28
○ 3.4 Modernizarea circulației .....	29
○ 3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urb .....	29
○ 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare .....	30
○ 3.7 Protecția mediului .....	31
○ 3.8 Obiective de utilitate publică .....	37
▪ 4. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă .....	37
▪ 5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R. ....	38
▪ 6. Categoriile de costuri <sup>(5)</sup> .....	38
○ 6.1 Costuri suportate de investitorii privați .....	38

○ Costuri suportate în interiorul P.U.Z. ....	38
○ Costuri suportate în exteriorul P.U.Z. ....	38
○ 6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale .....	39
○ Costuri suportate în interiorul P.U.Z. ....	39
○ Costuri suportate în exteriorul P.U.Z. ....	39
<b>ANEXE.....</b>	<b>40</b>

### **B. PIESE DESENATE**

<b>1. Plan topografic (actualizat).....</b>	<b>Pl. nr 1</b>
<b>2. U01 – Încadrare în localitate.....</b>	<b>Pl. U01</b>
<b>3. U02 – Studiu de cvartal.....</b>	<b>Pl. U02</b>
<b>4. U03 – Plan situație existentă.....</b>	<b>Pl. U03</b>
<b>5. U04 – Reglementări urbanistice propuse .....</b>	<b>Pl. U04</b>
<b>6. U05 – Reglementări edilitare .....</b>	<b>Pl. 02-Ed</b>
<b>7. U06 – Plan mobilare.....</b>	<b>Pl. U06</b>

# MEMORIU TEHNIC URBANISM

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației .

Denumirea lucrării : **P.U.Z. Dezvoltare zona rezidentiala cu locuinte colective in regim de inaltime S+P+7E, cu spatii comerciale la Parter, parcela 449263, Calea Lugojului, Timisoara, jud. TIMIS.**

Beneficiar : **MUSICESCU CONSTRUCT S.R.L.**

Faza de proiectare: **STUDIU DE OPORTUNITATE**

Proiectant general : **B.I.A. Arhitect BUGAR Savu, Timisoara**

Contract nr. : **29/2021**

Data elaborării : **aprilie 2022**

### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie P.U.Z. isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru realizarea unei zone pentru : locuinte colective in regim de inaltime S+P+7E, cu spatii comerciale la Parter, pe un teren situat in intravilanul municipiului Timisoara, pe parcela 449263.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Reglementarea / schimbarea functiunii terenului;
- Utilizarea functionala a terenului ținând cont de situatia vecinatatilor din zona;
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor tehnico edilitare necesare creeri unei infrastructuri adecvate noilor functiuni;
- Proiectarea viitoarelor drumuri in corelare cu drumurile existente sau prevazute prin lucrari de urbanism deja aprobate.

### 1.3. Surse documentare:

In vederea elaborarii documentatiei s-au studiat parcelele existente in zona adiacenta amplasamentului care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului :

Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, atat cel in vigoare aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit, si Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara Etapa 3 aflat in lucru.

- R.G.U. aprobat de HG din 16 iulie 1996,
- Ridicare topografica a zonei studiate.

La elaborarea documentatiei s-au respectat prevederile urmatoarelor documente:

- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

Parcela studiata in cadrul PUZ se situeaza in zona de est a municipiului Timisoara, in intravilan, conform PUG Timisoara in vigoare.

Aici se propune realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte colective in regim de inaltime S+P+7E, cu spatii comerciale la Parter.

Vecinatatile P.U.Z.-ului sunt alcatuite din zone pentru locuinte colective si functiuni complementare zonei de locuinte. S-au studiat si sunt aprobate doua PUZ-uri de locuinte colective. Exista deja niste propuneri care au structurat intreaga zona si care au fost continuate ca conceptie in PUZ-ul acesta. Mai exista in apropiere si o parcela pe care se afla birouri si ateliere apartinand de Directia Drumuri si Poduri, dar acestea se vor muta probabil.

Obiectul P.U.Z.-ului consta în analiza, evaluarea si reanalizarea problemelor functionale si tehnice din zona, tinându-se cont de strategia de dezvoltare urbana a administratiei locale.

Politicile Masterplan ale Noului PUG se regasesc in cadrul propunerilor pentru zona studiata in PUZ si anume :

**POLITICA 4** – Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive, asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilitatii si a infrastructurii de comunicare.

**POLITICA 6** – Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii, crearea unor zone rezidentiale coerente obtinute prin urbanizare si reconversie.

**POLITICA 8** – Cresterea atractivitatii orasului pentru localnici si vizitatori, asigurarea de servicii si facilitate pentru comunitate, cu implicatii la nivel de cartier.

### 2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat in zona de est a municipiului Timisoara, intre Calea Lugojului si calea ferata Timisoara-Bucuresti. Parcela este situata pe Calea Lugojului si se continua pina in apropiere de calea ferata.

Vecinatatile amplasamentului studiat sunt urmatoarele:

- La vest : parcela 444694, intravilan neconstruit
- La est : parcela 444691, intravilan neconstruit
- La nord : parcela 444352, in proprietatea C.F.R.
- La sud : parcela, proprietatea Drumuri Nationale.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul P.U.Z. nu este ocupat in prezent de constructii. Terenul are pe latura de sud DN6 iar pe latura de nord exista Calea ferata Jimbolia-Timisoara-Bucuresti.

## Caracteristici climatice ale zonei:

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din Campia Banatului. Zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare care au dus la transportarea si depunerea de particole fine provenite din dezagregarea rocilor de baza.

Zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare reprezentate printr-un complex alcatuit din argile, prafuri, nisipuri si pietrisuri cu extindere la peste 100m adancime. Fundamentul cristalin-granitic se afla la 1400-1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii.

Conform codului de proiectare seismica P100-1/2006 conditiile locale de teren studiat in localitatea Timisoara sunt caracterizate prin amplasamentul se gaseste în zona seismica de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic  $K_s=0,16$  si perioada de colt  $T_c=1,0$  sec.

Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Ca și climă întâlnim în această încadrare tipul topoclimatic specific silvostepii caracterizată prin temperaturi medii anuale ridicate ( $10,6^\circ\text{C}$ ), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile) iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95). Clima este deci temperat – moderată.

### Temperatura aerului:

- media maxima lunara  $+20\dots+28^\circ\text{C}$  (iulie-august)
- media lunara minima  $-1\dots-2^\circ\text{C}$  (ianuarie)
- temperatura medie multianuala a aerului :  $+8,8^\circ\text{C}$
- data medie a primului inghet : 11 octombrie
- numar mediu al zilelor tropicale cu temperatura maxima mai mare de  $30^\circ\text{C}$  : 8 zile pe an
- durata medie de stralucire a soarelui : 1924,1 ore/an

### Precipitatii :

- media maxima lunara 70 - 80mm (luna iunie)
- cantitatea medie multianuala a precipitatiilor : 600....700 mm/an
- numarul mediu al zileor cu ninsoare : 28 zile / an
- numarul mediu al zilelor cu bruma : 25 zile / an

### Vantul :

- directii predominante : N - S 16%
- E - V 13%

## Caracteristici geo-tehnice ale terenului:

Amplasamentul este relativ plan, orizontal.

Terenul nu este afectat de fenomene fizico - mecanice care i-ar putea pune in pericol stabilitatea.

Geologic, pe adâncimea ce intereseaza din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanta lenticular încrucisata de pamânturi argiloase si nisipoase într-o larga gama granulometrica, coloristica si de diferite consolidari specifica câmpiei joase.

## 2.4. Circulatia

Amplasamentul studiat, este situat in zona de est a municipiului Timisoara, intre Calea Lugojului si calea ferata 900 Jimbolia-Timisoara-Bucuresti.

Terenul studiat in cadrul PUZ este deservit de infrastructură rutieră modernizata, si are acces de pe DN 6 (E 70) in sud. In nord sau in est si vest nu exista accese.

Accesul se poate face numai de pe DN 6, de pe directia Lugoj → Timisoara.

La sud pe marginea DN 6 se mai afla si un canal : Hcn 1753/2.

In dreptul PUZ-urilor aprobate, drumul se lateste si astfel drumul proprietate publica devine mult mai lat. De pe aceste bretele rutiere se face accesul PUZ-urilor existente.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan.

Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este urmatoarea :

- Terenul este inregistrat in extrasul de carte funciara nr: 449263 :
- **CF 449263**, intravilan extins avind nr. Top 449263, in suprafata masurata de **7.614 mp** proprietar : **MUSICESCU CONSTRUCT S.R.L.**

Amplasamentul studiat face parte dintr-o zona ce poate integra si cladiri cu functiunea de locuire.

In vecinătate se găsesc si constructii cu funcțiuni publice: obiective comerciale, showroom, birouri, servicii sau depozite.

## 2.6. Echipare edilitara

În prezent, parcela nu este deservită de utilități: apă si canal, curent electric, gaz, telefonie si retea de televiziune prin cablu.

Exista si utilitati in zona, iar cele care nu exista in prezent se vor putea prelungi de la retelele existente in apropiere in Municipiul Timisoara.

### Alimentare cu apa si canalizare menajera

În zona exista retele de alimentare cu apă si canalizare, figurate si pe planul de lucrari edilitare, conform avizului de amplasament emis de S.C. AQUATIM S.A. :

- retea de apă: - Calea Lugojului – ø 355 mm;
- retea de canalizare: - Calea Lugojului - ø 500 mm.

### Gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza de la retelele existente sau viitoare pe Calea Lugojului.

### Alimentarea cu energie electrica si telefonie

In zona studiată există retele electrice LEA 20kV si LES 20kV, iar obiectivul propus pentru dezvoltare poate fi racordat la rețeaua existenta.

Parcela poate fi racordata la rețeaua de telecomunicatii dupa stabilirea exacta a traseelor ce se va stabili prin sondaje executate inaintea inceperii lucrarilor propriu-zise.

## 2.7. Probleme de mediu

### Relatia cadru natural - cadru construit

Propunerile prezentului PUZ vor asigura un echilibru între suprafetele construite si cele rezervate spatiilor verzi.

### Evidentierea riscurilor naturale si antropice

In zona exista o sursa semnificativa de poluare a mediului respective DN6 fata de care vor trebui luate masuri speciale antipoluare.

De asemenea la nord se afla calea ferata, care si ea poate crea un inconfort, si care trebuie avuta in vedere.

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

Nu este cazul.

### Evidentierea valorilor de patrimoniu ce prezinta protectie

Nu este cazul.

### Evidentierea potentialului balnear si turistic.

Nu este cazul.



## 2.8. Optiuni ale populatiei

Terenul studiat este proprietate privata. Proprietarii solicita amplasarea in zona studiata a unor constructii pentru locuinte colective.

Primaria Municipiului Timisoara ca autoritate locala are rol de decizie si mediere a intereselor colective si a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu, fiind sustinuta de catre Consiliul Judetean Timis ca autoritate cu rol de coordonare a amenajarii teritoriului la nivel judetean.

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

- dezvoltarea parcelarii astfel încât sa se poata corela cu modernizarea zonei si cu eventuale P.U.Z.-uri propuse, viitoare;
- extinderea functiunii adaptate la configuratia terenului si specificul zonei limitrofe;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei într-o varianta de echipare centralizata.
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- se propune realizarea unui traseu cu circulatii publice pietonale si piste de biciclete inspre Padurea Verde.
- se cere cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbateri publice.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate in zona precum si a reglementarilor Masterplan Timisoara, zona studiata poate suferi o reconversie care sa raspunda actualelor cerinte de dotare si confort ale unui oras european in crestere.

In acest sens si ca urmare a solicitarilor beneficiarului, se propune realizarea unei zone pentru amplasarea de constructii de locuinte colective, si spatii comerciale in corelare cu reglementarile existente in zona, cat si cu alte dezvoltari propuse in vecinatate.

### 3.2. Prevederi ale PUG Timisoara

Zona studiata este inclusa in intravilanul municipiului Timisoara, pentru care se aplica prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara.

Destinatie conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 : Zona de circulatie rutiera si constructii aferente, afectata de zona de protectie CFR. Zonă protejată/de protectie a siturilor arheologice - conform adresei Directiei Judetene pentru Cultura Timis cu nr. RU 2019 – 000024 / 22.01.2019.

Prin P.U.Z. se propune schimbarea functiunii in zona de locuinte colective si functiuni complementare cu regim maxim de inaltime de S+P+6E-7E.

In cadrul prezentei documentatii sunt reglementate utilizarile functionale ale zonei studiate, precum si principalele trasee si profile transversale ale drumurilor care vor deservi zona.

Vecinatatile PUZ sunt alcatuite din zone pentru locuinte colective si comert si servicii, functiuni complementare zonei de locuinte.



În prevederile noului Plan Urbanistic General, în curs de executie, terenurile sunt propuse pentru Is\_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

Totusi între timp optiunile din zona s-au schimbat și în vecinatatea parcelei la patru parcele distanta, s-au avizat deja doua PUZ-uri de locuinte colective și comert la parter cu S+P+10E. S-a impus o viziune mai pragmatica, mai realista și care tine seama de dorintele dezvoltatorilor.

Solutia PUZ nu contravine acestei situatii existente, din contra, o sustine și o continua prin varianta oferita spre analiza.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

În prezent pe amplasament nu exista plantatii înalte "valoroase" care să puna problema mentinerii acestora.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltarilor adiacente.

Spatiul dintre cladiri va fi tratat ca o suprafata unitara și va fi amenajat ca spatiu verde amenajat peisagistic.

Se vor prevedea spatii verzi amenajate în cadrul ansamblului și spatii verzi de-a lungul cailor de circulatie.

Între zona de locuire și artera de circulatie DN6 se va organiza o zona tampon (bariera de vegetatie și parcuri exterioare)

Suprafetele de teren prevazute ca spatii verzi nu vor putea fi stramutate, diminuate sau să se schimbe destinatia, indiferent de regimul juridic al acestora, conform art. 71 (1) din OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, și modificarile ulterioare

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Amplasamentul studiat, este situat în zona de est a municipiului Timisoara, între Calea Lugojului și calea ferata 900 Jimbolia-Timisoara-Bucuresti.

Terenul studiat în cadrul PUZ este deservit de infrastructură rutieră modernizata, și are acces de pe DN 6 (E 70) în sud. În nord sau în est și vest nu exista accese.

Accesul se poate face numai de pe DN6, de pe directia Lugoj → Timisoara.

La sud pe marginea DN 6 se mai afla și un canal : Hcn 1753/2.

În dreptul PUZ-urilor aprobate, drumul DN6 se latește și astfel drumul proprietate publica devine mult mai lat. De pe aceste benzi suplimentare rutiere se face accesul la PUZ-urile existente, aprobate, în prezent.

Totusi aceste P.U.Z.-uri aprobate au propus un drum colector de 5,5 m, paralel cu DN care asigura posibilitate de realizare a drumului colector într-o faza ulterioara, după reglementarea juridica a terenului pe toata lungimea acestuia.

Acest drum a fost preluat și în P.U.Z.-ul nostru lăsînd posibilitatea întregirii acestui drum colector care ar putea avea un acces la intrarea pe U.A.T. Timisoara și apoi o iesire pe DN6 la liziera padurii.

Prin propunerea din PUZ, se va realiza o strada interioara pe parcela, pentru acces la cladirile de locuintele, cu dotari/servicii și zonele verzi propuse. O strada longitudinala pe directia nord-sud și una scurta, transversala pe directia est-vest, pentru accesul în parcarile supraterane din sudul lotului.

Acestea vor avea câte o banda pe sens, asigurîndu-se un acces dimensionat și pentru masini mari, de gunoi sau pompieri.

Strazile interioare au prospect de 5,50 m și sunt prevazute cu carosabil, cu spatii verzi de aliniament, alternativ cu parcuri, și cu trotuar de 1 m. Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare pluviala existenta în zona.

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

### 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor si au concluzionat cu urmatoarele :

- generarea unei zone de locuinte colective cu un regim de inaltime de S+P+6E-7E;
- asigurarea accesului in zona;
- asigurarea in sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii si celelalte utilitati pentru loturile de locuinte si dotari propuse.

Suprafata zonei studiate in cadrul PUZ este de 7.614 mp si vor fi propuse urmatoarele:

- Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii prin crearea unor zone rezidentiale coerente cu un ansamblu de locuinte colective.

**Funcțiunea dominantă a zonei** va fi :

**rezidentiala – locuinte si functiuni complementare.** Locuintele vor fi de tip colectiv.

**Funcțiuni complementare** admise in afara functiunii de locuire :

Zona va putea avea si **dotari, prestari servicii, compatibile cu locuirea.**

#### Utilizare functionala

- **Utilizarile permise:**
  - construirea de locuinte colective cu garaje / anexe aferente.
- **Utilizari permise cu conditii:**
  - spatii administrative pentru firme sau realizarea de ateliere, puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante cu maximum zece angajati, amplasate la parterul cladirilor de locuinte, dar care sa nu genereze disconfort fata de locuire.
- **Interdictii temporare:**

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica, impune ca parcelele sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare.
- **Utilizari interzise**
  - Este interzisa amplasarea unitatilor industriale.
  - Este interzisa orice activitate generatoare de zgomot, noxe si trafic greu.
  - Construirea de abatoare, ferme zootehnice, depozite de deseuri.

#### Bilant teritorial – utilizare functionala :

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA mp	%	SUPRAFATA mp.	%
Locuinte colective S+P+6E-7E cu dotari la Parter	---	---	<b>2.064,90 mp.</b>	27,12 %
Circulatii	---	---	<b>1.912,80 mp.</b>	25,12 %
Spatii verzi	---	---	<b>3.636,30 mp.</b>	47,76 %
Suprafata teren studiat in cadrul PUZ	<b>7.614 mp.</b>	<b>100 %</b>	<b>7.614 mp.</b>	<b>100 %</b>

Indici urbanistici :

<i><b>FUNCTIUNE</b></i>	<i><b>POT maxim</b></i>	<i><b>CUT maxim</b></i>	<i><b>Inaltime</b></i>	<i><b>Inaltime max cornisa</b></i>	<i><b>Inaltime max coama</b></i>
<i>Zona locuinte colective, cu dotari complementare la parter</i>	35 %	2,50	<b>S+P+6E-7E</b>	25,00m	28,00m

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### Alimentarea cu apa - Situatia propusa:

Suprafata totala a zonei studiate este de 7.614 mp; zona propusa spre studiu va avea din punct de vedere al zonificarii functionale, destinatia de locuinte si servicii complementare locuirii, care este introdusa în intravilanul extins al municipiului Timisoara.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi reseaua de alimentare cu apă in sistem centralizat a municipiului Timisoara, retea administrata de s.c. AQUATIM s.a. si existenta pe DN 6.

Reteaua de alimentare cu apa propusa in zona studiata se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De.110 mm, L= 183 m si se va amplasa in zona verde pe strada proiectata in PUZ, astfel incat sa se poata bransa fiecare parcela.

Reteaua de alimentare cu apa propusa pentru a deservi toate parcelele prevazute in PUZ si se va bransa direct la conducta de alimentare cu apa existenta in dreptul PUZ pe Calea Lugojului - DN 6.

Conducta se pozeaza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. Reteaua de apa se va echipa cu camine de vane și hidranti de incendiu supraterani.

Pe bransamentele de apa, la intrarea in fiecare unitate studiate, la cca 1m fata de limita de proprietate, se amplaseaza cate un camin de apometru.

#### Canalizarea apelor uzate menajere - Situatia propusa:

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuinte situate in intravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara. (aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a. si existent pe Calea Lugojului - DN 6).

Pentru racordarea zonei de PUZ la canalizarea existenta pe DN6, se va lega canalizarea propusa la reseaua de canalizare menajera existenta pe Calea Lugojului.

Canalizarea menajera propusa în zona destinata PUZ se va realiza din tuburi din PVC–KG cu diametrul D=250 mm, L=190 m si se va amplasa pe strada nou-creata, in axul acesteia. Pe conducta de canalizare menajera se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

Lucrarile de alimentare cu apa si canalizare menajera si pluviala se vor executa prin grija beneficiarului, pe domeniul public.

#### Canalizarea apelor pluviale - Situatia propusa:

Apele de ploaie de pe drumul si trotuarele pripuse in PUZ sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata, PVC, D=315, L=239 m, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie, urmand ca apoi sa fie utilizate la stropirea si intretinerea spatiilor verzi.

Apele de ploaie cazute in zona verde si pe acoperisuri se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

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

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

### **Alimentare cu caldura - Situatia propusa**

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale propria de scara.

### **Alimentare cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale a parcelei studiate se va face printr-un bransament la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zona, pe DN6, Calea Lugojului, în imediata vecinătate. Soluția tehnică va fi propusă de distribuitorul de gaze naturale DelGaz.

### **Gospodarie comunală.**

Evacuarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii

## **3.7. Protecția mediului**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Terenul care se parcelează este plat, liber de construcții și neamenajat.

### **Diminuarea surselor de poluare**

În zonă nu se vor amplasa obiective care să determine poluarea zonei (aer, apă, sol, etc.)

Se prevede că zona studiată va fi ocupată succesiv cu funcțiunile propuse, în funcție de dinamica procesului de dezvoltare locală. Solicitățile investitorilor și posibilitățile acestora de finalizare a lucrărilor vor determina declanșarea unor activități etapizate de construcție. Astfel, este previzibil că lucrările de construcții ce decurg vor afecta mediul pe timp limitat.

Lucrările proiectate nu se constituie ca surse de poluare a solului și subsolului. Toate obiectele subterane vor fi hidroizolate.

### **Prevenirea producerii de riscuri naturale**

#### **Riscuri de inundații.**

Apele de ploaie din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare pe zona verde).

Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi descărcată controlat în canalul de desecare aflat la sudul zonei studiate - Hcn 1753/2, prin intermediul unei conducte de refulare, descărcarea se va face printr-o *gura de descărcare*, pe care se amplasează o vana de închidere îngropată.

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

### **Epurarea apelor uzate**

Canalizarea apelor uzate menajere va fi realizată în sistem centralizat prin legarea la canalizarea municipiului Timișoara prin colectorul existent pe Calea Lugojului, colector care va putea prelua și apele uzate din zona.

Canalizarea zonei se realizează cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul D=250mm. Canalul se amplasează în axul străzilor. Canalizarea propusa se va descărca în canalizarea municipiului Timișoara.

Canalizarea stradală din PUZ funcționează în sistem gravitațional. Modul de descărcare în canalul colector se va stabili când se va ști profilul acestuia.

Pe canalizarea stradală se montează cămine de vizitare, distanța dintre acestea nu va depăși 60 m

### **Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi**

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice constituite în zonă.

Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce o dată cu efectuarea lucrărilor de construcții, concretizate prin distrugerea elementelor de vegetație, se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori.

Se vor poziționa spații verzi de aliniament de-a lungul drumurilor, precum și plantații.

### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Parcelele de locuinte propuse vor avea minimum 20% zona verde, intrucat P.O.T. maxim este 35%. De asemenea pe marginea drumurilor se amplaseaza spatii verzi cu plantatii de aliniament.

### **Protejarea bunurilor de patrimoniu**

Nu este cazul.

### **Refacerea peisagistică**

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 20% din suprafața terenului ca spații verzi.

*Spațiile verzi și plantate* sunt constituite, în accepția prezentului proiect, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon.

Dupa terminarea lucrarilor de constructii si amenajare, suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

### **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Rețeaua de drumuri existenta se va amplasa pe parcela studiata, pentru a facilita accesul auto și pietonal în zonă și a realiza legăturile cu circulațiile majore, iar drumurile se vor moderniza si se vor lăti in conformitate cu prescripțiile din P.U.G..

### **Protecția calității apelor**

Nu se va trimite apa neepurata in canalul de desecare.

**Protecția aerului**

Din procesul tehnologic de incalzire nu vor rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanți in cantitati care sa puna in pericol calitatea aerului.

**Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Lucrarea în ansamblu s-a conceput în ideea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Pentru aceasta s-au prevăzut materiale și elemente de construcții cu indici de izolare acustică la zgomot aerian, corespunzători, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silențiozitate, asigurând un nivel al zgomotului de sub 60 dB, măsurat la limita parcelelor, conform STAS 10009/88.

Lucrarea în ansamblul ei s-a conceput astfel încât să asigure condiții optime de locuit pentru beneficiari, amplasându-se zone tampon verzi atât spre DN6 cât și spre calea ferată.

Materialele și elementele de construcție prevăzute au indici de izolare la zgomot de impact mare, rezultând zgomote în limitele admisibile.

**Protecția împotriva radiațiilor**

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații în procesul tehnologic, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

**Protecția solului și subsolului**

Nu este necesară

**Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Funcționarea lucrărilor propuse a se executa, asigură protecția ecosistemelor terestre, prin măsurile care vor fi luate de protejare a mediului.

**Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de sistematizare a terenului.

Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrările propuse se va respecta H.G.930/2005 " Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică ".

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

**Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

**Depozitarea controlată a deșeurilor**

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la depozitul Ghizela.

**TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI**



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

*Elaborarea Planului Urbanistic Zonal.*

Elaborarea PUZ de fata este determinata de intentia de a crea o zona functionala, in acord cu cerintele socio-economice ale zonei, prin crearea de parcele pentru locuinte colective, in concordanta cu mediul urban, in conditii ecologice.

Remodelarea zonala propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Acest plan propune realizarea unui spațiu armonios peisagistic, conform cu cerințele de dezvoltare ale mediului urban, în deplin acord cu normele de protecție a mediului.

Amplasamentul este situat intr-o zona cu bune premise pedologice, care necesită o regandire a infrastructurii si a funcțiunilor actuale. In această zonă - prin realizarea proiectului propus în acest PUZ - se va rezolva o problemă de infrastructură, de cerințe socio-economice și armonizarea cadrului general de functiuni propuse ale zonei.

*b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.*

In organizarea amplasamentului s-a ținut seama de prevederile Planului urbanistic general (PUG) pentru aceasta zona. Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură “corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public”.

Prezentul PUZ se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a orasului, oferindu-i funcțiunile concordante cu dezvoltarea urbana.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- respectarea Ordonanței nr.79/1.09.2001 pt. modificarea si completarea Ordonantei Guv. nr.43/1997 privind regimul drumurilor, modificată, completată și aprobată prin Legea nr. 413/2002
- asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevazute .

*c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.*

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuand caracterul de globalitate a problematicii mediului .

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare pentru un cartier de locuire, ce va asigura dezvoltarea zonei urbane studiate. Nu se va aglomera zona cu constructii, P.O.T.-ul fiind stabilit la maximum 35 %.

Implementarea planului ar rezolva atat cerinte socio-economice, cat si functionale, armonizand cerintele cu potentialul zonei.

*d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:*

**apa**

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale in vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea si completarea HG 188/2002.

**aerul**



Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

*Surse mobile* – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului precum și în vecinătatea acestuia. Ordinul 462/1993, abrogat parțial de HG 128/2002 și modificat de Ordinul 592/2002 și de Legea 104/2011, referitor la limitarea preventivă a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art.17), stipulează 15 că "Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație a autovehiculelor rutiere operațiune ce se efectuează la înmatricularea pentru prima dată în țară a autovehiculelor de producție indigenă sau importate, cât și prin condițiile tehnice prevăzute la inspecțiile tehnice ce se efectuează periodic pe toată durata utilizării tuturor autovehiculelor rutiere înmatriculate în țară".

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

Realizarea de drumuri interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonica și eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

#### solul

Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului.

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

Surse specifice perioadei de execuție :

#### ◆ deseuri depozitate necontrolat

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

#### ◆ depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere.

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

-Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere

-Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații de arbori.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă semnificativă de poluare.

#### zgomotul și vibrațiile

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va afecta populația, proiectul nefiind într-o zonă suprapopulată, ceea ce nu incumbă necesitatea unor planuri de acțiune specifice cauzate de zgomotul din zona studiată prin prezentul proiect.

#### radiațiile

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

e) *Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu*

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

#### Managementul deșeurilor

În incinta amplasamentului se identifica următoarele categorii de deseuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- ◆ Deseuri vegetale
- ◆ Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere,

Deseurile vegetale vor fi valorificate ca îngrășământ biologic pentru culturile proprii. Deseurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile locuitorilor. Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri. Nu există efecte ireversibile. Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

#### Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă, cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Din desfășurarea activității propuse nu rezultă consumuri de substanțe toxice și periculoase.

#### Protecția calității apelor

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002 .

#### Protecția calității aerului

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Legii Nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

#### Protecția solului

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și a legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

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

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor* - nu este cazul.

b) *natura cumulativă a efectelor* – nu este cazul.

c) *natura transfrontalieră a efectelor* – nu este cazul.

d) *riscul pentru sănătatea umană*

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare. Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, ci sunt așteptate cu interes de populație.

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) *marimea și spațialitatea efectelor* - nu este cazul

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

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural,

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică

sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se depășesc valorile limita.

Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul va fi ocupat în proporție de P.O.T. propus = max. 35 % (40%), respectând reglementările în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului.

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

Nu e cazul.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Obiectivele de utilitate publica vor fi urmatoarele :

- retea de alimentare cu apa
- retea de gaze naturale
- retea de alimentare cu energie electrica
- canalizare menajera
- retea de telecomunicatii
- asigurarea circulatiei in zona

Terenurile aferente drumului propus în sud și a parcului/zona verde vor trece în domeniul public la momentul realizării drumului pe parcelele vecine.

Vor fi rezervate zone de protecție ale canalului de desecare, care vor avea destinația de spații verzi.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public.

Conform HG nr. 525/1996, art. 25: Accese carosabile. (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

## **4. MODUL DE INTEGRARE A INVASTITIEI/OPARATIUNII PROPUSE IN ZONA:**

Funcțiunea propusă nu este una deranjantă pentru vecinătățile existente, funcțiunea de locuințe colective este existentă atât pe parcela studiată, cât și pe terenurile învecinate.

Pe terenurile învecinate există și locuire colectivă și spații cu altă destinație la Parter, deci funcțiunea propusă nu va deranja în niciun fel vecinii.

Zona nu conține funcțiuni poluante, industrie, depozitare sau comerț en-gros.

Propunerile de dezvoltare au fost făcute în raport cu cerințele caracteristice activităților de locuire, servicii și dotări sociale complementare.

Dezvoltarea este gândită unitar ca și sistem de accese carosabile, pietonale în relație cu DN 6 și tipul de vehicule ce vor intra în zonă

Indicii urbanistici sunt calculați cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996, republicată în 2002)

Propunerea a ținut cont de situația existentă în teren și reglementată prin P.U.G. Soluția propusă se va raporta la necesitatea de creștere a atractivității terenului, pentru atragerea dezvoltării de noi investiții în zonă. Primul instrument de creștere a atractivității terenului vor fi

asigurarea infrastructurii rutiere și edilitare, precum și gradul mare de interes admis pentru utilizarea funcțională a terenului.

## **5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR :**

Realizarea investitiei va fi oportuna pentru populatia municipiului, venind in intampinarea cererii de locuinte si zone rezidentiale de calitate.

Se vor crea locuri de munca in perioada de implementare a proiectului:

- executant lucrari;
- proiectant;
- institutii avizatoare;
- se vor colecta taxe la bugetul local si de stat;

Intentia initiatorului este da a dezvolta si pune in valoare potentialul urbanistic al zonei, prin extinderea/modernizarea capacitatii de locuire existenta.

Realizarea proiectului propus prezinta si utilitate publica prin crearea de noi locuri de munca, cresterea veniturilor la bugetul local si al municipiului Timisoara.

Modernizarea si extinderea functiunii existente vine sa reintregeasca necesitatile rezidentiale ale zonei.

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

- Impact ce are loc in timpul amplasarii constructiilor.
- Impact in timpul exploatarii acestora.

- Prima faza este limitata si va produce o categorie da impact precum; praf, zgomot si vibratii.

- In timpul exploatarii, factorii ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, va fi foarte mica.

- Poluarea cu apa: apele uzate menajere - pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de calalizare;

- Pouarea chimica: nu se vehiculeaza substante chimice;

- Paluarea radioactiva: nu se vehiculeaza materiale radioactive;

- Poluarea biologica: se poate datora in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz fulosindu-se retele de canalizare).

Realizarea investitiei va contribui la cresterea calitatii zonei, a standardului de viață din zonă. Realizarea investitiei va contribui la cresterea sigurantei și calitatii vieții în zona studiată.

Prin prezenta documentație se urmărește satisfacerea intențiilor investiționale ale beneficiarului respectând valorile existente în zonă.

## **6. CATEGORII DE COSTURI**

### **6.1. Costuri suportate de investitorii privați :**

#### **◆ Costuri suportate în interiorul P.U.Z. :**

- Dezmembrare parcele P.U.Z.
- Infrastructura rutiera, străzi, lucrari necesare adiacent DN6, cu profilare rigole aferente,
- Extindere retea joasa tensiune, alimentare cu energie electrica,
- Trecerea în domeniul public parcela drum din sud,
- Iluminat public stradal,

- Infrastructura rutiera străzi interioare, Asfaltare.
  - ◆ **Costuri suportate în exteriorul P.U.Z. :**
- Extindere alimentare cu apa potabila și de incendiu de la rețeaua localității,
- Extindere canalizare, racordare la sistemul centralizat de canalizare menajera al localitatii,
- Extindere evacuare ape pluviale de pe suprafata drumului,

## **6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale :**

- ◆ **Costuri suportate în interiorul P.U.Z. :**
- Luarea in administrare a drumului din sud viitor drum colector.
  - **Costuri suportate în exteriorul P.U.Z. :**
- Nu sunt prevazute.



Întocmit  
arh. Savu BUGAR

