



MEMORIU

Proiect nr. 34/2018

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN EXTRAVILAN TIMISOARA,
Amplasament	extravilan Timisoara, Zona METRO 2, nr. cad 409119, nr. cad vechi A732/1/46
Nr. proiect	34/2018
Beneficiar	S.C. PANORAMA R.E. S.R.L.
Proiectant	S.C. ZAS ARHIDESIGN S.R.L.
Data elaborarii	APRILIE 2020
Faza de proiectare	P.U.Z.



1.2 OBIECTUL STUDIULUI

• Solicitari ale temei program

Zona aflata in studiul de fata se afla in extravilanul Municipiului Timisoara, zona Metro II, jud. Timis in partea de NV si reprezinta terenul identificat prin C.F 409119. Terenul se afla în proprietatea a S.C. PANORAMA R.E. S.R.L. Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona locuinte cu functiuni complementare conform P.U.Z. DIRECTOR TIMISOARA NORD dar in prezent se constituie in teren arabil extravilan.
- se constituie teren in extravilanul localitatii Timisoara respectiv parcela identificata prin cad. 409119, nr. Cad vechi A732/1/46;
- este adiacent limitei intravilanului extins a municipiului Timisoara;

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- dimensionarea parcelelor si a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si a temei de proiectare;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- asigurarea, prin implementarea sistemului de reparcelare, unei structuri teritoriale si functionale coerente, cu desemnarea suprafetelor pentru dotari comunitare si a spatiilor verzi, in cadrul unor Planuri Urbanistice Zonale
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echiparea cu utilitati.

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

Terenul propus reglementarii este definit ca zona locuinte cu functiuni complementare conform P.U.Z. DIRECTOR TIMISOARA NORD si face parte dintr-un cvartal unde s-au aprobat mai multe documentatii cu propuneri de zone rezidentiale si servicii complementare locuirii.

Zona studiata se afla:

- La 1200 m de calea Torontalului;
- La 5800 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- La 3500 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- La peste 200 m de liniile CFR

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 1675 din 24.04.2018 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE .

1.3 SURSE DOCUMENTARE

• Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit;
- P.U.Z. DIRECTOR TIMISOARA NORD;
- P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 (in lucru);

• Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Baza topografica utilizata pentru elaborarea prezentului PUZ este constituita din carourile scara 1:5000, completata cu :

- ridicarea topo realizata de catre S.C. GAUSS S.R.L.;
- date culese pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura;
- propuneri ale documentatiilor aflate in lucru, pe terenuri invecinate la est si nord.



- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit;
- P.U.Z. DIRECTOR TIMISOARA NORD;
- P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 (in lucru);
- Documentatiile PUZ aprobate anterior in zona;

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

Investitiile pentru aceasta zona presupun construirea de predominant zone rezidentiale , fapt confirmat de aprobarea P.U.Z.-ului director Timisoara Nord si de documentatiile de urbanism aprobate in prealabil in zona.

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in partea de nord-vest a Municipiului Timisoara, la V de calea Torontalului, zona Metro II. Corpul principal de intravilan al orasului este situat la sud de teren. Zona este reglementata partial in momentul de fata ca si zona predominant rezidentiala.

- **Date privind evolutia zonei**

Explozia investitiilor din ultimii ani precum si intrarea in Comunitatea Europeana, a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone rezidentiale.

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

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa comasarii terenurilor pentru o zona de locuinte in contextul existentei unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat ca aceasta zona este o zona favorabila pentru consolidarea unei zone de locuinte individuale cu functiuni complementare.

In momentul de fata, dat fiind faptul ca terenul este inca arabil, nu se poate discuta despre niste caracteristici semnificative ale zonei, inasa prin schimbarea functiunii actuale a terenului in zona rezidentiala si functiuni complementare se clarifica functiunea majora a zonei si anume cea de locuire.

Prin P.U.Z. "DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PARCELA 409119, se propune dezvoltarea unei zone de locuinte cu functiuni complementare.

Dat fiind faptul ca in partea de sud a drumului DE716 au fost deja aprobat PUZ-uri de locuinte cu functiuni complementare se poate sesiza tendinta de dezvoltare a localitatii in special de-a lungul principalelor cai de comunicatie – drumurile care leaga orasul cu restul teritoriului.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al municipiului Timisoara se poate aprecia ca zona se va dezvolta si extinde si va deveni o zona dominata de locuinte individuale si colective cu functiuni complementare. Zona va fi ocupata aproape in totalitate, existenta unor investitori concreti urmand sa permita sustinerea financiara atat a solutiilor de echipare centralizata a zonei, precum si crearea unor noi strazi.

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



2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

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

C.F. 409119, cad. 409119, S= 13600 mp

TOTAL S= 13600mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La S – drumul DE 716 si canalul de desecare HCN 693;
- La N – drumul DE 732/1/2;
- La V – parcela identificata prin nr. cad A732/1/47 – teren arabil
- La E – parcela identificata prin nr. cad A732/1/45/2 – teren arabil cu PUZ in lucru (proponere zona rezidentiala cu servicii).

Referitor la vecinatatea fata de Aerodromul Cioca, s-a obtinut avizul de principiu de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana cu nr. 24986/1391 din 30.09.2019 prin care este precizat ca amplasamentul este situat in zona II de servitute aeronautica civila, cu respectarea conditiilor din aviz (inaltimea maxima a obiectivelor de 15.00 m, respectiv 106,40m cota absoluta). Cota ± 0.00 a terenului este +91.40 (cota absoluta fata de nivelul Marii Negre).

Fata de perimetrul in cauza nu se produce zgomot direct, fiind la o distanta de 737 m, iar pentru a limita potentialele efecte de zgomot si vibratii se propune plantarea unor arbori si min 5% spatii verzi.

Aerodromul Utilitar are un nr de maxim de 2-3 zboruri saptamanale sau 2-3 zboruri la 2 saptamani in functie de conditiile meteorologice sau cereri, existand si saptamani in care nu exista activitate. Acestia au un nr. de maxim 10 de avioane ultra usoare, de dimensiuni mici, care zboara pe distante mici si medii. Acesta gestioneaza doar chartere (avioane ultra usoare in acest caz) si are nevoie de o suprafata de teren mai mica (doar lungimea pistei plus cateva cladiri accesorii), nu are nevoie de personal, terminale, turn control, statie de alimentare).

Mentionam ca distanta primelor cladiri de locuit, respectiv a celor mai apropiate PUZ-uri de locuinte, aprobate, fata de Aerodrom este de 23.61 m conform plansei cu 06. Studiu de cvartal, iar obiectivul propus se afla la o distanta de 737 m.

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

Terenul se afla in partea de nord - vest a municipiului Timisoara. Zona este accesibila deoarece are acces la str. Calea Torontalului prin DE 716 si DE 732/1/2 care delimiteaza parcela studiata. Aceasta legatura asigura fluidizarea circulatiilor.

In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca exista toate premisele asigurarii traseelor utilitare principale dar si a celor secundare. Zona nu este asigurata cu utilitatile necesare dar acestea se afla in imediata vecinatate, ceea ce va duce la o dezvoltare iminenta spre aceasta zona.

Terenul fiind situat in extravilanul municipiului Timisoara dar adiacent intravilanului extins – unde s-au aprobat anterior PUZ-uri pentru locuinte cu functiuni complementare, este inconjurat de zona de locuinte individuale si colective existente cum reiese din plansa de Studiu de Cvartal iar pe o raza de 1500 m nu exista unitati industriale, ferme de animale/pasari, adaposturi de animale, platforme dejectii, platforme deseuri sau alte obiective care sa necesite zone de protectie sanitara.



2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Relieful in zona se caracterizeaza prin altitudine relativ scazuta ,de campie joasa cu mici denivelari si o densitate mare a rețelei hidrografice ,datorita abundentei de albie parasite, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

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

Din punct de vedere al zonarii seismice a teritoriului Romaniei, amplasamentul se afla in zona de hazard seismic cu acceleratia de varf a terenului avand valoarea $a_g=0,16g$ si perioada de colt $T_c=0,7sec$.

Adancimea de inghet-dezghet a zonei este 0,8m.

Adancimea de fundare minima este $D_{min}=-0,90m$ iar presiunea conventionala de baza are valoarea $p_{conv}=200kPa$.

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pamant

In zona studiata intensitatea seismică, echivalentă pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismica a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri) datorita intensitatii seismice.

b) Inundatii

Zona studiata are capacitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore (1901-1997) este cuprinsa 100 si 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studiata este o zona afectata de inundatii datorata scurgerii de torenti conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevazute diguri de protectie pe culoarul raului Bega in zona localitatii Timisoara.

Nu sunt necesare masuri suplimentare specifice de protectie (extinderea/redimensionarea rețelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a rețelei hidroedilitare existente.

c) Alunecari de teren

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

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

Studiu geotehnic

Stratificatie:

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

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

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

- Terenul apt de fundare il constituie stratul argilos in stare naturala cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.



Adancimea minima de fundare va trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- $D1_{MIN} > 0.8M$ fata de nivelul actual al terenului
- $D2_{MIN} > 1.00M$ fata de nivelul terenului sistematizat
- Calculul terenului de fundare pentru constructiile in cauza ,fundate direct ,se poate adopta o presiune conventionala de calcul de baza $D=2.0m$, $B=1.0m$ in grupa fundamentala de incarcari $P_{conv}=220 KPA$ la care se vor aplica corectiile corespunzatoare adancimilor si latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

In urma efectuarii studiului geotehnic reiese ca terenul este apt pentru construire.

2.4 CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Circulatia rutiera in zona este definita de drumului de exploatare DE 716 in partea de sud, DE 732/1/2 in partea de nord si de strazile noi propuse prin PUZ-ul actual si in documentatiile aprobate anterior si corespunde cerintelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulatia este compusa din trafic de autoturisme, trafic feroviar si trafic aerian (ft. redus). Terenul se afla in afara razei de protectie de 100 m a caii ferate si la mai mult de 730 m fata de Aerodromul Cioca Timisoara.

- **Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la calea Torontalului in partea de est prin drumurile de exploatare DE716 si DE732/1/2, solutia de rezolvare fiind prezentata in detaliu in capitolul **Modernizarea circulatiei**. Nu exista intersectii cu probleme sau dificultati in trafic.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

Principala caracteristica a functiunilor ce ocupa zona studiata este aceea de unitate, privind tipologia functiunii, adica de zone agricole. Constructiile de pe teren lipsesc cu dezarvarsire, insa in zonele din imediata vecinatate in S si E exista constructii, cu precadere constructii de locuinte individuale.

- **Relationari intre functiuni**

Inre functiunile existente/reglementate anterior in zona si functiunea propusa prin PUZ-ul actual exista o corelare prin compatibilitate.

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

In zona studiata nu exista in prezent fond construit.

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

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit la sud si est de teren este definit de cladiri locuinte individuale si de locuinte colective, precum si de servicii a caror stare este buna spre foarte buna, fiind construite relativ recent.

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

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevazut si o zona destinata dotarilor, institutiilor publice si serviciilor.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate.



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

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**

Principalele disfunctionalitati sunt:

- Inexistenta unei retele amenajate de trafic auto si pietonal interioare zonei studiate;
- Lipsa initiativelor de remodelare functionala si urbanistica a zonei;
- Lipsa echiparilor edilitare pe teren.

Traseele drumurilor de exploatare din zona nu permit rezolvare coerente, fiind necesare interventii suplimentare pentru asigurarea continuitatii drumurilor in zona, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzatoare, precum si initierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuinte, servicii si depozitare.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

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

Zona studiata nu este echipata edilitar corespunzator, nefiind asigurata cu energie electrica, apa potabila, canalizare, telefonizare si gaze naturale. Retelele de utilitati necesare functionarii se afla in imediata vecinatate iar cheltuielile de extindere a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre investitor conform planului de actiune.

Alimentarea cu apa - Situatia existenta

In zona nu exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla in imediata apropiere.

Canalizarea - Situatia existenta

In zona nu exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla in imediata apropiere.

Canalizarea apelor meteorice - Situatia existenta

In zona nu exista retele pentru colectarea apelor pluviale. In vecinatatile parcelei se afla in schimb un canale de desecare.

Alimentarea cu energie electrica - Situatia existenta

In zona exista alimentare cu energie electrica.

Telefonie - Situatia existenta

In zona nu exista retele de telefonie.

Alimentarea cu gaz - Situatia existenta

In zona nu exista retele de alimentare cu gaz.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

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

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile si amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si



un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sportita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

In urma studiului zonei s-a constatat ca nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile si nici de riscuri antropice.

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

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicatie propuse.

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

Nu e cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu e cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

- extinderea zonei rezidentiale adaptata la configuratia terenului si specificul zonei limitrofe;
- asigurarea de terenuri rezervate functiunilor compatibile locuirii;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru elaborarea acestui P.U.Z. s-au folosit surse documentare evidentiata in capitolul 1.3 . Surse de documentare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiata se afla in extravilanul municipiului Timisoara, iar prin PLANUL URBANISTIC ZONAL CU CARACTER DIRECTOR TIMISOARA NORD, respectiv PUG in lucru, in aceasta zona este prevazuta extinderea zonei de locuinte cu functiuni complementare.Conform PUG Timisoara aprobat, zona studiata este cu caracter nedefinit, teren in extravilan, posibil afectat de zona de protectie CFR si canal.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea a 14 parcele destinate locuirii individuale si 2 parcele pentru dotari si servicii cu obligativitatea propunerii unei parcele pentru zona verde, in cuantum de minim 5% din suprafata totala a terenului propus reglementarii.

Suprafata totala de spatii verzi prevazuta prin PUZ: zona de spatiu verde compacta de 5.05% va fi amenajata si intretinuta; se va asigura si o zona verde dispersata de 10%. Suprafetele de teren prevazute ca spatii verzi nu pot fi stramutate, diminuate sau supuse schimbarii de destinatie, indiferent de regimul juridic al acestora, conform art. 71 (1) din OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile ulterioare.

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile si amenajarile vor fi percepute 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 verzi plantate.



3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse, zona studiata este marginita la sud de DE 716 si de DE 732/1/2 la nord care asigura accesul pe parcela studiata.

Se propune dezvoltarea drumului de exploatare DE716 de la 4 m la 12 m si DE732/1/2 de la 4 m la 16 m.

Pentru deservirea rutiera din incinta viitorului cvartal de locuinte cat si a zonei limitrofe, se propune realizarea unei strazi cu profil de 16 m pe directia nord-sud pe limita de vest. Deasemenea se propune prelungirea unei strazi cu profil de 12 m din PUZ-ul de locuinte cu functiuni complementare, situat in partea de N a terenului, aprobat prin HCL 175/2019.

Prosectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati(ord. M.T. nr. 50/1998).

Pentru zona de locuire se propune realizarea a minim 1 loc de parcare/apartament in incinta, care se vor amplasa la minim 5.00 m fata de geamurile incaperilor de locuit. Calculul parcarilor necesare zonei de servicii se va realiza conform legislatiei in vigoare in functie de specificul activitatii prestate. Toate locurile de parcare necesare se vor realiza in incinta loturilor propuse. Accesul la fiecare parcela propusa se va realiza din strazile propuse a fi in domeniul public de interes local

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

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuire individuala si functiuni complementare, ce va fi introdusa in intravilanul Municipiului Timisoara;
- asigurarea accesului in zona studiata;
- rezervarea suprafetelor de teren pentru spatii verzi si functiuni complementare;
- asigurarea intr-un sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii pentru viitoarea dezvoltare.

Funciunile propuse in zona studiata sunt:

- Locuire individuala cu maxim 2 apartamente pe parcela;
- Zona rezervata pentru servicii si dotari publice;
- Circulatii auto, pietonale;
- Spatii verzi-plantatii si spatii verzi de aliniament de-a lungul strazilor;

Din punct de vedere al consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta se poate remarca faptul ca prin despartirea respectivei tarlale de teren si parcelarea ei se vor crea premisele dezvoltarii unei zone rezidentiale; astfel ca din punct de vedere social se vor crea noi terenuri pentru locuinte, in timp ce din punct de vedere economic investitia asigura dezvoltarea zonei.

REGIMUL DE INALTIME

- Regim de inaltime:
 - maxim $P+2E+E.r/M$ pentru servicii;
 - maxim $P+1E+Er/M$ pentru locuinte cu maxim 2 apartamente;
- Inaltime maxima:
 - H cornisa = 12 m, H coama = 15,0 m pentru servicii (cota absoluta maxima +106.40);
 - H cornisa = 8,0 m, H coama = 11,0 m pentru locuinte (cota absoluta maxima +102.40) ;

Cota ± 0.00 este +91.40 (cota absoluta fata de nivelul Marii Negre)



REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Retragerea acestei limite fata de aliniament a fost stabilita la 5.00 m atat pentru cladirile in regim de P+2E+Er/M cat si pentru cladirile P+1E+Er/M.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN CADRUL PARCELEI

Amplasarea noii constructii se va face tinand cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent si de caracteristicile generale ale parcelei.

- In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. In cazul in care constructiile sunt cuplate sau izolate, pentru cladirile P - P + 1E ,distanța acestora fata de limitele laterale va fi de minimum 2.00 m pentru locuintele de pe loturile 2 ÷ 14 fata de limitele laterale, de minim 3.00 fata de limita laterala catre parcela cu nr. Cad A732/1/45/2 pentru locuinta de lotul nr. 1 si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de mezuinile laterale; si minim 3.00 m pentru zona de servicii si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de mezuinile laterale. Amplasarea va respecta plansa 03. Reglementari Urbanistice.
- Fata de limita posterioara cladirile se vor retrage cu minim 10 m.
- Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 11.
- Distanțele între cladirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea cladirilor se vor respecta distantele minime de protectie sanitara conform OMS 119/2014 cap. I art. 3. Se va asigura insorirea pe o durata de min 1-1/2 ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din locuintele invecinate
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (constructii propuse) conform NORMATIVULUI P 118-2/2013.
- Solutia propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canale.

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Locuinte individuale cu maxim 2 apartamente/parcela	0	0.00	8490.00	62.43
Servicii	0	0.00	1000.00	7.35
Circulatii	0	0.00	3423.00	25.17
Spatii verzi	0	0.00	687.00	5.05
Suprafata teren totala	13600.00	100.00	13600.00	100.00

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=40% - zona de servicii;

P.O.T.max.=35% - zona de locuinte inividuale cu maxim 2 apartamente/parcela;

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX.=1.05 - zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente/parcela

C.U.T. MAX.=1.60 - zona de servicii



3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa - Situatiia propusa:

Suprafata totala a zonei studiate este de 13.600 mp; zona propusa spre studiu va avea din punct de vedere al zonificarii functionale, destinatia de locuinte si servicii complementare locuirii, ce va fi introdusa în intravilanul extins al municipiului Timisoara.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi reseaua de alimentare cu apă în 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= 320 m si se va amplasa in zona verde si pe strazile proiectate in PUZ, astfel incat sa se poata bransa fiecare parcela.

Reteaua de alimentare cu apa propusa pentru a deservi toate parcelele prevazute in PUZ se va extinde de-a lungul DE 716 pe o distanta de cca 1000 m si se va bransa la conducta de alimentare cu apa existenta in dreptul metro 2, care este bransata la reseaua de apa existenta pe 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 incinta studiata, la cca 1m fata de limita de proprietate, se amplaseaza cate un camin de apometru.

Debitele totale de apa sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 9,72\ mc/zi = 0,11\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 12,63\ mc/zi = 0,14\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,05\ mc/zi = 0,29\ l/s$$

Canalizarea apelor uzate menajere - Situatiia propusa:

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuinte situate in extravilanul 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 DN 6).

Pentru racordarea zonei de PUZ la canalizarea existenta pe DE 715, se va extinde canalizarea propusa de-a lungul DE 715 pana in dreptul Metro 2, unde se va racorda la reseaua existenta, D=250 mm, de unde apele uzate menajere vor fi evacuate in canalizarea menajera de pe DN 6. Lungimea extinderii va fi de cca. L=1000 m, propusa spre executare din tevi de PVC-KG, D=250 mm.

Canalizarea menajera propusa în zona destinata PUZ se va realiza din tuburi din PVC-KG cu diametrul D=250 mm, L=310 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.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 9,72\ mc/zi = 0,11\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 12,63\ mc/zi = 0,14\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,05\ mc/zi = 0,29\ l/s$$



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 din zona studiata (acoperisuri si drumuri) sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata PVC, D=315, L=290 m, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie, urmand ca apoi sa fie descarcate în Hcn 693, aflata la limita sudica a zonei PUZ.

Apele pluviale pre-epurate sunt evacuate in Hcn 693 printr-o gura de descarcare, înainte de care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

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

$$Q_{PL} = 206,55 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = 13.596 \text{ mc/an}$

Volumul bazinului de retentie ape pluviale: $V = 255 \text{ mc}$

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APA

Necesarul de apa s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apa. Determinarea cantitatilor de apa potabila pentru localitati urbane și rurale". Calculul necesarului de apa și dimensionarea lucrarilor s-a facut pentru etapa finala si se preconizeaza ca zona se va amenaja între anii 2018 - 2019.

Suprafata totala a zonei studiate este de **13.600 mp**, cuprinzând 14 parcele pentru locuinte cu maxim 2 apartamente/parcela, 2 parcele pentru servicii si 1 parcela cu rol de zona verde. Numărul total estimat de locuitori va fi de **70**.

1.NECESARUL DE APA

Debitele specifice avute în vedere pentru dimensionarea surselor sunt:

- 120 l/om,zi pentru locuitori ;

- locuitori: - 70 persoane x 120 l/om,zi = 8.400 l/zi : 1.000 = **8,4 mc/zi**

$$N = 8,4 \text{ mc/zi}$$

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

$Q_{S \text{ ZI MED}}$ – debitul zilnic mediu (mc/zi)

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = k_p \times k_s \times N$$

unde :

$K_p = 1,007$ – coeficient ce ține seama de pierderile de apa tehnic admisibile pe aductiune și rețelele de distributie, conform S.R. 1343/1-2006

$K_s = 1,15$ – coeficient ce tine seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apa, conform S.R. 1343/1-2006

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = 1,007 \times 1,15 \times 8,4 = 9,72 \text{ mc/zi} = 0,11 \text{ l/s}$$

$Q_{S \text{ ZI MAX}}$ – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$$Q_{S \text{ ZI MAX}} = k_{zi} \times Q_{S \text{ ZI MED}}$$

unde $K_{zi} = 1,30$ – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform, S.R. 1343/1-2006, tabel 1- zone cu gospodarii având instalatii interioare de apa si canalizare, cu preparare locala a apei calde.

$$Q_{S \text{ ZI MAX}} = 1,30 \times 9,72 = 12,63 \text{ mc/zi} = 0,14 \text{ l/s}$$

$Q_{S \text{ ORAR MAX}}$ – debitul orar maxim (mc/h)



$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = k_0 \times Q_{S\ ZI\ MAX} / 24$$

unde $k_0 = 2,0$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, S.R.1343/1-2006, tabel

2.

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,0 \times 12,63 / 24 = 1,05\ mc/h = 0,29\ l/s$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 9,72\ mc/zi = 0,11\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 12,63\ mc/zi = 0,14\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,05\ mc/zi = 0,29\ l/s$$

CANALIZARE MENAJERA

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de **70 persoane**. Procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apă calculat.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 9,72\ mc/zi = 0,11\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 12,63\ mc/zi = 0,14\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,05\ mc/zi = 0,29\ l/s$$

CANALIZARE PLUVIALA

Apele de ploaie din zona studiată (acoperisuri și drumuri) sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată PVC, D=315, L=290 m, trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție, urmând ca apoi să fie descarcate în Hcn 693, aflată la limita sudică a zonei PUZ.

Apele pluviale pre-epurate sunt evacuate în Hcn 693 printr-o gura de descarcare, înainte de care se amplasează o vană de închidere îngropată.

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

Debitul de ape meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846-2/2007 – „Canalizări exterioare” și STAS 9470-73 – „Ploi maxime” debitul pluvial se calculează cu relația:

$$Q_{pl} = S \times \phi \times I \times m, \text{ unde}$$

m- coeficient adimensional egal cu 0,8 pentru $t < 40$ min.

Suprafața totală a zonei studiate este de **13.600 mp**.

Suprafețele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

$$\text{Construcții} \quad S = 10.527\ mp$$

$$\text{Drumuri, platforme} \quad S = 2.386\ mp$$

$$\text{-acoperișuri} \quad \text{coef. de scurgere } \phi = 0,95$$

$$\text{-drumuri} \quad \text{coef. de scurgere } \phi = 0,85$$

$$\phi = 10527 \times 0,95 + 2386 \times 0,85 / 12.913 = 0,93$$

Clasa de importanță III => frecvența ploii de calcul 1/2.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 5 + 280/42 = 11\ \text{minute}$$

$t_{cs} = 5$ minute pentru zona de ses

$$v_a = 42\ m/min$$

- lungimea colectorului este de 280 m

I = 215 l/sxha - pentru durata de 11 minute și frecvența de 1/2

$$Q_{PL} = 1,2913 \times 0,93 \times 215 \times 0,8 = 206,55\ l/s$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{zile/an} / 1.000 = mc/an$

$$V_{anual} = 206 \times 11 \times 60 \times 100 / 1.000 = 13.596\ mc/an$$



Volumul bazinului de retentie ape pluviale:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k1 = \frac{1}{2} \times 400/11 \times 206,55 \times 0,06 = 225 \text{ mc } (\sim 75 \text{ mp})$$

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 proprii.

Alimentare cu gaze naturale - Gospodarie comunală.

Evacuarea deseurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004

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

a) Gradul în care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie în ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie în privinta alocarii resurselor

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

- Complectarea si dezvoltarea cailor rutiere, - Extinderea retelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat.
- Zonificarea functionala a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului.
- Asigurarea unor relatii avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completa a zonei limitrofe.
- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de incalzire, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

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

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit;
- P.U.G. TIMISOARA- ETAPA 3 (in lucru);
- P.U.Z. CU CHARACTER DIRECTOR TIMISOARA NORD;
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate;
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

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

Pana in acest moment zona luata in studiu este compusa din urmatoarea parcela idetintificata prin C.F. 409119. Suprafata totala luata in studiu suprafata proprietate beneficiar 13600.00 mp.



d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

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

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

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

Este obligatorie sistematizarea rețelilor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 13600.00mp.

Descrierea lucrării:

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

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

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

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

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

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- extindere rețelilor edilitare existente în zonă și racordarea parcelelor propuse la acestea;
- depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate și preluarea lor de firme specializate;
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeuri menajere, în afara rețelilor și spațiilor special destinate;

Protecția calității apelor :

Surse de poluanți pentru apă freatică:

Apele menajere vor fi preluate de rețeaua de caldare propusă pentru această zonă.

Apele de ploaie din zonă studiată (acoperisuri și drumuri) sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată PVC, D=315, L=290 m, trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție, urmând ca apoi să fie descărcate în Hcn 693

Protecția aerului:

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

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

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

Centrala termică proprie cu caracteristici corespunzătoare funcțiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

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



Gospodarirea deseurilor

Deseurile manajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre o firma specializata, pe baza unui contract de servicii.

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

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecventa a acestora.

b) natura cumulativa a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. 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 vest a localitatii Timisoara.

c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

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

Avand in vedere ca planul de fata prevede dezvoltarea zonei de locuinte, functiune definita prin planurile de urbaniste elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 13600 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, in partea de nord-vest.

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Suprafetele terestre apartinand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinte din Timisoara.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este in curs de edificare in partea de sud si est fiind deja construite o serie de cladiri insa in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

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

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevazuta.

- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

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

Nu este cazul intru-cât suprafetele terestre apartinand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.



3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- **Lista obiectivelor de utilitate publica**

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

- **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este in proprietatea privata a S.C. PANORAMA R.E. S.R.L. si are o suprafata totala de 13600.00 mp.

- **Circulatia terenurilor**

Se prevad terenuri care se vor ceda in domeniul public al UAT Timisoara pentru toate lucrarile rutiere propuse, care urmaresc realizarea unei noi strazi transversale si largirea profilelor transversale ale drumurilor de exploatare existente. In zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafetelor de teren necesare. Autorizatiile de construire se vor emite doar dupa realizarea în prealabil a operatiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurarii acceselor din domeniul public conform planșei nr. 04 - „ PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.”.

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea prezentul Plan Urbanistic Zonal s-a realizat in concordanta cu prevederile din PUZ DIRECTOR TIMISOARA NORD, incadrandu-se in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior in zona, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare.

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spatii verzi și zone construite, precum și asigurarea functiunilor complementare necesare unei astfel de dezvoltari.

Propunerea de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Conform Masterplanului Timisoarei propunerea se incadreaza in tendinta de marire a fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii in cartierele rezidentiale.

Tinându-se cont de tendintele de dezvoltare a zonelor rezidentiale în extravilanul municipiului Timisoara trebuie asigurata atât infrastructura necesara, cât și posibilitatile de cooperare și corelare a terenurilor din zona, în vederea generarii unor solutii coerente din punct de vedere urbanistic, realizand un climat prielnic functiunii de locuire, imbunatatind calitatea vietii.

Prezenta documentatie sta la baza urmatoarelor operatiuni: regimul economic se schimba din teren arabil in categoria de folosinta curti-construcții/zona verde.

In continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarii imobilelor din zona studiata pot solicita certificate de urbanism si autorizatii de construire in limitele si cu incadrarea in exigentele mentionate in prezenta documentatie: regim de inaltime, functiune, aliniament si retrageri, indici urbanistici.

Prin respectarea si executarea propunerilor din prezenta documentatie zona va capata un aspect urbanistic coerent, valorificandu-se superior terenurile neconstruite.

Întocmit,
arhitect Simina Zbucea

Verificat,
specialist RUR
arh. Daniel Belea