

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 200/2013

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE MICI SI
ZONA DE SERVICII SI DEPOZITARE”**

Nr. proiect : **200/2013**

Beneficiar : **KOHN Miodrag-Adrian, MIHU Dumitru si MIHU Carmen**

Proiectant : **S.C. "Arhi 3d" S.R.L.**

Data elaborării : **NOIEMBRIE 2020**

Faza de proiectare : **P.U.Z.**

1.2 OBIECTUL STUDIULUI

- **Solicitari ale temei program**

Zona aflata in studiul de fata se afla in partial in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis pe Str. Lt. Ovidiu BALEA F.N. si reprezintă terenul identificat prin 446603, cad. 446603, CF 446604, cad. 446604, CF 446605, cad. 446605, CF 446606, cad. 446606, CF 446607, cad. 446607, CF 446608, cad. 446608, CF 446609, cad. 446609, CF 446610, cad. 446610, CF 446611, cad. 446611, CF 446612, cad. 446612, CF 446613, cad. 446613, CF 446614, cad. 446614, CF 446615, cad. 446615, CF 446616 cad 446616, CF 446617 cad. 446617 Timisoara, respectiv in extravilan parcela identificata prin C.F. 419892 cad. 419892. Terenul se afla în proprietatea dl. Kohn Miodrag Adrian, Miha Dumitru si Miha Carmen.

Pe acest teren la fost elaborat in prealabil un P.U.Z. de locuinte multifamiliale si functiuni complementare; zona comerciala aprobat cu HCL 362/2008. La cererea beneficiarului se doreste modificarea P.U.Z.-ului aprobat cu HCL 362/2008 din locuinte multifamiliale si functiuni complementare; zona comerciala in zona de locuite individual si colective mici, servicii si institutii publice si servicii si depozitare.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona locuinte multifamiliale si functiuni complementare; zona comerciala conform P.U.Z. aprobat cu HCL 362/2008
- se constituie teren in partial intravilanul localitatii Timisoara respectiv parcelele identificare prin CF 446603, cad. 446603, CF 446604, cad. 446604, CF 446605, cad. 446605, CF 446606, cad. 446606, CF 446607, cad. 446607, CF 446608, cad. 446608, CF 446609, cad. 446609, CF 446610, cad. 446610, CF 446611, cad. 446611, CF 446612, cad. 446612, CF 446613, cad. 446613, CF 446614, cad. 446614, CF 446615, cad. 446615, CF 446616 cad 446616, CF 446617 cad. 446617 si partial teren in extravilanul localitatii si anume parcela identificata prin C.F. 419892 cad. 419892;
- parcela definita prin C.F. 419892 cad. 419892, aflata la limita estica a terenului, in imediata apropierea cailor ferate ce apartin de CFR, a fost adaugata ulterior, aceasta nefacand parte din P.U.Z.-ul anterior aprobat cu HCL 362/2008;

Prin proiect s-au urmărit în principiu următoarele :

- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- echiparea cu utilități.

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

Prin contextul urbanistic zona studiata apartine zonei de locuinte cu functiuni complementare condorm P.U.Z. aprobat cu HCL 362/2008.

Zona studiata se afla:

- Pe strada strada Lt. Ovidiu Balea - DN 59A o artera importanta a orasului;
- La 3500 m de zona centrala a municipiului Timisoara;

Prin Planul de Mobilitate Urbana Durabila pentru polul de crestere Timisoara sunt prevazute urmatoarele:

- Largirea la 4 benzi a DN 59A, inclusiv dublarea pasajului peste CF la iesirea din Timisoara propusa a se finaliza pana in anul 2030;
- inchiderea inelului de centura intre DN 59A (spre Belgrad) si DN 69A (spre Arad) propus a se finaliza pana in anul 2030;

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 4990 din 19.12.2018 confirmă intențiile de realizare sa PUZ-ului.

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.G. TIMISOARA -ETAPA 2 - CONCEPTUL GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si P.U.G. - ETAPA 3;
- P.U.Z. Locuinte cu functiuni complementare aprobat cu HCL 362/2008.

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

Baza topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ este constituită din carourile scară 1:5 000, completată cu :

- ridicarea topografică;
- date culese pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit;
- P.U.G. TIMISOARA -ETAPA 2 - CONCEPTUL GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) și P.U.G. - ETAPA 3;
- P.U.Z. Locuințe cu funcțiuni complementare aprobat cu HCL 362/2008.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Investitiile pentru această zonă presupun construirea de zone rezidențiale, fapt confirmat de aprobarea P.U.Z.-ului de locuințe cu funcțiuni complementare prin HCL 362/2008 .

2. 2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată este situată în partea de vest a Municipiului Timisoara, la N de DN 59A Timisoara – Jimbolia. Corpul principal de intravilan al orașului este situat la est de teren după calea ferată DF 750/25 Timisoara – Arad. Zona nu este dezvoltată în momentul de față însă prin PUZ aprobat prin HCL 362/2008 este parțial definită ca zonă de locuințe cu funcțiuni complementare și zonă comercială .

- **Date privind evoluția zonei**

Explozia investițiilor din ultimii ani precum și intrarea în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone rezidențiale.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității**

Ca urmare a dezvoltării localității, s-a creat premisa comasării terenurilor pentru o zonă de locuințe individuale și colective mici, instituții publice și servicii și depozitare.

În momentul de față, dat fiind faptul că terenul este încă neconstruit, respectiv neamenajat, nu se poate discuta despre niste caracteristici semnificative ale zonei, însă prin schimbarea funcțiunii actuale a terenului în zonă rezidențială și funcțiuni complementare se clarifică funcțiunea majoră a zonei și anume cea de locuire.

Prin P.U.Z. "Zonă locuințe multifamiliale și funcțiuni complementare; /zonă comercială" aprobat cu HCL 362/2008 se propune dezvoltarea unei zone de locuințe colective și individuale și servicii cu regim mare de înălțime, maxim D+P+9E/Er și POT max de 60%.

Dat fiind faptul că în partea de sud a drumului DN 59 A a fost deja aprobat un PUZ se poate sesiza tendința de dezvoltare a localității în special de-a lungul principalelor cai de comunicație – drumurile care leagă orașul cu restul teritoriului.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al municipiului Timisoara se poate aprecia că zona se va dezvolta și extinde și va deveni o zonă dominată de locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare. Zona va fi ocupată aproape în totalitate, existența unor investitori concreți urmând să permită susținerea financiară atât a soluțiilor de echipare centralizată a zonei, precum și crearea unor noi străzi.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiata se gaseste in intravilanul 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. 446603, cad. 446603, S=	11557 mp
C.F. 446604, cad. 446604 S=	7341 mp
C.F. 446605, cad. 446605, S=	9078 mp
C.F. 446606, cad. 446606, S=	5751 mp
C.F. 446607, cad. 446607, S=	12978 mp
C.F. 446608, cad. 446608, S=	5450 mp
C.F. 446609, cad. 446609, S=	3395 mp
C.F. 446610, cad. 446610, S=	8718 mp
C.F. 446611, cad. 446611, S=	5381 mp
C.F. 446612, cad. 446612, S=	3810 mp
C.F. 446613, cad. 446613, S=	3995 mp
C.F. 446614, cad. 446614, S=	2627 mp
C.F. 446615, cad. 446615, S=	6071 mp
C.F. 446616, cad. 446616, S=	56217 mp
C.F. 446617, cad. 446617, S=	19253 mp
<u>C.F. 419892, cad. 419892, S=</u>	<u>22133 mp</u>
TOTAL	S= 183755mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La nord – canalul de desecare HCN 368, in partea de N in prezent nu exista decat terenuri arabile si nu exista constructii autorizate
- La sud – proprietate publica - drumul Dn 59 A si zona de servicii si depozitare – prima constructie este la 82 m fata de limita de proprietate.
- La vest – parcela privata agricola A 827/3/10 – prima constructie este la 67 m fata de limita de proprietate si este o cladire cu destinatie de exploatare agricola, distanta pana la prima zona de depozitare si servicii este 1060 m.
- La est – parcela privata nr. cad.433226 – in proprietatea CFR, distanta pana la sinele de cale ferata de 32 m in cel mai apropiat punct si de 52 m in cel mai indepartat punct fata de limita de proprietate. Dupa liniile de cale ferata exista un cimitir, distanta pana la acesta este de aproximativ 145 m.

Distanta fata de cea mai apropiata locuinta este de 275 m.

Zona este deja definita ca zona de locuinte cu functiuni complementare si zona comerciala conform PUZ-ului aprobat anterior, insa se doreste modificarea tipologiei de locuire si a coeficientilor teritorialii. In acest sens consideram ca intrucat functiunea majora propusa este tot cea de locuire, acest PUZ este oportun si se incadreaza in functiunile zonei.

- **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 vest a municipiului Timisoara. Zona este accesibila prin orice forma de trafic urban deoarece are acces la str. Lt. Ovidiu Balea - DN 59A. Aceasta legatura asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat si in sensul descarcarii acesteia.

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.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful reteeaua 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 retelei hidrografice ,datorita abundentei de alpii 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 $a_g=0,20g$ si perioada de colt $T_c=0,7\text{sec}$.

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

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

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pamant

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

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 retelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a retelei 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 freactice s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1m peste care se apreciaza cresteri 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:
- $D1_{MIN} > 0.8\text{M}$ fata de nivelul actual al terenului
- $D2_{MIN} > 1.00\text{M}$ 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.

2.4 CIRCULATIA

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

Artera de acces o constituie breteaua de legatura cu DN 59A care traverseaza zonele asigurand accesul la acestea si respectiv la terenul nostru in partea de sud a acestuia. Din punct de vedere al cailor ferate, la est de terenul in cauza trece DF 750/2 Timisoara Arad.

Nu exista trasee aeriene in zona .

- **Capacitati de transport, greutati 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 comul, intersectii cu probleme, prioritati.**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la breteaua de legatura cu DN 59A in partea de sud a parcelelor, solutia de rezolvare fiind prezentata in detaliu in capitolul **Modernizarea circulatiei**. Nu exista intersectii cu probleme sau dificultati in trafic deoarece trecerea DN 59A se realizeaza peste calea ferata – printr-un pasaj peste aceasta iar dupa aceasta coborare a pasajului se realizeaza intrarea pe drumul de legatura care trece pe sub pasaj si asigura accesul la parcele.

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.

- **Relationari intre functiuni**

Intre functiunile existente in jurul sitului si functiunea propusa exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

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

In zona studiata nu exista in prezent fond construit.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu este cazul.

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

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevazut o zona servicii cu depozitare precum si spatii de servicii la parterul cladirilor de locuinte colective.

- **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**

Nu exista echipari edilitare pe teren.

Principalele disfuncționalități sunt:

- o Inexistența unei rețele de trafic auto și pietonal interioare zonei studiate;
- o Lipsa inițiativelor de remodelare funcțională și urbanistică a zonei;
- o Traversarea terenului de LEA de 110 KVA în partea de S a terenului.

Traseele drumurilor de exploatare din zona nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zona, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe, servicii cu depozitare.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)**

Zona studiată nu este echipată edilitar corespunzător, nefiind asigurată cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, telefonizare și gaze naturale. Rețelele de utilități necesare funcționării se află în imediată vecinătate iar cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de către beneficiar.

Alimentarea cu apă - Situația existentă

Lucrări edilitare

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă și canalizare, figurate pe planul de lucrări edilitare, conform avizului de amplasament emis de s.c. AQUATIM s.a.:

- rețea de apă: - str. Ovidiu Balea – De.315 mm;
- rețea de canalizare: - str. Ovidiu Balea – cămin de capăt.

Canalizarea - Situația existentă

În zona nu există rețele de colectarea apelor uzate menajere.

Canalizarea apelor meteorice - Situația existentă

În zona nu există rețele pentru colectarea apelor pluviale. În vecinătățile parcelei se află în schimb un canal de desecare (funcțional).

Alimentarea cu energie electrică - Situația existentă

În zona există alimentare cu energie electrică și o linie LEA de 110 KVA.

Telefonie - Situația existentă

În zona există rețele de telefonie.

Alimentarea cu gaz - Situația existentă

În zona nu există rețele de alimentare cu gaz.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

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

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

- **Relația cadru natural –cadru construit**

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute în mare măsură de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor plantate de protecție. Se va asigura și un echilibru optim între suprafața ocupată construcțiilor și suprafața rezervată spațiului verde pe parcele. Se va acorda atenție sporită nu doar la aspectul cantitativ al spațiilor verzi.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În urma studiului zonei s-a constatat că nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile și 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 functiei de locuire adaptata la configuratia terenului si specificul zonei limitrofe
- asigurarea de terenuri rezervate functiunilor complementare (servicii si depozitare)
- asigurarea necesarului de spatii verzi
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

3. 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 studiată se afla in intravilanul localitatii Timisoara si nu sunt prevederi pentru aceasta zona impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de locuire cu functiuni complementare cu obligativitatea propunerii si de spatii verzi.

Interventiile in zona studiată vor avea in vedere ca toate constructiile și 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

Prin PUZ aprobat prin HCL 362/2008 s-au dezmembrat terenurile adiacente DN59 A in vederea asigurarii suprafetei de teren pentru largirea la 4 benzi precum si asigurarea unei zona de protectie fata de DN59A.

Din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse, accesul dinspre Timisoara pe amplasament se propune a se realiza cu relatie dreapta la baza pasajului prin accesul nou propus, iar accesul dinspre Sacalaz se va realiza prin drumul colector cu relatie stanga pe sub pasaj. Iesirea inspre Timisoara se va realiza pe sub pasaj, prin intermediul drumului colector cu relatie stanga din care se va urca pe pasaj, iar iesirea inspre Sacalaz se va realiza cu relatie dreapta pe la baza pasajului prin accesul nou propus.

Pentru deservirea rutiera din incinta viitorului cvartal de locuinte cat si a zonei limitrofe, se propune : realizarea a doua strazi paralele cu DN 59A Timisoara-Jimbolia pe directia est-vest, a unei strazi in partea de V de-a lungul canalului ce marginește parcelele la N (HCN 368) si inca 5 strazi tot pe directia N-S in interiorul amplamentului.

Profilele stradale prevazute prin PUZ sunt urmatoarele:

- Strazile pe directia N-S au profile de 12 m si de 16 m.
- Strada paralela cu canalul HCN 368 in partea de N are profil de 16 m
- Strada paralela cu DN 59A are profil de 18 m.

- Strada situata in zona mediana a amplasamentului ce traverseaza partial parcela de la E la V are profil de 16 m, iar in zona scolii si a parcului sunt prevazute doua strazi ce delimiteaza aceasta zona cu profile de 16 m. Trama stradala a fost conceputa si ierarhizata in corelatie cu tramele stradale propuse in zona imediat invecinata in partea de V si de N.

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

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:

- modificarea PUZ-ului aprobat anterior, prin scaderea regimului de inaltime si a densitatii propuse.
- generarea unei zone de locuire si functiuni complementare;
- asigurarea accesului si a iesirii 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 in locuinte individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela proprie;
- Locuinte colective cu maxim 12 unitati locative/cladire si servicii la parter;
- Zona rezervata pentru servicii cu depozitarea aferenta pe lotul 156 – separat de zona de locuinte printr-o parcela cu destinatie de zona verde cu acces separat din sensul giratoriu prevazut in zona accesului de amplasamentul studiat;
- Zona rezervata pentru institutii publice cu destinatia de scoala si/sau gradinita pe lotul cu nr. 148.
- Zona dotari si servicii pe loturile 147 si 146;
- Zona dotari si servicii cu agrement pe lotul 157.
- Circulatii auto, pietonale;
- Spatii verzi.

Din punct de vedere al consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta se poate remarca faptul ca prin despartirea respectivei tarlate 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 $P+2E+Er/M$ pentru locuinte colective cu servicii la parter;
 - maxim $P+1E+Er/M$ pentru locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;
 - maxim $P+1E$ pentru institutii publice;
 - maxim $P+1E$ pentru servicii cu depozitare;
 - maxim $P+1E$ pentru zona de dotari si servicii;
 - maxim $P+1E$ pentru zona de dotari si servicii cu agrement;
- Inaltime maxima:

- H cornisa = 120 m,	H coama = 15,0 m pentru locuinte colective cu servicii la parter;
- H cornisa = 8,0 m,	H coama = 11,0 m pentru locuinte individuale;
- H cornisa = 8,0 m,	H coama = 11,0 m pentru institutii publice;
- H cornisa = 8,0 m,	H coama = 11,0 m pentru servicii si depozitare;
- H cornisa = 8,0 m,	H coama = 11,0 m pentru zona de dotari si servicii;
- H cornisa = 8,0 m,	H coama = 11,0 m pentru zona de dotari si servicii cu agrement;

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniamentul stradal a fost stabilită astfel:

- la 5 m atât pentru clădirile în zona de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente și pentru clădirile cu destinația servicii și dotări;
- la 6.50 m pentru zona de locuințe colective cu servicii la parter (loturile de la 1 la 10);
- la minim 10 m pentru clădirile din zona de locuințe cu servicii la parter din partea de E (loturile de la 142 la 145) – conform planșei 03. Reglementări Urbanistice.;
- la minim 10 m pentru clădirea din zona de servicii și depozitare și pentru clădirea/clădirile din zona de dotări și servicii cu agrement;
- la 10 m față de limita din partea de E și la minim 15 m față de limitele față de străzile din partea de N și de S pentru clădirea situată în zona cu destinația de instituție publică – școală și/sau grădiniță publică sau privată;

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR ÎN CADRUL PARCELEI

Amplasarea noilor construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile generale ale parcelei.

- modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi cuplat (cu acord notarial al vecinilor) și izolat, conform planșei nr.03 – „REGLEMENTĂRI URBANISTICE”.
- În cazul în care clădirile de locuit sunt izolate, distanța acestora față de limitele dintre parcele, va fi de minimum 2.00 m pentru clădirile P+1E și vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinătăți și în situația în care depășesc două niveluri se va respecta distanța minimă de $\frac{1}{2}$ din H cornișă față de limitele de proprietate laterale, cu excepția clădirilor cuplate;
- construcțiile nou propuse pentru zona de dotări și servicii și instituții publice și pentru servicii cu depozitare și dotări și servicii cu agrement în regim P și P+1E vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinătăți.
- construcțiile nou propuse pentru zona de locuințe colective și servicii, în regim P și P+1E vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinătăți și în situația în care depășesc două niveluri se va respecta distanța minimă de $\frac{1}{2}$ din H cornișă față de limitele de proprietate laterale, cu excepția clădirilor cuplate. Amplasarea corpurilor de clădire izolate propuse pentru zona de locuințe colective de pe loturile 142÷145 în raport cu celelalte corpuri de clădire izolate se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sănătății cap. I art. 11. Distanțele între corpurile de clădirile izolate de pe aceeași parcelă cât și de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea clădirilor se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară conform OMS 119/2014 cap. I art. 3. Se va asigura însorirea pe o durată de min 1-1/2 ore la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit din locuințele învecinate
- față de limita posterioară clădirile propuse din zona de locuințe colective cu servicii la parte de pe loturile 1÷10 se vor retrage cu minim 10.00 m iar cele de pe loturile 142÷145 se vor retrage cu minim 15.00 m conform planșei nr.03 – „REGLEMENTĂRI URBANISTICE”.
- clădirile propuse în zona de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente se vor retrage cu minim 10.00 m față de limita posterioară a lotului, sau cu 8.00 m dacă adâncimea parcelei este mai mică sau egală cu 25.00 m.
- față de limita posterioară clădirile propuse din zona servicii și depozitare se vor retrage cu minim 15.00;
- față de limita posterioară clădirile de dotări și servicii cu agrement se va retrage conform planșei 03. Reglementări Urbanistice;
- față de limita posterioară și clădirile de dotări și servicii se va retrage cu minim 10 m;
- În ambele situații se vor deschide goluri înspre limitele laterale și spre limita de fund a vecinătății respectând prevederile codului civil;
- La amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei față de care se amplasează construcția propusă;
- Construcțiile nou propuse pot fi astfel amplasate cuplat (cu acord notarial al vecinilor) sau izolat;
- Anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 2,00 m de limita posterioară sau pe limita cu condiția să nu depășească înălțimea de 3.00 m la coama.
- **Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sănătății cap. I art. 11.**

- Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea clădirilor se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară conform OMS 119/2014 cap. I art. 3. Se va asigura însorirea pe o durată de min 1-1/2 ore la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit din locuințele învecinate
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform NORMATIVULUI P 118-2/2013.
- Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

SISTEMATIZAREA PE VERTICALĂ

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

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Locuinte individuale	0	0.00	63506	34.56
Locuinte colective cu servicii la parter	0	0.00	32384	17.62
Institutii publice (scoala si gradinita)	0	0.00	3189	1.74
Servicii cu depozitare	0	0.00	3507	1.91
Dotari si servicii	0	0.00	1736	0.94
Drumuri, alei si parcaje	0	0.00	47116	25.64
Dotari si servicii cu agrement	0	0.00	14031	7.64
Spații verzi	0	0.00	18286	9.95
Suprafața teren totală	183755	100.00	183755	100.00

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=40% - zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;

P.O.T.max.=35% - zona de locuinte colective cu servicii la parter;

P.O.T.max.=50% - zona de institutii publice (scoala si/sau gradinita) .

P.O.T.max.=50% - zona de dotari si servicii.

P.O.T.max.=50% - zona de servicii cu depozitare;

P.O.T.max.=50% - zona dotari si servicii cu agrement .

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX.=1.20 - zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;

C.U.T. MAX.=1.30 - zona de locuinte colective cu servicii la parter;

C.U.T. MAX.=1.00 - zona de servicii si institutii publice;

C.U.T. MAX.=1.00 - zona de dotari si servicii;

C.U.T. MAX.=1.00 - zona de servicii cu depozitare.

C.U.T. MAX.=1.00 - zona de dotari si servicii cu agrement.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa - Situatia propusa:

Alimentarea cu apă potabilă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă potabilă al municipiului Timisoara, existent pe str. Ovidiu Balea și administrat de s.c. AQUATIM s.a.. Aceasta reprezintă și conducta de aducțiune la localitatea Sacalaz.

Alimentarea cu apă rece potabilă a clădirilor propuse se va face de la rețeaua existentă $\varnothing 315$ mm de pe str. Ovidiu Balea, prin rețeaua strădală propusă PE-HD, PE100, PN10, $\varnothing 110 \times 6.6$ mm, prevăzută cu hidranți de incendiu exteriori $\varnothing 80$ mm. Lungimea rețelei de apă propusă este $L = 4.050$ m.

Bransamentele propuse ale parcelelor din PUZ vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor de pe fiecare parcelă. Conductele de apă se vor realiza din țeava de polietilenă PE-HD, Pn 6, $\varnothing 32$ mm și se vor amplasa în zona verde sau zona de acces pe amplasament. De asemenea, la cca 1 m față de limita de proprietate se va monta câte un câmin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat. Lungimea bransamentelor va fi de cca. 6,0 m fiecare. Până când strazile vor fi cedate domeniului public, se va prevedea un câmin de apometru amplasat în imediată apropiere a limitei de proprietate a zonei studiate, pe conducta de bransare la conducta de alimentare cu apă de pe str. Ovidiu Balea, asigurând contorizarea întregii zone prevăzute în PUZ.

Presiunea necesară la bransament este de 1,5 atm

La intrarea pe fiecare parcelă se va prevedea câte un câmin de apometru de la care pleacă o rețeauă care va alimenta consumatorii din incintă.

Rețeaua de apă strădală se va lega la rețeaua existentă de pe str. Ovidiu Balea printr-un câmin de vane.

Debitele totale de apă sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 99,73\ mc/zi = 1,18\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 129,65\ mc/zi = 1,53\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 10,80\ mc/h = 3,00\ l/s$$

$$Q_{IE} = 5\ l/s$$

Canalizarea apelor uzate menajere - Situatia propusa:

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona de PUZ aflată în studiu va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la **sistemul centralizat de canalizare menajeră al municipiului Timisoara**, aflat în administrarea s.c. AQUATIM s.a.. Acest lucru se va face în câminul de capăt situat pe str. Ovidiu Balea. Zona de PUZ aflată în studiu va avea o stație de pompare ape uzate la ieșirea din PUZ, de la care pleacă o conducta de refulare până într-un câmin de linistire dispus înainte de câminul de capăt de pe str. Ovidiu Balea.

Rețeaua strădală de canalizare, se va executa din tuburi din PVC-KG cu diametrul $D=315$ mm, lungime 3.850 m și se va amplasa pe strada nouă propusă.

Racordurile parcelelor la rețeaua de canalizare vor funcționa gravitațional, iar la limita de proprietate se va monta câte un câmin de racord. Racordurile menajere ale parcelelor se vor executa cu tuburi din PVC-KG cu diametrul $D=200$ mm. Lungimea fiecărui racord este de cca. 6,0 m și se vor amplasa în zona verde sau zona de acces pe amplasament.

Apele uzate descărcate în final sunt descărcate la stația de epurare a municipiului Timisoara.

Pe rețeaua de canalizare se vor monta câmine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea propusă va funcționa gravitațional.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 99,73\ mc/zi = 1,18\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 129,65\ mc/zi = 1,53\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 10,80\ mc/h = 3,00\ l/s$$

Canalizarea apelor pluviale - Situatia propusa:

Apele de ploaie colectate din zona PUZ-ului vor fi colectate de o rețea de canalizare pluvială, pre-epurate într-un separator de namol și hidrocarburi (SNH) și apoi descărcate într-un bazin de retenție BR și într-un canal colector cu diametrul $D=800$ mm, cu rol de bazin de retenție. De aici, apele pluviale vor fi descărcate prin mai

multe guri de descarcare in canalul de desecare HCn 368 aflat la dealungul laturii nord-vestice a amplasamentului propus.

In incinte conductele de pluvial vor fi realizate din PVC-KG, D=315 mm, pozate ingropat.

Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusa va functiona gravitational.

Debitul de ape pluviale este: $Q_{PL} = 1193,76 \text{ l/s} = 1,193 \text{ mc/s}$

Volumul anual al apelor pluviale va fi:

$V_{\text{anual}} = 1193,76 \times 17 \times 60 \times 100/1.000 = 164.739 \text{ mc/an}$

Volumul bazinului de retentie ape pluviale: $V_{B.R.} = 1.433 \text{ mc} (\sim 955 \text{ mp})$

Pentru colectarea apelor pluviale se prevede dealungul laturii nord-vestice un canal colector cu D=800 mm cu rol de bazin de retentie si un bazin de retentie amplasat in sud-vestul zonei studiate. Din acestea apele pluviale se descarca prin intermediul mai multor guri de scurgere in canalul de desecare HCn 368.

In dreptul gurii de descărcare canalul de desecare se va pava pe o lungime de 4,0 m (2,0 m de o parte și de alta a locului de descărcare) cu un pereu din beton simplu C 25/30 de 10 cm grosime, pentru a se prevenii erodarea malului și a fundului.

La descărcare, conducta se va încadra într-un masiv din beton simplu C25/30.

Pentru prevenirea descărcării în pârau a unor ape care nu întrunesc condițiile de calitate cerute de norme, se prevede la 2 m de gura de descărcare pe conductă un cămin de vane.

Alimentare cu energie electrica - Situatia propusa

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

Telecomunicatii - Situatia propusa

Realizarea alimentarii cu energie electrica se va face pe baza proiectului elaborat de o firma specializata.

Alimentare cu caldura - Situatia propusa

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Gospodarie comunala - Situatia propusa

Evacuarea deseurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată 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 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

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

- Completarea și dezvoltarea căilor rutiere,
- Extinderea rețelei de echipare tehnico - edilitară a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat.
- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.

- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe.
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

- Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente
- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit;
 - P.U.G. TIMISOARA -ETAPA 2 - CONCEPTUL GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si P.U.G. - ETAPA 3;
 - P.U.Z. Locuinte cu functiuni complementare aprobat cu HCL 362/2008;
 - 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) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Pana in acest moment zona luata in studiu este compusa din urmatoarele parcele idetintificate prin CF 446603, CF 446604, CF 446605, CF 446606, CF 446607, CF 446608, CF 446609, CF 446610, CF 446611, CF 446612, CF 446613, CF 446614, CF 446615, CF 446616, CF 446617 Timisoara, respectiv in extravilan parcela identificata prin C.F. 419892 cad. 419892.

Suprafata totala luata in studiu suprafata proprietate beneficiar 183755.00 mp.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone rezidentiale si functiuni complementare. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

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

Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei de locuințe nu afectează mediul.

- Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.
- Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire. Surse staționare nederijate nu există; surse staționare dirijate: emisiile de poluanți antrenate de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitate care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.
- Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor , se va întreține solul în spațiile verzi.
- Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.
- Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene

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).

Asa 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 Timisoara și în zona din imediata 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:

- Racordul la utilitățile existente în zona – apă, canalizare, gaz, curent electric;
- Managementul deșeurilor menajere: acestea vor fi colectate în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit împrăștierea lor.
- Gospodărirea substanțelor periculoase și toxice: fiind în preponderență clădiri de locuit cu funcțiuni complementare, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu se necesită măsuri speciale;
- Realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;
- Protecția calității apelor: prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normelor europene actuale.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluante astfel încât să putem vorbi de o durată sau de o frecvență a acestora.

Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Terenul agricol dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin serviciile create. Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor (elementele componente rămân nenocive și deșeurile neutre se adună și se elimină în câteva minute)

b) natura cumulativă a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natură cumulativă asupra mediului. Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se consideră că nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona de vest a localității Timisoara.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul. Nu se produc efecte transfrontaliere, fiind la o distanță de peste 60km față de graniță.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Având în vedere că planul de față prevede dezvoltarea zonei de locuințe, funcțiune definită prin planurile de urbanism elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte între funcțiuni astfel încât să nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sănătatea umană sau mediu.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar mărimea zonei afectate de planul propus este de 183755 mp. Terenul după cum scrie și în capitolele anterioare este situat în teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, în partea de nord.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Suprafețele terestre aparținând domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se înscrie în dinamica de dezvoltare a zonelor de locuințe din Timisoara.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este în curs de edificare în partea de sud și există fiind deja construite o serie de clădiri însă în acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca priorități în zona ce trebuie rezolvate sunt echipările edilitare și drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută.

- Necesitatea păstrării în zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzător.

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

Nu este cazul întrucât suprafețele terestre aparținând domeniului privat, luate în studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- **Lista obiectivelor de utilitate publică**

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de gaze naturale
- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- rețea de telecomunicații
- asigurarea circulației în incintă

- **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul are o suprafață totală de 183755 mp și este în proprietatea lui Kohn Miodrag Adrian, Miha Dumitru și Miha Carmen.

- **Circulația terenurilor**

Se prevăd terenuri care se vor ceda în domeniul public al UAT Timisoara pentru toate lucrările rutiere propuse, care urmăresc realizarea unei noi străzi transversale și lărgirea 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. 05 - „ PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.”.

CONCLUZII

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.

• Prioritati de interventie.

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

- Parcelele 11 ÷ 141 locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;
- Parcelele 1 ÷ 10 si 142÷145 – locuinte colective cu servicii la parter;
- Parcela 148 - servicii si institutii publice;
- Parcela 156- servicii cu depozitare;
- Parcelele 146-147- dotari si servicii;
- Parcelele 149 ÷ 155- spatii verzi;
- Parcelele 157 - dotari si servicii cu agrement;
- Parcela 158 – drumuri, alei, parcaje.

Întocmit,
arhitect Daniel BELEA