



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 82/13/09 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 438685 Timișoara; Nr. Cad. 438685

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal
Locuințe individuale/colective mici si functiuni complementare
Mun. TIMIȘOARA, Jud. Timiș
C.F. 438685 Timișoara, nr. Cad. 438685**

Beneficiar: **SANDRU Remus Alexandru
SANDRU Cosmina Ramona**

Proiectant: **S.C. PRO- ARH TCC S.R.L.**

Data: **Octombrie 2021**

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent extravilanului Municipiului Timișoara. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin C.F. 438685 Timișoara, nr. cad. 438685, proprietari fiind SANDRU Remus Alexandru si SANDRU Cosmina Ramona. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, precum si a Legii 50/1991.

În elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu alte documentatii de urbanism aprobate în zonă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

2. STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTĂRII URBALE

2.1 Incadrarea în teritoriu

Terenul studiat se află în partea de Nord-Vest a Municipiului Timișoara, în extravilan, în aria cuprinsă între Calea Torontalului (spre Becicherecu Mic) și calea ferată Timișoara-Arad.

Conform extras CF nr. 438685 și CU nr. 3286 din 16.09.2020 terenul studiat se află în extravilanul municipiului Timișoara, zona fiind cu caracter nedefinit; teren afectat de zona de protecție canal.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 82/13/09 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 438685 Timișoara; Nr. Cad. 438685

Vecinătățile sunt alcătuite în principal din zone pentru locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuire, precum și o zonă de activități economice și de producție, în partea de nord a zonei studiate – Parc industrial Torontalului.

2.2 Analiza situatiei existente

Terenul în studiu are o suprafață totală de 33190 mp, având folosința de teren arabil în extravilan. Conform CF, acesta nu este ocupat de construcții sau amenajări.

În prezent parcela nu este reglementată prin nicio documentație de urbanism.

Terenul se află la o altitudine de aproximativ 92...93 m față de Nivelul Mării Negre (NMN), altitudine caracteristică pentru regiunea Timișoarei. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vecinătățile directe sunt:

- la Nord Vest – canalul Hpr 337 - pârâul Beregsău;
- la Sud Vest – parcela CF nr. 436436, teren arabil în extravilan, liber de construcții;
- la Sud Est – DE732/1/2;
- la Nord Est – parcele pentru locuințe colective cu maxim 4 apartamente, din PUZ aprobat cu HCL 175/2019.

În prezent, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt locuire individuală și colectivă în ansambluri de blocuri cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er, precum și dotări și servicii.

2.3 Căi de comunicație

Accesul pe terenul studiat se face de pe DE732/1/2.

Capacitățile actuale ale străzilor existente sunt: DE732/1/2 – 4,0 m;

Având în vedere destinația propusă pentru zona studiată se va avea în vedere implementarea cu prioritate a unei soluții pentru viitoarele circulații, mărin­d profilele străzilor adiacente prin extinderea acestora conform „PLAN URBANISTIC GENERAL TIMIȘOARA”.

Soluția de rezolvare este prezentată în detaliu la punctul “ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI”.

2.4 Ocuparea terenurilor

În prezent, funcțiunea terenului studiat este de teren arabil în extravilan, liber de construcții.

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de locuire individuală și colectivă în ansambluri de blocuri cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er, prin PUZ aprobat cu HCL nr. 175/2019, precum și unități de producție, depozitare și servicii – Parc industrial Torontalului.

Pentru terenul studiat și vecinătățile acestuia, nu există prevederi în P.U.G. Timișoara.

Atât pe terenul studiat, cât și pe terenurile imediat învecinate nu se află construcții.

Principalele disfuncționalități în zonă sunt reprezentate de:

- Vecinătatea DE732/1/2, al cărei prospect transversal este necorespunzător pentru preluarea traficului auto și pietonal prevăzut pentru această zonă.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 82/13/09 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 438685 Timișoara; Nr. Cad. 438685

2.5 Echiparea edilitara

2.5.1. Căi de comunicație

În prezent, accesul pe terenul studiat se face de pe drumul de exploatare DE732/1/2 dinspre Timișoara.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, cea de zonă de locuințe individuale și colective, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

2.5.2. Rețele edilitare

În prezent nu există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații pe terenul cuprins în studiu, dar acestea sunt în curs de realizare în vecinătate, fiind posibilă extinderea acestora până la terenul ce face obiectul P.U.Z.

2.5 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

2.6 Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții amplasate pe loturi cu un regim de înălțime de maxim P+2E+Er/M.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Elemente de tema

Obiectivele majore ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- zonificare funcțională – pentru stabilirea funcțiilor permise
- stabilirea obiectivelor nou propuse și a disponibilităților de amplasament
- organizarea circulației și amenajarea domeniului public
- măsuri de reglementare urbanistică a zonei, ca instrument de aplicare de către foruri abilitate.

3.2 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Zona din lungul drumurilor va fi valorificată ca spațiu verde și va fi agrementată cu plantații adecvate sitului.

3.3 Zonificarea teritoriului

Ținând cont de dezvoltarea urbană a Municipiului Timișoara se înaintea următoarele propuneri:

- o parcelare a terenului în loturi cu suprafețe diferite ce nu vor fi mai mici de 500 mp, în vederea transformării caracterului zonei în zonă de locuințe cu funcțiuni complementare.
- se estimează un număr de maxim de 120 familii în zona studiată.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 82/13/09 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 438685 Timișoara; Nr. Cad. 438685

- se propun interventii specifice unei zone rezidentiale cu funcțiuni complementare (regim de înălțime, aliniere, integrare, asigurarea circulației și locurilor de parcare, spații verzi).

3.4 Organizarea circulației și accesibilitate

Strazile vor avea următoarele profile:

- 12 m – străzile nou propuse prin PUZ, cu un carosabil de 6,0 m, zone verzi și trotuare de 2,0 m, respectiv 1,0 m de o parte și de alta a carosabilului.

Se va asigura numărul de parcuri necesar locuințelor, respectiv spațiilor de servicii/agrement în interiorul parcelelor.

3.5 Spații verzi

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se vor amenaja după cum urmează:

- spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de locuințe individuale, minim 5%.
- spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de locuințe colective mici, minim 20%.
- spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de servicii/agrement, minim 20%.
- o parcelă independentă care reprezintă 6,74% din suprafața totală a terenului studiat, cu plantație de protecție – arbori cu coronament înalt.
- spații verzi de aliniament în cadrul parcelelor de drumuri;

3.6 Regimul de aliniere al construcțiilor

Având în vedere trasa străzilor propusă, se stabilește un aliniament ce presupune următoarele retrageri:

Parcelele Nr. 1÷16 – Locuințe individuale cu maxim două apartamente

Regim maxim de înălțime P+1E+M/Er

- retragere obligatorie de 5 m față de străzi;
- retragere H/2, minim 2 m față de limitele laterale ale parcelei;
- retragere minimă de 15 m față de spatele parcelei;

Parcelele Nr. 17 și 18 – Locuințe individuale cu maxim două apartamente

Regim maxim de înălțime P+1E+M/Er

- retragere obligatorie de 5 m față de străzi;
- retragere H/2, minim 2 m față de limitele laterale ale parcelei;
- retragere minimă de 8 m față de spatele parcelei;

Parcelele Nr. 19÷32 – Locuințe colective mici cu maxim 6 apartamente

Regim maxim de înălțime P+2E

- retragere obligatorie de 5 m față de străzi;
- retragere H/2, minim 3 m față de limitele laterale ale parcelei;
- retragere minimă de 10 m față de spatele parcelei;

Parcelele Nr. 33 și 34 – Servicii/agrement

Regim maxim de înălțime P+2E+M/Er

- retragere obligatorie de 5 m față de străzi;



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 82/13/09 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 438685 Timișoara; Nr. Cad. 438685

- retragere H/2, minim 3 m față de limitele laterale ale parcelei și conform planșă 03-A „Reglementari urbanistice”;
- retragere minima de 10, respectiv 6 m față de spatele parcelei;

3.7 Regim de înălțime

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomandă realizarea unui profil volumetric echilibrat, fără contraste.

Din punct de vedere al regimului de înălțime, construcțiile se vor încadra în limitele de maxim **P+1E+M/Er** pentru locuințele individuale cu maxim 2 apartamente, **P+2E** pentru locuințele colective mici, respectiv **P+2E+Er/M** pentru servicii/agrement.

3.8 Modul de utilizare al terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul de locuințe cu funcțiuni complementare, ocuparea terenurilor se va înscrie în limita a maxim 35% pentru parcelele de locuințe individuale cu maxim două apartamente și locuințele colective mici, respectiv 40% pentru parcelele de servicii/agrement.

Se va respecta un C.U.T. maxim de 1,05 pentru parcelele de locuințe individuale cu maxim două apartamente, respectiv pentru parcelele de locuințe colective mici, respectiv 1,6 pentru parcelele de servicii/agrement.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
Suprafata aferenta circulatiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, spatii verzi aferente.	0	0	5763 mp	17,37%
S aferentă zonei de locuințe individuale cu maxim două apartamente	0	0	13682 mp	41,22%
S aferentă zonei de locuințe colective mici			9460 mp	28,50%
S aferenta zonei de servicii/agrement			1852 mp	5,58%
S aferentă zonei de spatii verzi	0	0	2236 mp	6,74%
S aferentă zonei de utilități publice	0	0	197 mp	0,59%
Teren arabil în extravilan	33190 mp	100%	0	0
TOTAL TEREN	33190 mp	100%	33190 mp	100%

3.9 Echiparea tehnico-edilitara

● Alimentarea cu apă potabilă

a) Situația existentă.

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 82/13/09 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 438685 Timișoara; Nr. Cad. 438685

o extindere a sistemului centralizat de apă al municipiului Timișoara. Extinderea rețelei de apă potabilă se va realiza de-a lungul DE 732/1/2 și de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată cu conducte de polietilenă din PE – ID, având diametrul de 125 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Din această rețea se va realiza câte un branșament pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă..

● Canalizarea

a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren arabil și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială pe acest teren.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare al municipiului Timișoara în lungul străzilor majore și secundare ale zonei și anume: de-a lungul DE 732/1/2 și de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Extinderea sistemului de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop, de-a lungul DE 732/1/2 cu conducte din PVC – KG cu diametrul de 315 mm, iar de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată cu conducte din PVC – KG cu diametrul de 250 mm. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m. Din această rețea se vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 82/13/09 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 438685 Timișoara; Nr. Cad. 438685

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, vor fi colectate separat într-un bazin de retenție cu un volum de 3 m³, amplasat pe fiecare parcelă, și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute pe fiecare parcelă.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție, propuse conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 90 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în canalul Hpr 337, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

Vcolectat = 88,48 m³.

Volumul de apă colectat anual este:

Vanual = 4.012,47 m³ /an.

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

● Iluminatul public stradal:

Se prevede un iluminat stradal al zonei cu rețelele de alimentare pozate subteran. Acesta se va realiza cu corpuri de iluminat de 250W montate pe stâlpi.

● Alimentarea cu energie electrică:

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de energie electrică, în zona de sud-est, iar asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente a localității, și realizarea de noi branșamente la acestea.

● Echiparea cu rețele de telecomunicații:

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de telecomunicații, în zona de sud-est, iar asigurarea noii dezvoltări cu rețea de telecomunicații se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea.

● Alimentare cu gaze naturale:

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de gaze naturale în zona de sud-est, iar asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea.

● Incalzirea locuintelor:

Încălzirea locuințelor se va realiza, în principiu, prin intermediul unei centrale de cartier, în special pentru subzona de locuințe colective mici.

Aceasta soluție va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizație de Construire.

● Deseurile menajere:

Deseurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari și societatea de salubritate.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 82/13/09 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 438685 Timișoara; Nr. Cad. 438685

3.10 Protecția mediului

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

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

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

- Spațiul plantat pe fiecare parcelă de locuințe nu va fi mai mic de 5mp/locuitor și se va respecta HCL 62/2012

- Spațiul plantat pe fiecare parcelă de locuințe colective mici, respectiv de servicii/agrement va fi mai mic de 20% din suprafața lotului.

- Se prevede o parcelă independentă de spațiu verde, care reprezintă 6,74% din suprafața totală a terenului studiat, cu plantație de protecție – arbori cu coronament înalt.

- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului pentru PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINȚE INDIVIDUALE/COLECTIVE MICI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

a). gradul în care planul sau programul 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;

PLANUL URBANISTIC ZONAL propune, pe terenul în suprafața totală de 33190 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuințe individuale, respectiv colective în regim mic de înălțime și funcțiuni complementare. Astfel, aceasta etapă se constituie într-o premisă a continuării dezvoltării acestei zone prin extinderea zonelor de locuințe individuale, colective și servicii. Aceasta premisă s-a creat în special datorită existenței unor suprafețe de teren arabil relativ mari, neutilizate până în prezent, la limita intravilanului municipiului Timișoara.

Această premisă va atrage după sine rezolvarea problemei alimentării cu apă și a canalizării pentru zona studiată cât și realizarea unui acces facil către rețeaua strădală a municipiului Timișoara.

Orice altă dezvoltare a activității pe amplasament se va realiza cu respectarea funcțiilor inițiate de către PLANUL URBANISTIC ZONAL prezentat.

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL propus va influența și celelalte planuri sau programe pentru zona supusă dezbaterii, existente deja sau în curs de aprobare, în sensul în care se va accelera obținerea aprobărilor necesare de la organele abilitate și a demarării activităților de parcelare și construire a imobilelor și infrastructurii aferente.

În aceeași măsură, PLANUL URBANISTIC ZONAL supus aprobării este influențat de planurile existente în lucru sau aprobate în zona, în sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere rețea de apă canal, realizare drumuri de acces).



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 82/13/09 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 438685 Timișoara; Nr. Cad. 438685

Acesta va accentua tendința de dezvoltare a zonei de vest a localității, va atrage după sine demararea tuturor lucrărilor propuse a se realiza în zona datorită în special aportului pe care îl vor avea noii investitori la aceasta.

c). relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează specificului zonei.

Se evidențiază demararea proiectelor pentru:

- alimentarea cu apă potabilă în sistem centralizat, de la rețeaua municipiului Timișoara, prin extinderea acesteia până la zona studiată;
- colectarea centralizată a apelor menajere;
- colectarea apelor pluviale în sistem centralizat;
- realizarea drumurilor de acces și legătură.

Racordarea propriu-zisă a acestor rețele se va realiza la cele existente și cele prevăzute în etapa de perspectivă.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsură organizatorică necesară eliminării acesteia.

d). probleme de mediu relevante pentru plan sau program;

Cea mai importantă problemă de mediu ridicată de promovarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL constă în colectarea și direcționarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

Se evidențiază colectarea separată a apelor pluviale, asigurarea tratamentului corespunzător zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute inițial printr-un separator de produse petroliere) și direcționarea spre canalul de desecare aflat în apropiere.

O altă problemă de mediu va fi cea dată de gestionarea deșeurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de către serviciul de salubritate al municipiului Timișoara. Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea și rampele clandestine de deșuri ce se creează în zona ca urmare a depozitării necorespunzătoare de deșuri provenite din lucrările de amenajare realizate de către investitorii din zonă.

e). relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gestionarea deșeurilor sau de gestionarea 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 funcționarea la ora actuală a serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza Municipiului Timișoara și în zona din imediată vecinătate a acestuia. 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.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 82/13/09 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 438685 Timișoara; Nr. Cad. 438685

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

a). probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Înca de la etapa de analiză a PLANULUI URBANISTIC ZONAL, urmată de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate măsurile de prevenire a poluării. Se consideră că probabilitatea apariției de evenimente nedorite va fi cu totul accidentală.

Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilarii amplasamentului. Se consideră astfel că zona nu va suferi modificări ale calității mediului.

Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minimă și total accidentală.

b). natura cumulativă a efectelor;

Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiunilor 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 nord a municipiului Timișoara.

c). natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

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

Nu sunt riscuri pentru sănătatea populației, în primul rând datorită naturii proiectului propus – edificarea unei zone de locuințe colective mici și individuale cu servicii, cât și a soluțiilor adoptate pentru implementarea acestuia.

Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

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

Așa cum s-a amintit anterior, realizarea efectivă a proiectului în perimetrul analizat nu va afecta, în cazul gestionării corespunzătoare și a echipării corespunzătoare, această suprafață și nici zonele învecinate. Nu se pune astfel problema măririi și spațialității efectelor, a zonelor geografice și a măririi populației ce ar putea fi afectate.

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

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu există areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investițiilor pe suprafața de teren propusă pentru demararea acestora. Întregul perimetru va fi amenajat astfel ca acestea se vor încadra în specificul zonei.

- 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 se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

În ceea ce privește sursele de poluare a aerului datorate funcționării centralelor termice proprii ce asigură apă caldă și agentul termic necesar încălzirii imobilelor în perioada de iarnă, acestea se vor încadra în limitele impuse de normativele în vigoare, ca urmare a combustibilului utilizat, în cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantităților relativ mici necesare în cea mai mare parte a anului și a echipamentelor de ultimă generație existente pe piața românească.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 82/13/09 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 438685 Timișoara; Nr. Cad. 438685

- folosirea terenului in mod intensiv:

Folosirea terenului pentru constructia de imobile si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv.

Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

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

Nu este cazul.

3.11 Obiective de utilitate publică

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Intocmit: **arh. Laura Tifan Gy**