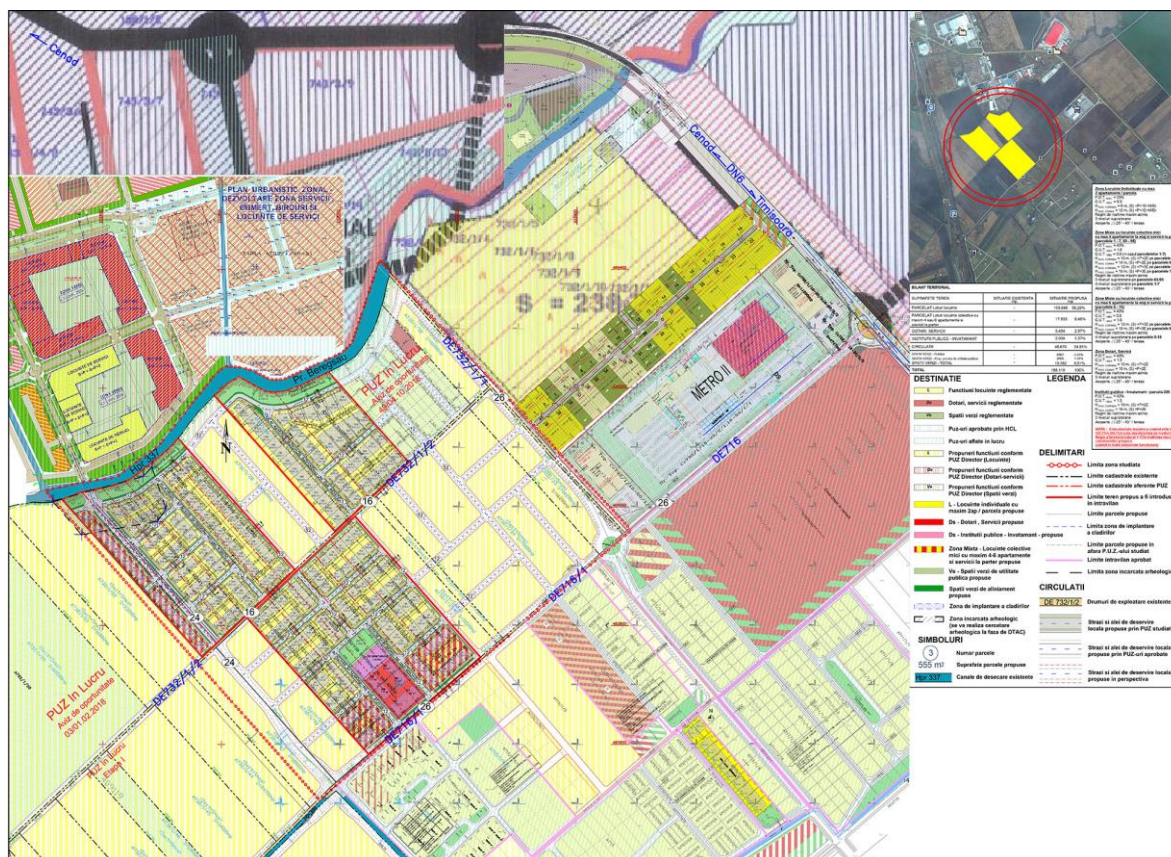


TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5, tel./ fax 0256228717
 Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: PUZ- ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, extravilan Timișoara zona Torontal – Metro 2

CF nr. 420475 – Timișoara (CF vechi 140842), cu nr. cadastral 420475 (nr. cad. vechi A 732/1/23), CF nr. 444703 – Timișoara (CF vechi 136909), cu nr. cadastral 444703 (nr. cad. vechi A 732/1/24), CF nr. 442641 – Timișoara (CF vechi 145412), cu nr. cadastral 442641 (nr. cad. vechi A 732/1/25), CF nr. 418610 – Timișoara (CF vechi 141477), cu nr. cadastral 418610 (nr. cad. vechi A 732/1/26), CF nr. 423505 – Timișoara (CF vechi 141402), cu nr. cadastral 423505 (nr. cad. vechi A 732/1/27/1), CF nr. 422242 – Timișoara (CF vechi 141314), cu nr. cadastral 422242 (nr. cad. vechi A 732/1/27/2), CF nr. 441870 – Timișoara (CF vechi 149210), cu nr. cadastral 732/1/40, CF nr. 442965 – Timișoara (CF vechi 142188), cu nr. cadastral 442965 (nr. cad. vechi A 732/1/30), CF nr. 408869 – Timișoara (CF vechi 146513), cu nr. cadastral 408869 (nr. cad. vechi A 732/1/41), CF nr. 412159 – Timișoara (CF vechi 134152), cu nr. cadastral 412159 (nr. cad. vechi A 732/1/40), CF nr. 405334 – Timișoara (CF vechi 138074), cu nr. cadastral 405334 (nr. cad. vechi A 732/1/39), CF nr. 405319 – Timișoara (CF vechi 142099), cu nr. cadastral 405319 (nr. cad. vechi A 732/1/38), CF nr. 418609 – Timișoara (CF vechi 140391), cu nr. cadastral 418609 (nr. cad. vechi A 732/1/37), CF nr. 440651 – Timișoara (CF vechi 150768), cu nr. cadastral 440651 (nr. cad. vechi A 732/1/36) Timișoara

S teren - 188.119m²

Beneficiari: BUGA VIOREL, BUGA LAURA, LEUSCA IOANA, BUTNARU FLAVIUS-LUCIAN, COSTEA VASILE, OANCE STELA, BĂRDEANU FLORICA, MASCA LUCIAN MARIUS, S.C. AGRO TELLAGE S.R.L. TIMIȘOARA, MAGDAS VASILE, MAGDAS LETIȚIA, BIHOI NICOLAE MARIAN, BIHOI ADRIAN ILIE, BIHOI IOANA SIMONA, LIPOVAN MARIANA GEORGETA, TOMOROGA MELANIA ALEXANDRA, FLOREA MARIAN, FLOREA DORIN-IOAN

Proiectant general: S.C. Atelier CAAD S.R.L., Arh. Cătălina BOCAN

Data elaborării: februarie 2019

Această documentație este proprietatea intelectuală a Atelier CAAD S.R.L. și intră sub incidența legii dreptului de autor. Reproducerea, copierea sau multiplicarea parțială sau în totalitate a documentației se poate face doar cu acordul scris al firmei mai sus menționate

TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5, tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Pr. nr. 324/2017 – PUZ – Zona locuințe și funcțiuni complementare – extravilan Timișoara, zona Torontal – Metro 2, A732/1/27/2, A732/1/27/1, A732/1/23, A732/1/24, A732/1/25, A732/1/26, A732/1/29, A732/1/30, A732/1/36, A732/1/37, A732/1/38, A732/1/39, A732/1/40, A732/1/41, **S teren=188.119m²**, **beneficiari:** Buga Viorel, Buga Laura, Leusca Ioana, Butnaru Flavius-Lucian, Costea Vasile, Oance Stela, Bârdeanu Florica, Masca Lucian Marius, S.C. Agro Telage S.R.L. Timișoara, Magdas Vasile, Magdas Letiția, Bihoi Nicolae Marian, Bihoi Adrian Ilie, Bihoi Ioana Simona, Lipovan Mariana Georgeta, Tomoroga Melania Alexandra, Florea Marian, Florea Dorin-Ioan
MEMORIU DE PREZENTARE



LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general:	S.C. Atelier CAAD S.R.L.
Coordonator proiect:	Arh. Cătălina BOCAN
Arhitectură și urbanism:	S.C. Atelier CAAD S.R.L.
	Arh. Cătălina BOCAN
Edilitare – apă canal:	S.C. PRO WASSER AT S.R.L.
	Roxana MATEI
Edilitare – electrice:	S.C. CAPABIL S.R.L.
	Ing. Adrian ULEU
Lucrări rutiere, drumuri:	S.C. Path's Rout S.R.L.
	Ing. Dan PERCEC

TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5, tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Pr. nr. 324/2017 – PUZ – Zona locuințe și funcțiuni complementare – extravilan Timișoara, zona Torontal – Metro 2, A732/1/27/2, A732/1/27/1, A732/1/23, A732/1/24, A732/1/25, A732/1/26, A732/1/29, A732/1/30, A732/1/36, A732/1/37, A732/1/38, A732/1/39, A732/1/40, A732/1/41, **S teren=188.119m²**, **beneficiari:** Buga Viorel, Buga Laura, Leusca Ioana, Butnaru Flavius-Lucian, Costea Vasile, Oance Stela, Bârdeanu Florica, Masca Lucian Marius, S.C. Agro Telage S.R.L. Timișoara, Magdas Vasile, Magdas Letiția, Bihoi Nicolae Marian, Bihoi Adrian Ilie, Bihoi Ioana Simona, Lipovan Mariana Georgeta, Tomoroga Melania Alexandra, Florea Marian, Florea Dorin-Ioan
MEMORIU DE PREZENTARE



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu de prezentare

Regulament local de urbanism aferent PUZ

Anexe:

Certificat de urbanism nr. 3064/10.07.2017, prelungit

Extrase C.F., acorduri notariale, acte de identitate

Avize și acorduri ale organismelor centrale și locale interesate

- Aviz de oportunitate Primăria mun. Timișoara nr. 02/01.02.2018

- Plan de acțiune nr. /27.03.2018

- Raport și rezultatele informării și consultării publicului nr. UR2018-004968/07.05.2018

- Studiu geotehnic pr. nr. 4641/2018

- PV OCPI nr. 3542/2017, 3162/2017, 3541/2017, OCPI nr. 222329/06.12.2017,

206222/14.14.2017, 229192/06.12.2017

- OSPA nr. 776/30.05.2018

- ANIF nr. 280/20.06.2018

- MADR nr. 223/17.10.2018

- Apele romane nr. ABAB 272/17.01.2018

- Aviz Arhitect șef nr. 5/15.02.2019 și planșa anexă

- Aviz CJT nr. 07/15.02.2019

- Aviz Min. Culturii nr. 1303/13.07.2018

- Agenția regională de protecție a mediului nr. 112/14.11.2018

- DSP nr. 12543/621/C/23.07.2018

- Protecția civilă nr.4.625.845/23.05.2018

- PSI nr. 4.4625.844/23.05.2018

- Aviz tehnic Aquatim nr. 56759/DS-ST/29.06.2018, valabil 12 luni

- Aviz unic pt. rețele existente nr. 366.7.05.2018

- Telekom nr. 869/16.04.2018, valabil 12 luni

- STPT nr. UR2018-5651/05.04.2018, valabil 12 luni

- Delgaz Grid nr. 1718/16.04.2018, valabil 12 luni

- Enel nr. 213778570/16.04.2018

- Colterm nr. UR2018-05651/05.04.2018, valabil 12 luni

- Aquatim nr. 7604/23.04.2018, valabil 12 luni

- Transgaz S.A. nr. ETA/3463/16.04.2018, valabil 12 luni

- Transelectrica S.A. nr. 321/10.05.2018

- AACR nr. 16719/894/18.07.2018, valabil 12 luni

- Aviz de principiu Mediu urban și gestiune deșeuri PMT nr. 619/05.07.2018 și Adresa internă PMT nr. SC2018-3493/06.03.2018

- Comisia de circulație PMT nr. DT2018-3530/07.06.2018

- Adeverință serviciul juridic PMT nr. SC2019-3395/21.02.2019

- Adeverință Direcția Clădiri, terenuri și dotări diverse PMT nr. CT2019-482/14.02.2019

Pr. nr. 324/2017 – PUZ – Zona locuințe și funcțiuni complementare – extravilan Timișoara, zona Torontal – Metro 2, A732/1/27/2, A732/1/27/1, A732/1/23, A732/1/24, A732/1/25, A732/1/26, A732/1/29, A732/1/30, A732/1/36, A732/1/37, A732/1/38, A732/1/39, A732/1/40, A732/1/41, **S teren=188.119m², beneficiari:** Buga Viorel, Buga Laura, Leusca Ioana, Butnaru Flavius-Lucian, Costea Vasile, Oance Stela, Bârdeanu Florica, Masca Lucian Marius, S.C. Agro Tellage S.R.L. Timișoara, Magdas Vasile, Magdas Letiția, Bihoi Nicolae Marian, Bihoi Adrian Ilie, Bihoi Ioana Simona, Lipovan Mariana Georgeta, Tomoroga Melania Alexandra, Florea Marian, Florea Dorin-Ioan
MEMORIU DE PREZENTARE

TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5, tel./ fax 0256228717
 Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- Adeverință Compartiment administrare fond funciar PMT nr. DO2019-000200/11.02.2019
- Taxa RUR achitată

B. PIESE DESENATE

Planșa U00-1 – Plan Încadrare în PUG	
Planșa U00-2 – Plan Încadrare în PUZ Director Nord	
Planșa U00-3 – Plan Încadrare în PUG nou (în curs de elaborare) - Timișoara	
Planșa U01 – Plan – Situație existentă	sc.1:1000
Planșa U02 – Plan – Reglementări urbanistice	sc.1:1000
Planșa 02.ED – Plan de reglementări - lucrări edilitare	sc.1:1000
Planșa 3-2-E – Plan de situație propunere rețele electrice și de telecomunicații	sc.1:1000
Planșa U03 – Plan – Obiective de utilitate publică	
Proprietate asupra terenurilor	sc.1:1000
Planșa U04 – Plan – Posibilități de mobilare urbanistică	sc.1:1000
Planșa U05 – Plan - Studiu cvartal	sc.1:2500



MEMORIU DE PREZENTARE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PUZ- ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, extravilan Timișoara zona Torontal – Metro 2

CF nr. 420475 – Timișoara (CF vechi 140842), cu nr. cadastral 420475 (nr. cad. vechi A 732/1/23), CF nr. 444703 – Timișoara (CF vechi 136909tm), cu nr. cadastral 444703 (nr. cad. vechi A 732/1/24), CF nr. 442641 – Timișoara (CF vechi 145412), cu nr. cadastral 442641 (nr. cad. vechi A 732/1/25), CF nr. 418610 – Timișoara (CF vechi 141477), cu nr. cadastral 418610(nr. cad. vechi A 732/1/26), CF nr. 423505 – Timișoara (CF vechi 141402), cu nr. cadastral 423505 (nr. cad. vechi A 732/1/27/1), CF nr. 422242 – Timișoara (CF vechi 141314), cu nr. cadastral 422242 (nr. cad. vechi A 732/1/27/2), CF nr. 441870 – Timișoara (CF vechi 149210), cu nr. cadastral 732/1/40), CF nr. 405334– Timișoara (CF vechi 138074), cu nr. cadastral 405334 (nr. cad. vechi A 732/1/39), CF nr. 405319 – Timișoara (CF vechi 142099), cu nr. cadastral 405319 (nr. cad. vechi A 732/1/38), CF nr. 418609 – Timișoara (CF vechi 140391), cu nr. cadastral 418609 (nr. cad. vechi A 732/1/37), CF nr. 440651 – Timișoara (CF vechi 150768), cu nr. cadastral 440651 (nr. cad. vechi A 732/1/36) **Timișoara**

S teren - 188.119m²

Beneficiari: BUGA VIOREL, BUGA LAURA, LEUSCA IOANA, BUTNARU FLAVIUS-LUCIAN, COSTEA VASILE, OANCE STELA, BĂRDEANU FLORICA, MASCA LUCIAN MARIUS, S.C. AGRO TELLAGE S.R.L. TIMIȘOARA, MAGDAS VASILE, MAGDAS LETIȚIA, BIHOI NICOLAE MARIAN, BIHOI ADRIAN ILIE, BIHOI IOANA SIMONA, LIPOVAN MARIANA GEORGETA, TOMOROGA MELANIA ALEXANDRA, FLOREA MARIAN, FLOREA DORIN-IOAN

Proiectant general: **S.C. ATELIER CAAD SRL.**
Arh. Cătălina BOCAN

Data elaborării: februarie 2019

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PUZ - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, extravilan Timișoara **zona Torontal – Metro 2**, CF nr. 420475 – Timișoara (CF vechi 140842), cu nr. cadastral 420475 (nr. cad. vechi A 732/1/23), CF nr. 444703 – Timișoara (CF vechi 136909), cu nr. cadastral 444703 (nr. cad. vechi A 732/1/24), CF nr. 442641 – Timișoara (CF vechi 145412), cu nr. cadastral 442641 (nr. cad. vechi A 732/1/25), CF nr. 418610 – Timișoara (CF vechi 141477), cu nr. cadastral 418610(nr. cad. vechi A 732/1/26), CF nr. 423505 – Timișoara (CF vechi 141402), cu nr. cadastral 423505 (nr. cad. vechi A 732/1/27/1), CF nr. 422242 – Timișoara (CF vechi 141314), cu nr. cadastral 422242 (nr. cad. vechi A 732/1/27/2), CF nr. 441870 – Timișoara (CF vechi 149210), cu nr. cadastral 732/1/40), CF nr. 442965 – Timișoara (CF vechi 142188), cu nr. cadastral 442965 (nr. cad. vechi A 732/1/30), CF nr. 408869 – Timișoara (CF vechi 146513), cu nr. cadastral 408869 (nr. cad. vechi A 732/1/41), CF nr. 412159 – Timișoara (CF vechi 134152), cu nr. cadastral 412159 (nr. cad. vechi A 732/1/40), CF nr. 405334– Timișoara (CF vechi 138074), cu nr. cadastral 405334 (nr. cad. vechi A 732/1/39), CF nr. 405319 – Timișoara (CF vechi 142099), cu nr. cadastral 405319 (nr. cad. vechi A 732/1/38), CF nr. 418609 – Timișoara (CF vechi 140391), cu nr. cadastral 418609 (nr. cad. vechi A 732/1/37), CF nr. 440651 – Timișoara (CF vechi 150768), cu nr. cadastral 440651 (nr. cad. vechi A 732/1/36) **Timișoara**

S teren - 188.119 m².

Pr. nr. 324/2017 – PUZ – Zona locuințe și funcțiuni complementare – extravilan Timișoara, zona Torontal – Metro 2, A732/1/27/2, A732/1/27/1, A732/1/23, A732/1/24, A732/1/25, A732/1/26, A732/1/29, A732/1/30, A732/1/36, A732/1/37, A732/1/38, A732/1/39, A732/1/40, A732/1/41, **S teren=188.119m²**, **beneficiari:** Buga Viorel, Buga Laura, Leusca Ioana, Butnaru Flavius-Lucian, Costea Vasile, Oance Stela, Bărdeanu Florica, Masca Lucian Marius, S.C. Agro Telage S.R.L. Timișoara, Magdas Vasile, Magdas Letiția, Bihoi Nicolae Marian, Bihoi Adrian Ilie, Bihoi Ioana Simona, Lipovan Mariana Georgeta, Tomoroga Melania Alexandra, Florea Marian, Florea Dorin-Ioan



Prezenta documentație are ca obiect realizarea în extravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-vest, în zona Torontal - Metro 2, la sud de Pârâul Beregsău și la est de Magazinul Metro 2, a unui P.U.Z. pentru o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare pe o suprafață de **188.119 m²** teren. Delimitarea zonei studiate este făcută la nord de Pârâul Beregsău (Hpr 337), la sud de drumul de exploatare De716/1, la vest de parcelele A732/1/22 și A732/1/42, iar la est de parcelele A732/1/31 și A732/1/35/2.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren agricol în extravilanul localității Timișoara
- este adiacent zonei preponderent rezidențiale cu servicii.

▪ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității.**

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL în lucru – ETAPA 2 – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN), zona studiată se încadrează în politica 6 – Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, programul 1 - creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale.

Prin contextul urbanistic se definește conform noului PUG ca zonă cu destinație de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un plan parcelar de tip urban.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de spații pentru depozitare, birouri, producție și parcaje.

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Timișoara, Certificatul de Urbanism nr. 3064 din 10.07.2017 (prelungit), beneficiari BUGA VIOREL, BUGA LAURA, LEUSCA IOANA, BUTNARU FLAVIUS-LUCIAN, COSTEA VASILE, OANCE STELA, BĂRDEANU FLORICA, MASCA LUCIAN MARIUS, S.C. AGRO TELLAGE S.R.L. TIMIȘOARA, MAGDAS VASILE, MAGDAS LETIȚIA, BIHOI NICOLAE MARIAN, BIHOI ADRIAN ILIE, BIHOI IOANA SIMONA, LIPOVAN MARIANA GEORGETA, TOMOROGA MELANIA ALEXANDRA, FLOREA MARIAN, FLOREA DORIN-IOAN

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 – teren situat în extravilan – zona cu caracter nedefinit; în acest sens s-a obținut Avizul de Oportunitate 02 din 01.02.2018.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul de Amenajare a Teritoriului municipiului Timișoara;
- R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul MLPAT 176/N/2000;

Pr. nr. 324/2017 – PUZ – Zona locuințe și funcțiuni complementare – extravilan Timișoara, zona Torontal – Metro 2, A732/1/27/2, A732/1/27/1, A732/1/23, A732/1/24, A732/1/25, A732/1/26, A732/1/29, A732/1/30, A732/1/36, A732/1/37, A732/1/38, A732/1/39, A732/1/40, A732/1/41, **S teren=188.119m², beneficiari:** Buga Viorel, Buga Laura, Leusca Ioana, Butnaru Flavius-Lucian, Costea Vasile, Oance Stela, Bărdeanu Florica, Masca Lucian Marius, S.C. Agro Telage S.R.L. Timișoara, Magdas Vasile, Magdas Letiția, Bihoi Nicolae Marian, Bihoi Adrian Ilie, Bihoi Ioana Simona, Lipovan Mariana Georgeta, Tomoroga Melania Alexandra, Florea Marian, Florea Dorin-Ioan
 MEMORIU DE PREZENTARE



- Ordinul 233/2016.

În zona adiacentă amplasamentului s-au elaborat și aprobat următoarele P.U.Z.-uri:

- Plan Urbanistic Zonal "Zonă locuințe cu funcțiuni complementare", extravilanul municipiului Timișoara (HCL35/2012)
- Plan Urbanistic Zonal "Parcelare și dezmembrare pentru construire locuințe și funcțiuni complementare", extravilan Timișoara, (HCL74/2009)
- Plan Urbanistic Zonal "Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare", extravilan Timișoara, (HCL478/2009)
- Plan Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă de servicii, birouri și locuințe de serviciu", extravilan Timișoara, (HCL131/2010)
- Plan Urbanistic de Detaliu "Parc Industrial Timișoara – Calea Torontalului", extravilan Timișoara, (prelungire valabilitate prin HCL40/2008)
- Plan Urbanistic Zonal "Locuințe individuale, colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii ", extravilan Timișoara, (prin HCL77/2010)
- Plan Urbanistic de Zonal "Metrou 2", extravilan Timișoara, (HCL138/2004)
- Plan Urbanistic Zonal "Zonă rezidențială și spații comerciale ", extravilan Timișoara, (prin HCL374/2006)

În urma analizării documentațiilor mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului îi conferă o poziție importantă în cadrul zonei
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **locuințe individuale, cu regim redus de înălțime de tip urban**, în concordanță cu construcții existente deja în zona, în intravilanul municipiului Timișoara;
- pentru realizarea zonelor de mai sus se propune introducerea lor în intravilanul extins al municipiului Timișoara;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă.
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare a proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă, atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, cu acces din Calea Torontalului DN6 (Timișoara – Sânnicolau), prin drumurile de exploatare De716/1 și De732/1/2.

Amplasamentul face parte din extravilanul municipiului Timișoara, fiind parte componentă a unei suprafețe mai mari de interes pentru dezvoltarea rezidențială limitrofă municipiului.

Planul de amenajare a teritoriului Municipiului Timișoara propune pentru această zonă locuințe individuale, dotări și servicii publice. Din punct de vedere a circulațiilor sunt propuse câteva artere majore care să relaționeze și să fluidizeze circulația.

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a traficului și circulațiilor majore, cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare .



2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în nord-vestul municipiului Timișoara, amplasat în stânga față de Calea Torontalului, DN6, Timișoara – Sânnicolau Mare. Vecinătățile sunt:

- la nord, Pârâul Beregsău (Hpr337) și parcele private în P.U.Z.-uri aprobate prin HCL 131/2010 și HCL 381/2001.

- la sud, drumul de exploatare De716/1 și parcele private în P.U.Z -uri aprobate prin HCL 35/2012, HCL 74/2009, HCL 478/2009

- la vest parcele private cu folosința de terenuri agricole arabile.

- la est parcele private cu folosința de terenuri agricole arabile.

Suprafața terenului este de **188.119 m²**.

Vecinătățile sunt:

■ La Nord, peste Pârâul Beregsău (Hpr337) se află Parcul Industrial tehnologic Timișoara, aflat în administrația consiliului județean. Conform informațiilor primite de la acesta (CJT), în apropierea zonei studiate există clădiri cu următoarele destinații: pe **loturile C3-C4, ateliere** (cu activitatea de **tipografie**, deținător S.C. West tipo International S.A.), la o distanță minimă de 30 m față de Pârâul Beregsău; pe **lotul B7, o hală pentru instalații sanitare, de încălzire și aer condiționat**, deținător S.C. Doseț Impex S.R.L.), la o distanță minimă de 160 m față de Pârâul Beregsău; în vecinătatea vestică a P.I.T.T., este aprobat prin HCL 131 /2010 un P.U.Z. pentru Servicii, birouri și locuințe de serviciu, la care distanța minimă a parcelelor de locuințe față de construcțiile din P.I.T.T. este de 132 m;

■ La Vest, calea ferată Timișoara - Arad, la o distanță minimă de 230 m; în zona de studiu mai este în lucru un P.U.Z. (fază aviz oportunitate) pentru Zonă rezidențială și funcțiuni complementare, dotări, comerț, servicii

■ La Sud, parcele de locuințe din multiple P.U.Z. aprobate în perioada 2007-2017, cu o distanță minimă de 48 m (construcții) față de zona studiată

■ La Est, există o parcelă alipită zonei ce face obiectul P.U.Z., aflată de asemenea în faza de Aviz de oportunitate pentru Locuințe cu funcțiuni complementare, dotări, servicii; peste drumul de exploatare DE732/1/1 se găsește o altă zonă de Locuințe individuale, colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii (P.U.Z aprobat cu HCL 77/2010) precum și magazinul Metro Cash & Carry 2 – comerț engros, poziționat la o distanță minimă de 435 m față de zona ce face obiectul P.U.Z.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt. Terenul este în totalitate neamenajat, fără plantații. Terenul este bordat la nord de Pârâul Beregsău.

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și adesea capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8° C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. >30 ° C]: 8 zile/an
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor: 660mm/ an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Pr. nr. 324/2017 – PUZ – Zona locuințe și funcțiuni complementare – extravilan Timișoara, zona Torontal – Metro 2, A732/1/27/2, A732/1/27/1, A732/1/23, A732/1/24, A732/1/25, A732/1/26, A732/1/29, A732/1/30, A732/1/36, A732/1/37, A732/1/38, A732/1/39, A732/1/40, A732/1/41, **S teren=188.119m², beneficiari:** Buga Viorel, Buga Laura, Leusca Ioana, Butnaru Flavius-Lucian, Costea Vasile, Oance Stela, Bârdeanu Florica, Masca Lucian Marius, S.C. Agro Tellage S.R.L. Timișoara, Magdas Vasile, Magdas Letiția, Bihoi Nicolae Marian, Bihoi Adrian Ilie, Bihoi Ioana Simona, Lipovan Mariana Georgeta, Tomoroga Melania Alexandra, Florea Marian, Florea Dorin-Ioan



Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/m² la 21.06 și 118cal/m² la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristica și de diferite consolidări specifice câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ și perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

2.4. CIRCULAȚIA

În prezent accesul pe parcelă se poate face din De 732/1/2 și De716/1.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren extravilan. Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este repartizată în felul următor:

- C.F. 420475, nr. cad. A732/1/23 $S_{\text{teren}} = 11500 \text{ m}^2$ proprietari Buga Laura, Buga Viorel, Leusca Ioana
- C.F. 444703, nr. cad. A732/1/24 $S_{\text{teren}} = 10000 \text{ m}^2$ proprietar Butnaru Flavius Lucian; Butnaru Florica Sanda
- C.F. 442641, nr. cad. A732/1/25 $S_{\text{teren}} = 11500 \text{ m}^2$ proprietar Costea Vasile
- C.F. 418610, nr. cad. A732/1/26 $S_{\text{teren}} = 16800 \text{ m}^2$ proprietar Buga Viorel; Buga Laura
- C.F. 423505, nr. cad. A732/1/27/1 $S_{\text{teren}} = 8650 \text{ m}^2$ proprietar Oance Stela, Buga Viorel, Buga Laura
- C.F. 422242, nr. cad. A732/1/27/2 $S_{\text{teren}} = 8650 \text{ m}^2$ proprietar Balean Florica
- C.F. 441870, nr. cad. A732/1/29 $S_{\text{teren}} = 23119 \text{ m}^2$ proprietar Bârdeanu Florica
- C.F. 442965, nr. cad. A732/1/30 $S_{\text{teren}} = 19900 \text{ m}^2$ proprietar Masca Lucian Marius,
- C.F. 408869, nr. cad. A732/1/41 $S_{\text{teren}} = 15500 \text{ m}^2$ proprietar S.C. Agro Tellage S.R.L. Timișoara
- C.F. 412159, nr. cad. A732/1/40 $S_{\text{teren}} = 13300 \text{ m}^2$ proprietari Magdas Vasile și Magdas Letitia,
- C.F. 405334, nr. cad. A732/1/39 $S_{\text{teren}} = 8600 \text{ m}^2$ proprietar Bihoi Nicolae Marian,
- C.F. 405319, nr. cad. A732/1/38 $S_{\text{teren}} = 11300 \text{ m}^2$ proprietari Bihoi Adrian Ilie; Bihoi Ioana Simona ,
- C.F. 418609, nr. cad. A732/1/37 $S_{\text{teren}} = 11500 \text{ m}^2$ proprietari Buga Viorel; Buga Laura,

Pr. nr. 324/2017 – PUZ – Zona locuințe și funcțiuni complementare – extravilan Timișoara, zona Torontal – Metro 2, A732/1/27/2, A732/1/27/1, A732/1/23, A732/1/24, A732/1/25, A732/1/26, A732/1/29, A732/1/30, A732/1/36, A732/1/37, A732/1/38, A732/1/39, A732/1/40, A732/1/41, **S teren=188.119m²**, **beneficiari:** Buga Viorel, Buga Laura, Leusca Ioana, Butnaru Flavius-Lucian, Costea Vasile, Oance Stela, Bârdeanu Florica, Masca Lucian Marius, S.C. Agro Tellage S.R.L. Timișoara, Magdas Vasile, Magdas Letiția, Bihoi Nicolae Marian, Bihoi Adrian Ilie, Bihoi Ioana Simona, Lipovan Mariana Georgeta, Tomoroga Melania Alexandra, Florea Marian, Florea Dorin-Ioan



- C.F. 440651, nr. cad. A732/1/36 $S_{\text{teren}} = 1$ 8300 proprietari Lipovan Mariana Georgeta; Tomoroga Melania Alexandra; Florea Marian; Florea Dorin-Ioan,

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- a) terenuri cu destinația de teren arabil, aflate în proprietate privată
- b) drumul de exploatare DE 732/1/2 ce traversează zona pe direcția est-vest și De 716/1 la sud
- c) Pârâul Beregsău (Hpr337) la nord.

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

- a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):
 - traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;
 - accesul din De 716/1 și 732/1/2, pe parcela studiată se poate face doar într-o manieră unitară;
- b) funcționale
 - existența pârâului menționat anterior.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Căi de comunicație

Zona studiată este traversată pe direcția este-vest de drumul de exploatare De732/1/2 și este mărginită la sud de drumul de exploatare De716/1.

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, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

b) Alimentarea cu apă și canalizare

În apropierea zonei există următoarele rețele:

- rețea de alimentare cu apă și canalizare menajera pe DN 6, care deservește Parcul Industrial Torontal;
- rețea de canalizare menajera PVC, D=250 mm pe DE 715, până la Metro 2;
- rețea de alimentare cu apă, PE-HD. De.110 mm pe DE 715, până la Metro 2.
- canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie,

Hcn 693 și Hcn 613 și Pârâul Beregsău (Hpr 337).

c) Alimentarea cu gaze naturale

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există rețea de gaze naturale.

d) Alimentarea cu energie electrică

Conform adresei nr. 213778570/16.04.2018 emise de E-DISTRIBUȚIE BANAT SA, s-a constatat că obiectivul pentru care s-a solicitat avizul de amplasament se află la distanță suficientă față de zona de siguranță a capacităților energetice, astfel încât nu este necesară emiterea Avizului de amplasament;

Conform adresei nr. 5364/09.05.2018 emise de TRANSELECTRICA SA, în urma documentației analizate, s-a constatat că terenul pe care se va amenaja obiectivul menționat, nu este amplasat în apropierea unei capacități energetice, existente sau viitoare, aflată în gestiunea C.N.T.E.E TRANSELECTRICA SA, aceasta din urmă exprimându-și acordul pentru realizarea obiectivului.

e) Telefonizare



Conform avizului favorabil nr. 869/16.04.2018 emis de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA, pe amplasamentul pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, TELEKOM nu are amplasate rețele de comunicații electronice ce le aparțin care să fie afectate de lucrările de construire.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

În prezent, zona nu este dotată cu canalizare centralizată, nici cu rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de canalele de desecare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă se referă la Calea Torontalului, datorită intensității traficului.

Datorită proximității cu P.I.T.T. în vecinătatea de nord se desfășoară și activități productive diverse, conform informațiilor primite de la C.J.T. Prezența Pârâului Beregsău este o limită naturală față de zona industrială a zonelor de locuințe existente sau propuse, la sud de acesta.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul municipiului;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor P.A.T. pentru această zonă sunt propuse funcțiuni de locuințe individuale și colective.

▪ RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

A fost realizată o ridicare topografică în scopul elaborării acestei documentații. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În P.U.G.-ul Timișoarei această zonă este încadrată în extravilan, teren agricol. Din discuțiile cu autoritățile locale a reieșit că zona poate să devină suport pentru mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii. Documentația propune utilizările funcționale ale zonei, precum și traseele și



profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. Sunt evidențiate traseele de utilități care au impus restricții precum și culoarele de protecție.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Pârâul Beregsău este bordat de-a lungul lui de o zonă verde propusă, mai amplă, cu o lățime de 20 m și cu plantație de copaci cu coronament înalt (castani, tei), cu rol de protecție suplimentară față de P.I.T.T. și activitățile de aici. Astfel, distanța de la parcelele de locuit propuse se mărește față de construcțiile din P.I.T.T., ajungând la un minim de 72 m față de atelierele din lotul C3-C4 (tipografie) și respectiv 209 m față de hala din lotul B7.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.Z.-ul director.

Sunt de menționat câteva intervenții majore ce influențează în mod pozitiv dezvoltările ulterioare: în interiorul terenului aferent investiției sunt propuse căi de circulație cu două benzi de 3m lățime carosabil, platforme și locuri de parcare. Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare).

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone pentru **locuințe individuale, locuințe colective cu max 4/6ap pe parcelă și funcțiuni complementare la parter, dotări și servicii;**
- asigurarea mai multor accese în zona studiată;
- spații verzi – parc și spații verzi de aliniament și cu rol de protecție
- zonă de servicii și funcțiuni complementare poziționată în partea de sud a loturilor propuse, pentru a putea acomoda atât servicii și comerț, cât și spații pentru învățământ, necesare întregii zone rezidențiale dezvoltate până în prezent și viitoare
- **regim de înălțime maxim (S)+P+1E+M/Er pentru zona de locuințe P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. Maxim = 0.9, H max. cornișă 9m; H max. coama 12 m**
- **(S)+P+2E pentru zona de dotări servicii, P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 1.5, Hmax. cornișă 10m; Hmax. coama 16m**
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare

Bilanț teritorial:

Destinație teren	Situția existentă		Situția propusă	
	suprafață	procente	suprafață	procente
Teren	188.119,00mp	100,00%	188.119,00mp	100,00%



L Locuințe individuale cu max. 2 ap./parcela			105.846,00mp	56,26%
Zone mixta - Loturi locuințe colective mici cu max. 4/6 apartamente și servicii la parter			17.833,00mp	9,48%
Ds Dotări și servicii			5.404,00mp	2,87%
Ds Instituții publice - învățământ			2.004,00mp	1,07%
Ve Spații verzi publice			8.362,00mp	4,45%
Ve Spații verzi – proprietate privată de utilitate publică			2.000,00mp	1,06%
Circulații auto și pietonale, spații verzi de aliniament – suprafața destinată trecerii în domeniul public			46.670,00mp	24,81%
Total	188.119,00mp	100,00%	188.119,00mp	100,00%

- indici caracteristici după cum urmează:

ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE (maximum 2 apartamente/parcelă)

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (maximum două unități locative) și funcțiuni compatibile cu locuirea
- H max =9,00 m (cornișă); (S)+P+1E+M/Er (niveluri);
- POT max = 35 %;
- CUT max = 0,90;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „**PLAN - REGLEMENTĂRI URBANISTICE**” - planșa nr.U 02

ZONĂ MIXTĂ

SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MICI (maximum 4 apartamente/parcelă) CU

SERVICII LA PARTER – parcelele 1-7, 83-95,

- regim de construire: izolat sau cuplat ;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv (maximum patru unități locative pe parcelă) și servicii compatibile cu locuirea
- H max = 10,00m (cornișă);(S)+P+2E(niveluri) – pentru parcelele 83-95 ;
- H max = 12,00m (cornișă);(S)+P+3E(niveluri) – pentru parcelele 1-7 ;
- POT max = 40 %;
- CUT max = 1,60; CUT min.=0,8 (în cazul parcelelor 1-7)
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „**PLAN - REGLEMENTĂRI URBANISTICE**” - planșa nr.U 02

SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MICI (maximum 6 apartamente/parcelă) CU

SERVICII LA PARTER – parcelele 8-16,

- regim de construire: izolat sau cuplat ;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv (maximum șase unități locative pe parcelă) și servicii compatibile cu locuirea
- H max = 12,00m (cornișă); (S)+P+3E(niveluri);
- POT max = 40 %;
- CUT max = 1,60; CUT min.=0,8



- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „**PLAN - REGLEMENTĂRI URBANISTICE**” - planșa nr.U 02

ZONĂ DOTĂRI, SERVICII ȘI INSTITUȚII PUBLICE

SUBZONĂ DOTĂRI, SERVICII – parcelele 206-211

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: dotări și servicii compatibile cu locuirea
- H max = 10,00m (cornișă); (S)+P+2E(niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 17m, respectiv cota absolută maximă de 107,75m (90,75m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +17 m înălțimea maximă a construcțiilor);
- POT max = 40 %;
- CUT max = 1,50;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „**PLAN - REGLEMENTĂRI URBANISTICE**” - planșa nr. U 02

SUBZONĂ INSTITUȚII PUBLICE - ÎNVĂȚĂMÂNT – parcela 205

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: dotări și servicii compatibile cu locuirea
- H max = 10,00m (cornișă); (S)+P+2E(niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 17m, respectiv cota absolută maximă de 107,75m (90,75m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +17 m înălțimea maximă a construcțiilor);
- POT max = 40 %;
- CUT max = 1,50;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „**PLAN - REGLEMENTĂRI URBANISTICE**” - planșa nr. U 02

Investiția se va face gradat și etapizat.

Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcțional între ele astfel că există posibilitatea ca ele să aibă ulterior destinații diferite. Fiecare clădire va avea utilități proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 5 m față de limitele parcelelor.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

a. Alimentare cu apă

Suprafața totală a zonei studiate este de **188.119 m²**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe cu funcțiuni complementare/servicii, ce va fi introdusă în intravilanul extins al municipiului Timișoara.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timișoara, rețea administrată de s.c. AQUATIM s.a. și existentă pe DN 6.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă în zona studiată se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De.110 mm, L= 4.000 m și se va amplasa în zona verde și pe strazile proiectate în PUZ, astfel încât să se poată bransa fiecare parcelă.

Pr. nr. 324/2017 – PUZ – Zona locuințe și funcțiuni complementare – extravilan Timișoara, zona Torontal – Metro 2, A732/1/27/2, A732/1/27/1, A732/1/23, A732/1/24, A732/1/25, A732/1/26, A732/1/29, A732/1/30, A732/1/36, A732/1/37, A732/1/38, A732/1/39, A732/1/40, A732/1/41, **S teren=188.119m²**, **beneficiari:** Buga Viorel, Buga Laura, Leusca Ioana, Butnaru Flavius-Lucian, Costea Vasile, Oance Stela, Bârdeanu Florica, Masca Lucian Marius, S.C. Agro Tellage S.R.L. Timișoara, Magdas Vasile, Magdas Letiția, Bihoi Nicolae Marian, Bihoi Adrian Ilie, Bihoi Ioana Simona, Lipovan Mariana Georgeta, Tomoroga Melania Alexandra, Florea Marian, Florea Dorin-Ioan

MEMORIU DE PREZENTARE



Reteaua de alimentare cu apă propusă pentru a deservi toate parcelele prevăzute în PUZ se va extinde de-a lungul DE 715 pe o distanță de cca 650 m și se va bransa la conducta de alimentare cu apă existentă pe DE 715 în dreptul Metro 2, care se leagă la rețeaua de apă de pe DN 6.

Conducta se pozează îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Rețeaua de apă se va echipa cu cămine de vane și hidranți de incendiu supraterani.

Pe bransamentele de apă, la intrarea în fiecare incintă studiată, la cca 1m față de limita de proprietate, se amplasează câte un camin de apometru.

Debitele totale de apă sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 41,68\ mc/zi = 0,48\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 54,18\ mc/zi = 0,67\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 4,51\ mc/zi = 1,25\ l/s$$

b. Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuințe situate în extravilanul municipiului Timișoara 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 Timișoara. (aflat în administrarea s.c. AQUATIM s.a. și existent pe DN 6).

Canalizarea menajeră propusă în zona PUZ se va realiza din tuburi din PVC-KG cu diametrul D=250 mm, **L=4.000 m** și se va amplasa pe strazile nou-create, în axul acestora.

Pentru racordarea zonei de PUZ la canalizarea existentă pe DE 715, se va extinde canalizarea propusă de-a lungul DE 715 până în dreptul Metro 2, unde se va racorda la rețeaua existentă, PVC-KG, D=250 mm, de unde apele uzate menajere vor fi evacuate în canalizarea menajeră de pe DN 6. Lungimea extinderii va fi de cca. **L=650 m**, propusă spre executare din tevi de PVC-KG, D=250 mm.

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

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 41,68\ mc/zi = 0,48\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 54,18\ mc/zi = 0,67\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 4,51\ mc/zi = 1,25\ l/s$$

Lucrările de alimentare cu apă și canalizare menajeră și pluvială se vor executa prin grija beneficiarului, pe domeniul public.

c. Canalizarea pluvială

Apele de ploaie din zona studiată (acoperisuri și drumuri) sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată D=315-500 mm, **L=4.100 m**, trecute prin două separatoare de namol și hidrocarburi și stocate în două bazine de retenție, urmând ca apoi să fie descărcate în Paraul Beregsau **Hpr 337**.

Apele pluviale pre-epurate sunt evacuate în paraul Beregsau prin două guri de descărcare, înainte de care se amplasează vane de închidere îngropate.

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

$$Q_{PL} = 1.642\ l/s$$

$$\text{Volumul anual al apelor pluviale va fi: } V_{\text{anual}} = 256.152\ mc/an$$

Volumul bazinelor de retenție ape pluviale:

$$V = 758\ mc$$

$$BR1: V_{BR\ 1} = 379\ mc\ (\sim 121\ mp)$$

$$BR2: V_{BR\ 2} = 379\ mc\ (\sim 121\ mp)$$



BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale". Calculul necesarului de apă și dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală și se preconizează ca zona să se amenajeze între anii 2018 - 2019.

Suprafața totală a zonei studiate este de **188.119 mp**, cuprinzând 203 parcele pentru locuințe individuale, 5 parcele pentru funcțiuni complementare zonei de locuit și 3 parcele cu rol de zonă verde.

Numărul total estimat de locuitori va fi de **915**.

1. **NECESARUL DE APĂ**

Debitele specifice avute în vedere pentru dimensionarea surselor sunt:

- 120 l/om,zi pentru locuitori ;

- locuitori: - 915 persoane x 120 l/om,zi = 110.000 l/zi : 1.000 = **110 mc/zi**

N = 110 mc/zi

2. **DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL**

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

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

unde :

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

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

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 1,007 \times 1,15 \times 110,00 = \mathbf{127,38\ mc/zi = 1,47\ l/s}$$

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

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

unde $K_{zi} = 1,30$ – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform, S.R. 1343/1-2006, tabel 1- zone cu gospodăria având instalații interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde.

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 1,30 \times 127,38 = \mathbf{165,59\ mc/zi = 1,91\ l/s}$$

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

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

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

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,0 \times 165,59 / 24 = \mathbf{13,79\ mc/h = 3,83\ l/s}$$

Debitele necesare sunt:

$Q_{S\ ZI\ MED} = 127,38\ mc/zi = 1,47\ l/s$

$Q_{S\ ZI\ MAX} = 165,59\ mc/zi = 1,91\ l/s$

$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 13,79\ mc/zi = 3,83\ l/s$

CANALIZARE MENAJERĂ

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de **915 persoane**. Procentul de restituție se consideră de 100% din necesarul de apă calculat.

Debitele evacuate sunt:

$Q_{U\ ZI\ MED} = 127,38\ mc/zi = 1,47\ l/s$



$$Q_{UZI\ MAX} = 165,59\ mc/zi = 1,91\ l/s$$

$$Q_{UORAR\ MAX} = 13,79\ mc/zi = 3,83\ l/s$$

CANALIZARE PLUVIALA

Apele de ploaie din zona studiata (acoperisuri si drumuri) sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata D=315-500 mm, L=4.100 m, trecute prin doua separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in doua bazine de retentie, urmand ca apoi sa fie descărcate în Paraul Beregsau Hpr 337.

Apele pluviale pre-epurate sunt evacuate in paraul Beregsau prin doua guri de descarcare, înainte de care se amplaseaza vane de inchidere ingropate.

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

Debitul de ape meteorice se stabileste 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 relatia:

$$Q_{pl} = S \times \varnothing \times l \times m, \text{ unde}$$

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

Suprafata totală a zonei studiate este de **188.119 mp.**

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

Constructii S= 133.506 mp

Drumuri, platforme S= 45.001 mp

-acoperișuri coef. de scurgere $\varnothing = 0,95$

-drumuri coef. de scurgere $\varnothing = 0,85$

$$\varnothing = 133.506 \times 0,95 + 45.001 \times 0,85 / 178.507 = 0,92$$

Clasa de importantă III =>frecventa ploii de calcul 1/2.

t =durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 5 + 900/42 = 26 \text{ minute}$$

t_{cs} =5 minute pentru zonă de ses

v_a = 42 m/min

- lungimea colectorului este de 900 m

l= 125 l/sxha - pentru durata de 26 minute și frecventa de 1/2

$$Q_{PL} = 17,85 \times 0,92 \times 125 \times 0,8 = 1.642\ l/s$$

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

$$V_{anual} = 1.642 \times 26 \times 60 \times 100/1.000 = 256.152\ mc/an$$

Volumul bazinelor de retentie ape pluviale:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k1 = \frac{1}{2} \times 400/26 \times 1642 \times 0,06 = 758\ mc$$

$$BR1: V_{BR1} = 379\ mc \text{ (~121 mp)}$$

$$BR2: V_{BR2} = 379\ mc \text{ (~121 mp)}$$

e) Alimentarea cu energie electrică

În zonă apar noi consumatori de energie electrică preponderent de uz casnic.

Bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel :

179 Locuințe individuale (max.2 ap.)

179 x 40 kW / parcelă

$$P_i = 7160\ kW$$

$$P_s = 2864\ kW$$

TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5, tel./ fax 0256228717
 Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



13 Locuințe zonă mixtă (max.4 ap.)
 13 x 80 kW / zonă mixtă

$P_i = 1040 \text{ kW}$
 $P_s = 416 \text{ kW}$

11 Locuințe zonă mixtă (max.6 ap.)
 11 x 120 kW / zonă mixtă

$P_i = 1320 \text{ kW}$
 $P_s = 528 \text{ kW}$

7 Obiective dotări și servicii publice
 7 x 40 kW / ob.

$P_i = 280 \text{ kW}$
 $P_s = 140 \text{ kW}$

112 LL iluminat exterior stradal
 112 x 0,25 kW / LL

$P_i = 28 \text{ kW}$
 $P_s = 28 \text{ kW}$

TOTAL :

$P_i = 9828 \text{ kW}$
 $P_s = 3976 \text{ kW}$

Având în vedere dimensiunea obiectivului studiat, alimentarea cu energie electrică a zonei se va asigura prin intermediul unui post trafo prefabricat, alimentat din LEA 20kV din vecinătatea zonei studiate, iar suplimentar și prin extinderea rețelelor existente în vecinătate (acolo unde este posibil). De la postul trafo vor pleca rețele de joasă tensiune realizate cu cablu electric montat subteran și cutii de distribuție.

De la aceste rețele se vor realiza bransamente individuale la locuințe, zonele mixte și la obiectivele cu dotări și servicii publice.

Tot de la acest post trafo se va asigura și iluminatul stradal cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur sau de sodiu de 250W montate pe stâlpi.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de firme autorizate și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

f) **Telecomunicații și televiziune prin cablu**

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde rețelele de telecomunicații și cablare TV din zonele învecinate. De la aceste rețele se vor realiza bransamente individuale la locuințe, zonele mixte și la obiectivele cu dotări și servicii publice.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2011; NTE 007/08/00; P 118-1999).

3.7. PROTECTIA 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 problemicii 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.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 5,51% din suprafața studiată (o fâșie de 20 m de-a lungul Pârâului Beregsău, în suprafață de 8361 m² și o parcelă compactă, centrală,

Pr. nr. 324/2017 – PUZ – Zona locuințe și funcțiuni complementare – extravilan Timișoara, zona Torontal – Metro 2, A732/1/27/2, A732/1/27/1, A732/1/23, A732/1/24, A732/1/25, A732/1/26, A732/1/29, A732/1/30, A732/1/36, A732/1/37, A732/1/38, A732/1/39, A732/1/40, A732/1/41, **S teren=188.119m², beneficiari:** Buga Viorel, Buga Laura, Leusca Ioana, Butnaru Flavius-Lucian, Costea Vasile, Oance Stela, Bârdeanu Florica, Masca Lucian Marius, S.C. Agro Tellage S.R.L. Timișoara, Magdas Vasile, Magdas Letiția, Bihoi Nicolae Marian, Bihoi Adrian Ilie, Bihoi Ioana Simona, Lipovan Mariana Georgeta, Tomoroga Melania Alexandra, Florea Marian, Florea Dorin-Ioan
 MEMORIU DE PREZENTARE



în vecinătatea parcelelor de servicii și învățământ prevăzute, de 2000 m²). Se prevăd consolidări de maluri – dacă este cazul, plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

- Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi cu coronament înalt și plante decorative

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: 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, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRĂRII 1076 din 08/07/2004)

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

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea PUZ este determinată de intenția de a refuncționaliza un perimetru intravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat într-o zonă din perimetrul municipiului Timișoara, în care sunt foarte și alte planuri similare aprobate. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

1.b. Se încadrează în documentațiile de urbanism cu caracter director. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat câteva obiective principale: încadrarea în caracterul zonei precum și asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil extravilan, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind mulțumitoare. Se vor consulta și rezultatele studiului O.S.P.A. privind clasa de fertilitate a terenului, factor ce va fi luat în calcul și în ceea ce privește scoaterea terenului din circuitul agricol. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

1.d. 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 antrenați de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare 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 ne semnificative 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.

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normelor europene actuale.

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 o clădire de locuințe, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu se necesită măsuri speciale.

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.

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

2.a. 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)

2.b. Nu e cazul. Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate, depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau și locuiesc oameni.

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

2.d. Nu e cazul. Nici în condiții accidentale, nici în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător.

2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană. Efectele – ca areal de suprafață cât și ca număr de populație posibil afectat – sunt practice nule, neafectând practic nici măcar locuitorii din clădirile propuse. Toate spațiile vor fi încălzite, ventilate și se vor asigura toate normele P.S.I. necesare, clădirile vor fi incombustibile, materialele utilizate vor fi incombustibile sau greu combustibile, se va asigura dotarea P.S.I. necesară.

2.f. Nu e cazul.



2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat. Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (național, regional sau local) în zonă. Nu există caracteristici naturale speciale
2.f.ii – nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului, pe parcela studiată nefiind activitate generatoare de noxe, risc poluare, accident, etc.

2.f.iii - nu e cazul. Este exclusă folosirea terenului în mod intensiv, procentul maxim de ocupare al terenului studiat cu construcții P.O.T. este sub 40%, rămân în zonă platforme, parcaje, spații verzi amenajate (peste 5,00%)

2.g. Nu e cazul. În zonă nu există peisaje cu statut de protejare (nici măcar local) deci nici național, comunitar sau internațional.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

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

3.9. SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

3.9.1 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura:

a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;

b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;

c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;

d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;

e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

3.9.2 - La zonificarea funcțională se are în vedere: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.

3.9.3 - Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

3.9.4 - Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

3.9.5 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în așa fel încât va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

3.9.6 - La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:



a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

3.9.7 - Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

3.9.8 - La parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților.

3.10. COSTURI ȘI CONSECINTE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTIȚIEI

Prin planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentații, apar costuri (pentru obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale), după cum urmează:

- Dezmembrare parcele conform P.U.Z.
- Intabulare parcele
- Trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute prin P.U.Z.
- Amenajare drumuri (parte carosabilă, trotuare, piste de biciclete, inclusiv traversări de canale / podețe, dacă este cazul etc.) și spații verzi
- Rețele edilitare (apă, canal, energie electrică, gaz, etc.).

Toate acestea vor fi suportate de dezvoltatorul P.U.Z., conform planului de acțiune ce se va semna de către acesta și primarul comunei.

Consecințele economice și sociale ale acestei investiții sunt pozitive, în sensul întregirii unei zone deja dezvoltate și lotizate, completându-se astfel drumuri, rețele edilitare, spații verzi.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Întocmit, șef proiect,
 Arh. Cătălina BOCAN