

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 148./2010

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL
„Construire hala birouri si productie in
regim de inaltime P+1E”**

Nr. proiect : **148/2010**

Beneficiar : **LEPSARU Gheorghe Ion.**

Proiectant : S.C. "Arhi 3d" S.R.L.
S.C. **TECHNO PRO WATER** S.R.L.
S.C. **COSO CONS** S.R.L.
S.C. **PROMETER M&G** S.R.L.

Data elaborării : august 2011

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- **Solicitari ale temei program**

Zona aflata in studiul de fata se afla in jud. Timis, Municipiul Timisoara, si reprezintă terenul identificat prin CF 428055 Timisoara, cad. 428055 aflat în proprietatea dl. Lepsaru Gheorghe Ion si a sotiei Lepsaru Mariana – Ghinuta.

Pe acest teren la cererea beneficiarului se doreste realizarea unei constructii de tip hala care sa adaposteasca functiuni de birouri si de productie.

Prin proiect s-au urmărit în principiu următoarele :

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

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

Prin P.U.G. pentru zona studiata se prevedea ca aceasta zona sa fie destinata locuintelor si functiunilor complementare, partial propusa pentru plantatii de protectie, iar conform L 350/2001 republicata si actualizata se va intocmi documentatia necesara in vederea obtinerii avizului prealabil de oportunitate. Astfel dat fiind faptul ca in zona exista deja o platforma industriala, s-a intocmit o documentatie pentru un studiu de oportunitate ce a fost avizat favorabil de catre Institutia Arhitectului Sef – Biroul de Dezvoltare Urbana si Avizare PUZ/PUD, cu numarul 16 / 07.07.2011

Certificatul de Urbanism Nr. 3848 din 13.09.2011 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara confirmă intențiile de dezvoltare a unei zone de aceasta factura.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

-**Studiu de Oportunitate** aprobat cu Avizul de Oportunitate Nr. 16 /07.07.2011

-P.U.Z. „Zona de productie” Calea Mosnitei Timisoara – aprobat prin avizul Consiliului Judetean Timis nr. 78 /06.07.2007

-P.U.Z. „Zona de productie” Calea Mosnitei Timisoara – aprobat prin avizul Consiliului Judetean Timis nr. 190 /21.12.2004

-P.U.Z. „Zona de locuinte” Strada Octavian Paler – aprobat prin avizul Consiliului Judetean Timis nr. 303 /13.05.2008

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

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

-ridicarea topo realizată de către S.C. PROMETER M&G S.R.L.

-date culese pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.,

- **Date statistice**

Nu este cazul.

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

Investitiile pentru aceasta zona presupun construirea de zone industriale si definitivarea caracterului zonei, dat fiind faptul ca deja exista Platforma I.

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată este situată în partea centrală a județului Timiș, în zona de sud est a municipiului Timișoara, terenul fiind amplasat pe Calea Mosnitei.

- **Date privind evolutia zonei**

Din punct de vedere al dezvoltarii zonei, aceasta este situata intre doua cartiere de locuinte generate de-a lungul Canalului Bega – Plopi si Fabric – intre ele zona fiind neconturata inca din punct de vedere functional. In acelasi timp de cealalta parte a Căii Mosnitei s-a conturat de-a lungul timpului zona industrială Buziasului care s-a extins si spre nord est in zona aflata in discutie.

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

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

Prin schimbarea funcțiunii actuale a terenului (teren destinat locuirii) în zona servicii (hala birouri si productie) se poate clarifica întreaga funcțiune a zonei – dat fiind faptul ca deja in zona sunt construite doua incinte industriale in acelasi UTR si prevederea existentei unei zone industriale in UTR-ul vecin (spre nord vest).

- **Potential de dezvoltare**

Ținând cont de amplasarea terenului pe o artera de circulatie majora – Calea Mosnitei, se remarca potentialul acestuia. In timp, zona va fi ocupată aproape în totalitate, existența unor investitori concreți urmând să permită susținerea financiară a extinderii soluțiilor de echipare centralizată a zonei.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat este situat în teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara si este delimitat astfel:

- la nord: parcela proprietate privata Nr top. 8366 cu o serie de constructii in paragina;
- la sud: Calea Mosnitei nr. top 8373 – trecuta in Oficiul de Cadastru cu o latime de 14 m;
- la vest: parcelă proprietate privată Nr. Top. 8325/2, 8326/2, 8364/2, 8367, 8368/1/1/2;
- la est: parcelă proprietate privată 8368/2 cu doua constructii in paragina si Strada Bistrei, avand Nr. top.8102 si fiind trecuta in Oficiul de Cadastru cu o latime de 4 m.

- **Relationarea zonei cu localitatea**

Terenul se află în partea centrală a județului Timiș, în intravilanul Municipiului Timisoara, pe Calea Mosnitei – în nordul acesteia, având acces și la Str. Bistrei în partea de est a parcelei.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii în modul de organizare urbanistica: relieful rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.**

Relieful în zona se caracterizează prin altitudine relativ scăzută, de câmpie joasă cu mici denivelări și o densitate mare a rețelei hidrografice, datorită abundenței de albie parșite, care favorizează excesul de umiditate al terenului.

Studiu geotehnic

Stratificație:

- Sol vegetal argilos negru având o grosime între 0.40-0.50m
- Argila cafenie cenușie, plastic consistentă cu extindere până la 1.00m adâncime.
- Argila prafoasă cafenie galbuie, plastic vartoasă cu consistentă până la 1.60mm
- Argila prafoasă cafenie galbuie cu orizonturi ruginii, plastic vartoasă, mai compactă cu concrete fine și mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adâncime

Apa freatică are regimul influențat de volumul precipitațiilor din zona. Astfel la data cercetării nivelului hidrostatic al apei freatice s-a stabilizat în foraj la adâncimea de 1m peste care se apreciază creșteri frecvente de până la 0.50m în intervale mai îndelungate cu precipitații.

Ținând cont de aceste date și de structura locuințelor propuse în această zonă se recomandă:

- Terenul apt de fundare îl constituie stratul argilos în stare naturală cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.
- Adâncimea minimă de fundare va trebui să îndeplinească următoarele condiții:
 1. $D1_{MIN} > 0.8M$ față de nivelul actual al terenului
 2. $D2_{MIN} > 1.00M$ față de nivelul terenului sistematizat
- Calculul terenului de fundare pentru construcțiile în cauză, fundate direct, se poate adopta o presiune convențională de calcul de bază $D=2.0m$, $B=1.0m$ în grupa fundamentală de încărcări $P_{conv}=220$ KPA la care se vor aplica corecțiile corespunzătoare adâncimilor și lățimilor efectiv proiectate conform STAS 3300/2-1985.

2.4 CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene –**

Principala arteră de acces o constituie Calea Mosnitei care traversează această zonă, o arteră de trafic destul de intens situată în partea de sud a terenului studiat.

O altă cale de acces o reprezintă Str. Bistrei la care terenul are acces pe latura de est a acestuia. În momentul de față Calea Mosnitei are o lățime de 10.5 m în dreptul parcelei de teren în cauză, în timp ce Strada Bistrei – conform C.F. are o lățime de 4.00m.

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

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la Calea Mosnitei în partea sudică și la Str. Bistrei în partea de est. Soluția de rezolvare a intersectiei celor doua artere si a acceselor pe teren este prezentată în detaliu la punctul **Modernizarea circulației**.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

Zona este situată într-o parte mai puțin edificată a Municipiului Timisoara – o zona de confluenta între funcțiunile industriale și de servicii și cele de locuire. Ce urmează să se definească caracterul pe măsura ce se va construi în acest perimetru. Astfel, în momentul de față avem pe de-o parte platforma industrială Buziasului, prevăzută să se extindă atât în nord, cât și în est (iar prin P.U.Z.-ul deja aprobat și în nord est – respectiv terenul aflat în discuție), iar de cealaltă parte zona cartierului Plopi prevăzută să se extindă spre vest și o zonă prevăzută să fie spațiu verde de protecție pentru artera Calea Mosnitei.

- **Relationari între functiuni**

Principalele funcțiuni care sunt în zonă sunt cea de locuire și cea industrială, iar prin P.U.G. se prevede relaționarea acestora prin intermediul unor zone verzi de protecție. Terenul studiat se află la confluenta acestor trei zone.

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

Momentan nu există nimic care să ocupe terenul studiat, iar gradul de ocupare al terenului învecinat este foarte scăzut în partea de nord a Căii Mosnitei și relativ scăzut în partea de sud – unde se desfășoară și zona industrială Buziasului. În UTR-ul studiat, în momentul de față există câteva construcții aflate în stadii avansate de degradare – ruina – în imediată vecinătate și de-a lungul Căii Mosnitei spre vest se găsește o hală construită recent, cu un P.O.T. de 35 %, respectiv C.U.T. = 0.7 – hală ce aparține S.C. INTELIFORM S.R.L. și o incintă industrială – incinta Holcim S.A. cu indici urbanistici ceva mai ridicați.

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

Deocamdată în zonă aflată în discuție nu sunt asigurate serviciile din cauza faptului că zona este una industrială pe de-o parte și din cauza gradului redus de edificare, de cealaltă parte.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual nu există zone de spațiu verde amenajat, iar prin P.U.G. Timisoara se prevede o zonă verde de protecție pentru Calea Mosnitei – zonă ce se intersectează cu terenul în discuție în zona de acces a acestuia. Se va asigura un minim de 25% spații verzi pe parcelă – așa cum se prevede și în cadrul Avizului de Oportunitate.

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

Nu exista.

- **Principalele disfunctionalitati**

Nu există echipări edilitare pe teren.

In cadrul acestei unitati teritoriale, pe una din parcelele vecine a fost deja aprobata si construita o hala in regim P+1E in timp ce la celalalt capat al UTR-ului se afla platforma incintei unei statii de betoane. In acelasi timp peste drum este prevazuta prin P.U.G. o zona industriala si exista deja platforma industriala Buziasului. Astfel ca zona este destul de greu de crezut ca va putea fi ocupata de functiuni rezidentiale, mult mai plauzibila fiind varianta in care se completeaza zona industriala de la strada (Calea Mosnitei) in timp ce spre nord - ferita de zgomot zona de locuinte se va putea desfasura mult mai bine, intre cele doua dezvoltandu-se o fasie de spatiu verde de separare / protectie.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

- **Alimentarea cu apă. Situația existentă**

Municipiul Timisoara, județul Timiș, dispune de un sistem de alimentare cu apă asigurat de S.C. Aquatim S.A.. Deoarece locația propusă se găsește într-o zona cu un grad de edificare redus nu dispune de nici un fel de dotări edilitare.

- **Canalizarea. Situația existentă**

In zonă nu există rețele de colectare a apelor uzate menajere.

- **Canalizarea apelor meteorice. Situația existentă**

In zonă nu există rețele pentru colectarea apelor pluviale. In vecinătățile parcelei se află două canale de desecare (funcționale), insa parcela nu se invecineaza in mod direct cu acestea.

- **Alimentarea cu energie electrică. Situația existentă**

In zonă există alimentare cu energie electrică.

- **Telefonie. Situația existentă**

In zonă există rețele de telefonie.

- **Alimentarea cu gaz. Situația existentă**

In zonă nu există rețele de alimentare cu gaz.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Terenul studiat are, în prezent, categoria de folosință de teren intravilan, pe teren neexistând construcții.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona.**

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

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu e cazul.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu e cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la viitoarea organizare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcției industriale și de servicii adaptată la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi și drumurilor de circulație pe teren;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru elaborarea acestui P.U.Z. s-au folosit surse documentare evidențiate în capitolul 1.3.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. SI P.U.Z. EXISTENTE

Cu toate că P.U.G.-ul actual (din 1998) prevede în pentru această unitate teritorială un mixaj de funcțiuni rezidențiale și zone verzi de protecție pentru Calea Mosnitei, de-a lungul timpului zonele industriale existente s-au extins și a fost aprobată prin P.U.Z. (HCJ 78/6.07.2007) construirea unei hale în imediată vecinătate (parcела de lângă parcela vecină). Astfel în momentul de față tendința este clar aceea de a ocupa și partea de nord a Căii Mosnitei cu funcțiuni industriale, nemaiputând fi umplute spațiile libere cu funcțiuni rezidențiale.

În momentul de față Calea Mosnitei limitează parcela în partea de sud și Str. Bistrei care limitează parcela în partea de est. Din aceste două drumuri se vor face accesele pe

parcelă. **Accesul principal va fi de pe Strada Bistrei(atat cel carosabil cat si cel pietonal.**

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone industriale (hala birouri si productie) cu funcțiuni complementare (de depozitare), cu obligativitatea propunerii unui minim de 25% din suprafață spații verzi. Procentul de spatii verzi va fi distribuit in asa fel incat sa coincida partial cu zona verde de protectie prevazuta prin P.U.G. pentru Calea Mosnitei.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Din punct de vedere al lucrărilor rutiere propuse, zona studiată este mărginită la sud de Calea Mosnitei și la est de Str. Bistrei.

Pentru accesul rutier pe incinta se propune valorificarea celor doua artere de circulatie si crearea cate unui acces de pe fiecare in parte, cel principal fiind amplasat pe Strada Bistrei.

Pentru deservirea rutieră din incinta terenului se propune un drum cu un singur sens (dinspre Strada Bistrei spre Calea Mosnitei) cu un profil stradal de 3.50 m alaturat caruia vor fi prevazute un numar de 10 parcaje.

In ceea ce priveste profilele stradale ale celor doua artere de circulatie existente (4.00 m Str. Bistrei si 10.50 m Calea Mosnitei)acestea se vor lăti dupa cum urmeaza: in lipsa altor data de la Comisia de Circulatie, Calea Mosnitei se va prevedea la o latime de 14.00 m – cum este trecuta la Oficiul de Cadastru, in timp ce pentru Strada Bistrei se prevede un profil de 12.00 m corelat cu profilul prevazut in P.U.Z. – ul de locuinte de pe Str. Octavian Paler.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (ord. M.T. nr. 50/1998).

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

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT

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

- generarea unei zone industriale (hala birouri si productie) și funcțiuni complementare, ce va intari caracterul zonei
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare.

Funcțiunile propuse în zona studiată sunt:

- hala birouri si productie;
- zonă rezervată pentru depozitare;
- circulații auto, pietonale;
- spații verzi și plantații de spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor.

- **Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime al construcției este prevăzut la P+1E, atât în zona de productie cat si in zona birourilor.

- **Regimul de aliniere al construcțiilor**

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Datorită conformației parcelei (forma de „L” cu o zonă îngustă de acces înspre Calea Mosnitei), retragerea acestei limite de aliniament a fost stabilită la aproximativ 4 metri de la marginea finală (12.00 m profil transversal) a Str. Bistrei spre limita estică a parcelei, respectiv un minimum de 2.00 m față de limita dinspre nord (dreapta) și 6.50m față de limita dinspre sud (stanga). Retragera prevăzută față de limita posterioară (vestică) este de 7.85 m.

- **Sistematizarea pe verticală**

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

- **Bilanț teritorial, indici urbanistici**

ZONE FUNCTIONALE		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUȘA			
		S (mp)	% din T	S (mp)	% din T		
Zone de producție și birouri		0.00	0.00	826.50	42.52		
Circulații	Rutiere	0.00	0.00	220.00	626.65	11.31	32.23
	Parcaje	0.00	0.00	168.75		8.68	
	Trotuar	0.00	0.00	52.00		2.67	
	Sp. Verde alin.	0.00	0.00	39.00		2.01	
	Platforma	0.00	0.00	146.90		7.56ș	
Spații verzi		0.00	0.00	490.85	25.25		
Suprafața teren totală		1944.00	100.00	1944.00	100.00		

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. existent = 0.00%, P.O.T. maxim = 43.00%.

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. existent = 0.00, C.U.T. maxim = 1.00

H maxim = 9.00 m

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la:

- a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

În cadrul acestui program, pentru zona analizată în cadrul studiului de oportunitate, propunerile de urbanism au prevăzut :

- Complectarea și dezvoltarea căilor rutiere,

- Extinderea rețelei de echipare tehnico - edilitară a zonei.

Studiul de oportunitate stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat.
- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe.
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

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

Studiul de oportunitate, in cazul in care va fi aprobat se va face un P.U.Z. ce va fi inclus in urmatoarele planuri existente

- P.U.G. (plan urbanistic GENERAL) al Municipiului Timisoara ,jud. Timis.
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

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

Pana in acest moment zona luata in studiu este compusa din parcelele proprietate cu functiunea de teren liber . Terenul se afla in partea centrala a judetului Timis.

Suprafata totala luata in studiu suprafata proprietate beneficiar 1944.00 mp.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

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

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

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

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în Studiul de oportunitate este de 1944.00 mp.

Descrierea lucrării:

Pe acest teren nu exista rețele de alimentare cu apa potabila ,canalizare ,si alimentare cu gaze naturale .

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

În zona nu se pun probleme speciale de protecție a mediului

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

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilitățile existente în zonă
- depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate.
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeurile menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate.
- Protecția calității apelor :

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusă pentru această zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare

- Protecția aerului

Clădirile sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale căror capacități de evacuare a gazelor nășe în atmosferă este redusă, sub nivelul de 0,02 Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensionează de furnizor în funcție de tipul centralei termice:

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

Centrala termică proprie cu caracteristici corespunzătoare funcțiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

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

- Gospodărirea deșeurilor

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

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

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

b) natura cumulativă a efectelor -Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor -Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor) -Nu este cazul.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate) -Nu este cazul.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural -Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

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

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

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

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

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru toate lucrările rutiere propuse, se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, în zonele unde profilul stradal nu este asigurat.

- **Lista obiectivelor de utilitate publică**

- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de gaze naturale;
- rețea de alimentare cu energie electrică;
- canalizare menajeră;
- rețea de telecomunicații;
- asigurarea circulației în incinta parcelei.

- **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este considerat în proprietatea D-lui LEPSARU Gheorghe Ion si a sotiei LEPSARU Mariana-Ghinuta.

- **Circulația terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne relevă faptul că terenul este in intravilanul Municipiului Timisoara și este în proprietatea D-lui LEPSARU Gheorghe Ion si a sotiei LEPSARU Mariana-Ghinuta.

CONCLUZII

- **Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.**

Prezentul studiu modifică zonificarea PUG-ului avizat și aprobat, se încadrează în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor și proiectelor elaborate anterior, și va răspunde nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. De asemenea mai trebuie mentionat ca prezentul studiu de oportunitate vine in completarea P.U.Z.-ului anterior aprobat (HCJ 78/06.07.2007) „Zona de productie” Calea Mosnitei, Timisoara, care a fost atasat documentatiei actuale.

- **Categoriile principale de interventii ,care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

Tinandu-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei trebuie asigurată infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă.

Întocmit,
arhitect Dan Belea

FOAIE DE GARDA

Proiect nr. 148./2010

DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
„Construire hala birouri si productie in
regim de inaltime P+1E”

AMPLASAMENT: **jud. Timis, Municipiul Timisoara Calea Mosnitei**

BENEFICIAR : **LEPSARU Gheorghe Ion**

PROIECTANT: **S.C. "Arhi 3d" S.R.L.**
S.C. TECHNO PRO WATER S.R.L.
S.C. COSO CONS S.R.L.
S.C. PROMETER M&G S.R.L.

NR. PROIECT: **148/2010**

FAZA: **P.U.Z.**

BORDEOU PIESE SCRISE SI DESENATE

Proiect nr. 148/2010

A. PIESE SCRISE

Foaie de garda
Borderou
Foaie de responsabilitati
Certificat de Urbanism
Extras de Carte Funciara
Copie carte identitate beneficiar
Plan de incadrare PMT
Plan de situatie PMT
Memoriu justificativ
Cadrul legal
Memoriu edilitare
Avize Aviz de oportunitate
 Aviz C.T.A.T.U.
 Aviz Unic
 Aviz Sanitar
 Aviz Agentia Pentru Protectia Mediului
 Aviz Protectie Civila
 Aviz Pompieri Isu
 Aviz de Principiu Directia de Mediu PMT
 Aviz de Principiu Serviciul Drumuri si Transporturi PMT
 Aviz Comisia de Circulatie
 Aviz ANIF
 Aviz Statul Major General
Adeverinte litigii: Serviciul Juridic,
 Administrarea Fondului Funciar,
 Directia Patrimoniu
Plan parcelar
Plan parcelar suprapus peste SARMES
Studiu geotehnic

B. PIESE DESENATE

Plan de incadrare in zona	sc.1:25000	A01
Situatia existenta.....	sc.1:1000	A02
Reglementari urbanistice- zonificare.....	sc.1:1000	A03
Proprietatea asupra terenurilor.....	sc.1:1000	A04
Propunere mobilare.....	sc. 1:1000	A05
Plansa incadrare edilitare.....	sc. 1:1000	01Ed.
Plansa edilitare.....	sc. 1:1000	02Ed.
Plansa drumuri.....	sc 1:1000	A06

FOAIE DE RESPONSABILITATI

Proiect nr. 148/2010

ARHITECTURA: S.C. "Arhi 3d" S.R.L. Arh. Belea Daniel

ECHIPARE EDILITARA: S.C. PRO WASSER S.R.L. ing. M.Golumba

DRUMURI: S.C. PROTON Consult S.R.L. ing. Cosoveanu

TOPO: S.C. PROMETER M&G S.R.L.

.

CADRUL LEGAL

S-au respectat urmatoarele legi pentru intocmirea acestei documentatii:

- Legea nr.50/1991/1997 - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea Nr. 10/1995 - privind calitatea in constructii;

- Legea Nr. 18/ 1991 - a fondului funciar;

- Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea Nr. 54/1998 - privind circulatia juridica a terenurilor;

- Legea Nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru o cauza de utilitate publica;

- Legea Nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;

- Legea Nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar si a publicitatii imobiliare;

- Legea Nr. 69/1991/1997 - privind administratia publica locala;
 - Legea Nr. 137/1995 - privind protectia mediului (modificata prin Legea Nr. 159/1999);
- lor
 - Legea Nr. 87/1998 - pentru aprobarea UG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al rilor drumurilor;
 - Legea Nr. 107/1996 - a apelor;
- cu
 - Legea Nr. 41/1995 - privind protectia patrimoniului national;

- Legea Nr. 96/1995 - pentru aprobarea Ordonantei Guvernului Nr. 12/1993/1995 privind achizitiile publice;

- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de amenajare a teritoriului national;

- HGR Nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR Nr. 63/1994 HGR Nr. 163/1997-, [HGR. Nr. 56R/1998](#) - Regulamentul privind organizarea licitatiilor pentru achiziti publice de bunuri si servicii;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Lucrarior Publice si Amenajarii Teritoriului Nr. 21 / N / 10. 04. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism,
- Ordinul ministrului Sanatatii Nr. 539/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarior privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun Nr. 2 14! RT / 1 6 / NN / martie 1999 al ministrului Apelor. Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Puhlice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului.

NOTIFICARE

Proiect nr. 148/2010

Tinem sa precizam faptul ca in activitatile prevazute a se desfasura in cadrul viitoarei constructii si a incintei sunt – pe langa spatiile de birouri si o zona de productie in care se vor realiza inscriptionari prin tehnica laser si prin sablare pe confectii metalice.

De asemenea mai trebuie subliniat faptul ca in imediata vecinatate, in incinta in care a fost realizata hala celor de la INTELIFORM se desfasoara tot o serie de activitati ce se incadreaza in profilul de productie a pieselor metalice – respectiv matrite, stante, celule de productie metalice si echipamente de procesare confectii metalice.

Hala va avea un numare redus de angajati – maxim 5 persoane – incadrandu-se astfel in categoria de intrapinderi mici.