

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

Proiect nr. 280/2016

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL  
"DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM  
DE INALTIME P+2E"**

Nr. proiect : **280/2016**

Beneficiar : **CITU IOAN COSMIN**

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

Data elaborării : **aprilie 2018**

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

## **1.2 OBIECTUL P.U.Z.**

### **• Solicitari ale temei program**

Zona aflata in studiul de fata se afla in Municipiul Timisoara, jud. Timis si reprezintă terenul identificat prin C.F. 421015, Top. 421015, CF 442301, Top. 442301, CF 442293, top. 442293, CF 442318, Top. 442318, CF 442303, Top. 442303, CF. 442309, Top. 442309 aflat în proprietatea lui CITU Ioan Cosmin.

Pe acest teren la cererea beneficiarilor se doreste extinderea zonei de locuinte colective.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren in intravilanul localitatii Timisoara;
- fiecare parcela ce constituie prezentul amplasament, sunt duble ca suprafata fata de parcelele vecine deoarece acestea s-au constituit prin unificarea a cate doua parcele rezultand astfel parcele cu suprafete mari pentru a se crea premisa dezvoltarii unui ansamblu mai generos si mai compact.
- este definit ca zona locuinte cu functiuni complementare peste P+2E.

Prin proiect s-au urmărit în principiu următoarele :

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

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

Prin contextul urbanistic zona studiata apartine zonei de locuinte cu functiuni complementare peste P+2E conform zonificarii din P.U.G. TIMISOARA

Zona studiata se afla:

- Pe strada Intrarea Josef Klapka, in cvartalul definit de strazile Mures, Muzicescu, Gheorghe Stavrescu si Josef Klapka;
- La 2200 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- Se afla la 100 de Calea Martirilor, una dintre cele mai importante artere a localitatii.

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 2950 din 11.07.2016 confirmă intențiile de dezvoltare a unei zone de locuinte colective pe teren.

## **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

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

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 107/11.03.2014;
- P.U.D. aprobat prin HCL 502/2006.

### **• 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 topografica;
- date culese pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

### **• Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 107/11.03.2014;
- P.U.D. aprobat prin HCL 502/2006.

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

Investitiile pentru aceasta zona presupun extinderea si dezvoltarea zonei de locuinte colective - zona fiind reglementata prin P.U.G. Timisoara ca zona de locuinte cu functiuni complementare peste P+2E.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1 EVOLUTIA ZONEI**

Zona studiata este situata in partea de sud a Municipiului Timisoara, in apropiere de Calea Martirilor. Terenul se incadreaza in cvartalul definit de patru strazi: str. Josef Klapka, str. Mures, str. Muzicescu si str. Gen. Gheorghe Stavrescu.

- **Date privind evolutia zonei**

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

Terenul studiat, precum si zonele de vecinatate se constituie in teren pe care sunt edificate constructii. Adiacent terenului studiat mai exista cladiri de locuinte colective cu regim de inaltime P+2E - P+2E+M.

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

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa comasarii terenurilor pentru o zona de locuinte.

Prin construirea unor cladiri de locuinte colective cu regim de inaltime P+2E se confirma functiunea majora a intregii zone si anume cea locuire.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al municipiului Timisoara se poate aprecia ca zona se va dezvolta si extinde si va deveni o zona dominata de locuinte individuale si colective.

### **2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE**

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiata se gaseste in intravilanul localitatii Timisoara, in partea de sud intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei de locuinte colective cu regim de inaltime P+2E, si este identificata prin:

C.F. 421015, Top. 421015, S=845 mp	
C.F. 442301, Top. 442301, S=1668 mp	
C.F. 442293, Top. 442293, S=1714 mp	
C.F. 442318, Top. 442318, S=1803 mp	
C.F. 442309, Top. 442309, S=1896 mp	
<u>C.F. 442303, Top. 442303, S=2012 mp</u>	
TOTAL	S= 9938mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La nord –proprietate privata – identificata prin nr. Cad. 14354 – teren pe care s-a emis in timpul elaborarii prezentei documentatii AC pentru construire de locuinte colective peste P+2E
  - La sud – proprietate privata – parcela locuinte, identificata prin CF 436398, nr. cad. A443/4/2/9;
  - La vest – proprietate publica – str. Intrarea Josef Klapka, identificata prin CF 406341nr. cad. A443/4/2/21
  - La est – -proprietate privata –parcele de locuinte.
- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.**

Terenul se afla in partea de sud a municipiului Timisoara. Zona este usor accesibila prin orice forma de trafic urban deoarece are acces usor la Calea Martirilor, una din cele mai circulante artere a orasului si strada Muzicescu la sud, iar pe latura de vest terenul este adiacent strazii Intrarea Josef Klapka. Aceste legaturi asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat și in sensul descarcarii acesteia.

In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca sunt asigurate toate traseele utilitare principale dar si a celor secundare. Zona este asigurata cu utilitatile necesare functionarii, respectiv energie electrica, retea apa si canalizare, gaz natural. Viitoarele constructii se vor bransa la retelele edilitare existente in zona.

### **2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

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

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

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

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

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

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

Riscuri naturale:

#### a) Cutremure de pamant

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

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

#### b) Inundatii

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

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

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

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

Se vor efectua masuri de intretinere a retelei hidroedilitare existente.

#### c) Alunecari de teren

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

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

#### Studiu geotehnic

##### Stratificatie:

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

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

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

- Terenul apt de fundare il constituie stratul argilos in stare naturala cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.
- Adancimea minima de fundare va trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:
- $D1_{MIN} > 0.8M$  fata de nivelul actual al terenului
- $D2_{MIN} > 1.00M$  fata de nivelul terenului sistematizat
- Calculul terenului de fundare pentru constructiile in cauza ,fundate direct ,se poate adopta o presiune conventionala de calcul de baza  $D=2.0m$ ,  $B=1.0m$  in grupa fundamentala de incarcari  $P_{conv}=220$  KPA la care se vor aplica corectiile corespunzatoare adancimilor si latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

## **2.4 CIRCULATIA**

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

Circulatia rutiera in zona este definita de strada Muzicescu la sud si de strada Intrarea Josef Klapka la vest. Amplasamentul se afla in imediata apropiere de Calea Martirilor, una din cele mai importante artere de acces in oras, facand legatura cu Giroc. Aceste legaturi asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat și in sensul descarcarii acesteia.

Nu exista trasee aeriene in zona .

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

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la strada Muzicescu, Josef Klapka si la Calea Martirilor una dintre cele mai importante artere de circulatie a municipiului. Solutia de rezolvare a accesului fiind prezentata in detaliu in capitolul 3.4. Modernizarea circulatiei.

## **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

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

Functiunile din zona sunt majoritar rezidentiale cu regimuri de înălțime variate cuprinse între P+1E și P+2E+M.

În zona studiată și în vecinătate sunt edificate construcții, atât de locuințe individuale cât și de locuințe colective.

- **Relationari între funcțiuni**

Între funcțiunile existente în jurul sit-ului, respectiv cele de locuințe cu funcțiuni complementare prevăzute prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA și funcțiunea propusă există o cooperare funcțională, deoarece prezintă același tip de funcțiune.

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

În zona studiată există în prezent fond construit.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit la sud, est și vest de teren este definit de clădiri locuințe individuale și de locuințe colective, a căror stare este bună spre foarte bună, fiind construite relativ recent.

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

Serviciile din zona sunt foarte bine dezvoltate. La intersecția dintre strada Mureș și Calea Martirilor existând un hypermarket. Între majoritatea parterurilor clădirilor au diverse firme ce asigură servicii.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual pe teren nu există spații verzi amenajate.

Spațiul verde în zona studiată fiind compus din zonele verzi individuale ale clădirilor iar cel public este definit parțial de Parcul Triade, aflat la intersecția străzii Mureș cu Calea Martirilor, în imediată apropiere a terenului studiat și de zonele verzi de aliniament existente pe strada Muzicescu și pe Calea Martirilor.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

- Nu există.

- **Principalele disfuncționalități**

- Lipsa inițiativelor de extindere a zonei de locuințe pe terenul studiat.

## **2.6 ECHIPARE EDILITARA**

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

Zona studiată este echipată edilitar corespunzător, fiind asigurată cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, telefonizare și gaze naturale.

Rețelele de utilități necesare funcționării se află în imediată vecinătate pe strada Intrarea Josef Klapka iar cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de către beneficiar.

### **Alimentarea cu apă.**

#### **Situația existentă**

Municipiul Timisoara dispune de sistem centralizat de alimentare cu apă. Rețeaua de alimentare cu apă se află în imediată apropiere de amplasament

## **Canalizarea**

### **Situatia existenta**

In zona exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Deversarea apelor menajere se face in reseaua de canalizare ape uzate a municipiului Timisoara administrata de catre AQUATIM Timisoara, aflata in apropierea amplasamentului.

### **Canalizarea apelor meteorice**

#### **Situatia existenta**

Apele meteorice de pe constructii se colecteaza prin intermediul retelei de canalizare pentru ape pluviale a localitatii Timisoara, separata de reseaua de canalizare apa menajera si se deversa in bazinul de retentie.

### **Alimentarea cu energie electrica**

#### **Situatia existenta**

Asigurarea alimentarii cu energie electrica a investitiei se face din reseaua de joasa tensiune aflata adiacent amplasamentului.

### **Telefonie**

#### **Situatia existenta**

In zona exista retele de telefonie.

### **Alimentarea cu gaz**

In zona exista retea de alimentare cu gaz.

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

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

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

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile și amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sportita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

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

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

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

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

Nu e cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu e cazul.

## **2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

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

- extinderea functiei de locuire adaptata la configuratia terenului si specificul zonei;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea unui acceselor auto si pietonal pe parcela;
- asigurarea necesarului de locuri de parcare;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

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

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Timisoara si sunt prevederi pentru aceasta zona impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, astfel:

- o Dezvoltarea racordurilor noilor constructii la retelele edilitare publice.

In concluzie proiectul se respecta prevederile existente in P.U.G. pentru zona si se incadreaza in contextul existent si planurile aprobate anterior de municipalitate.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural pentru zona studiata:

- **relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor verzi amenajate, constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului, adaptarea la conditiile de clima.**

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

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse, zona studiata este marginita la vest de strada Josef Klapka, strada relativ noua lucrarile rutiere fiind realizate partial, urmand ca aceasta sa fie finalizata in viitor. Se propune ca pentru fiecare parcela de locuinte colective sa se realizeze cate un acces rutier direct din strada cu latimea de 3,50 m pentru a facilita circulatia rutiera in interiorul parcelelor. Accesele se continua in incinta cu un carosabil cu latimea de 3,50 m ce isi mareste profilul la 5,00 in partea posterioara a parcelelor unde se propune amenajarea locurilor de parcare pe ambele laturi a carosabilului.

Se propune largirea platformei de intoarcere de la capatul strazii Intrarea Josef Klapka, pe terenul studiat, pentru facilita intoarcere masinilor utilitare. In acest sens se va ceda suprafata de teren necesara pentru a largi platforma de intoarcere.

Parcagele din partea posterioara nu sunt amplasate pe limita de proprietate, acestea fiind retrase cu 50 cm. In aceasta zona se vor amplasa parapete de protectie fonoabsorbante. Necesarul locurilor de parcare a fost calculat in conformitate cu Anexa 2 a RLU „Norme locale privind determinarea numarului locurilor de parcare”.



Accesele stradale directe proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati (ord. M.T. nr. 50/1998) si prevederile din RLU aferent PLAN URBANISTIC GENERAL pentru zona studiata.

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

### **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

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

- generarea unei zone de locuire colectiva
- asigurarea accesului corespunzator pe parcele de la reseaua stradala;
- rezervarea suprafetelor de teren pentru spatii verzi amenajate - s-a asigurat un procent de minim 24.44% spatiu verde in cadrul parcelei, suprafete relativ compacte.

Funciunea propusa in zona studiata este de locuinte colective.

#### **Zone functionale propuse in zona studiata sunt:**

- o pentru locuinte colective: 9876 mp (99,29%);
- o pentru drumuri, alei si parcaje: 71 mp (0,71%).

**Total: 9938 mp (100%).**

#### **REGIMUL DE INALTIME**

Regimul de inaltime al constructiilor de locuinte este prevazut la maximum P+2E.

Hmaxima la cornisa propusa = 9.00 m

Hmaxima propusa = 11.00 m

#### **REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR**

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor astfel:

- 5 m fata de limitele de la strada;
- 16 m fata de limita posterioara a parcelei
- 3,5 si 4, 5 m fata de limitele laterale coform plansei Reglementari Urbanistice .

#### **SISTEMATIZAREA PE VERTICALA**

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

#### **INDICI URBANISTICI**

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=35% - zona de locuinte colective

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX.=1.05 - zona de locuinte colective.

Tinand cont ca parcele ce fac obiectul prezentului PUZ s-au constituit prin unificarea a doua parcele si sunt cel putin duble ca suprafata fata de parcelele pe care s-au edificat sau sunt in curs de edificare cladiri de locuinte colective cu acelasi regim de inaltime dar cu maxim 12 apartamente in imediata vecintate a amplasamentului se propune ca pe fiecare parcela sa se realizeze cate 2 corpuri de cladire cu cate 9 unitati locative/ corp. Rezultand astfel un nr. maxim de 18 unitati locative/parcela, raport ce se incadreaza in

procentul existent de unitati locative/ suprafata teren. Pentru cea mai mica parcela a prezentului PUZ raportul fiind de 1 unitate locativa la 93 mp de teren, iar pentru cea mai mare parcela 1 unitate locativa la 112 mp de teren, raportul in zona fiind in medie 1 unitate locativa la 70-75 mp de teren – pentru parcelele unde sunt edificate sau in curs de edificare cladiri de locuinte colective.

### **BILANT TERITORIAL**

<b>ZONE FUNCTIONALE</b>		<b>SITUATIA EXISTENTA</b>		<b>SITUATIA PROPU SA</b>			
		<b>S (mp)</b>	<b>% din T</b>	<b>S (mp)</b>		<b>% din T</b>	
<b>Zona locuinte colective</b>		845	8.50	9876		99.29	
<b>Constructii locuinte colective</b>		286	2.88	3479		35.00	
<b>Circulații pe parcela</b>	<b>Carosabil</b>	337	3.39	1915	4030	19.27	40.55
	<b>Parcaje</b>	188	1.89	2115		21.28	
<b>Spații verzi</b>		34	0.34	2429		24.44	
<b>Carosabil, parcaje, alei</b>		0.00	0.00	71		0.71	
<b>Suprafața teren totală</b>		9938	100.00	9938		100.00	

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE PREVEDERI SPECIFICE.**

#### **Alimentarea cu apa**

##### **Situatia propusa:**

Asigurarea cu apă potabilă a zonei studiate se va face din rețeaua de apă potabilă, adiacenta amplasamentului, ce asigură alimentarea cu apă a localității Timisoara, rețea publică de apă potabila administrată de către AQUATIM Timișoara.

Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se în vedere consumatorii propusi în zona studiată.

#### **Canalizarea apelor uzate menajere**

##### **Situatia propusa:**

Deversarea apelor uzate menajere din zona studiata se va face in rețeaua de canalizare ape uzate a localității Timisoara, rețea publică de canalizare ape uzate administrată de către AQUATIM Timișoara adiacenta terenului.

Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se in vedere consumatorii propusi in zona studiata.

#### **Canalizarea apelor meteorice**

##### **Situatia propusa:**

Apele pluviale de pe cladiri vor fi colectate prin jgheaburi si burlane apoi vor fi deversate in rețeaua centralizata de canalizare a apelor pluviale.

#### **Alimentare cu energie electrica**

##### **Situatia propusa**

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

## **Telecomunicatii**

### **Situatia propusa:**

Se va realiza prin branșament la rețelele locale. Lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor de specialitate elaborate. In proiectare si executie se respecta prevederile tuturor normativelor si normelor in vigoare.

## **Alimentare cu caldura**

### **Situatia propusa:**

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii avand ca si combustibil gazul metan.

## **Alimentare cu gaze naturale**

### **Situatia propusa:**

Realizarea alimentarii cu gaze naturale se va realiza de la rețeaua de gaz metan existenta in zona.

## **Gospodarie comunală**

### **Situatia propusa:**

Evacuarea deseurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

## **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

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

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

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

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

- Asigurarea unor accese corespunzator pe parcele;
- Echiparea tehnico - edilitara corespunzatoare.

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

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor constructii si folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatile;
- 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.

Planul Urbanistic Zonal, pe terenul in suprafata totala de 9938 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuinte colective prin amenajarea corespunzatoare a intregii parcele. Astfel, aceasta etapa se constituie intr-o premisa a unei dezvoltarii ulterioare a acestei zone prin extinderea zonelor de locuinte. Acesta premisa s-a creat in special datorita existentei unor suprafete de teren relativ mari utilizate pana in prezent ca si terenuri agricole in intravilanul localitatii Timisoara.

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

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente:

- P.U.G. TIMISOARA;
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

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

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

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

**d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:**

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

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

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

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în P.U.Z. este de 9938.00 mp.

Adiacent terenului există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, și alimentare cu gaze naturale.

Nu au fost identificate probleme de mediu relevante în zonă.

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

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

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

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

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- Racordul la utilitatile existente in zona;
- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;
- alizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate;
- Protectia calitatii apelor :

#### **Surse de poluanti pentru apa freatica:**

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusa pentru aceasta zona.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in reseaua de canalizare

- Protectia aerului:

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

- a) priza directa de aer
- b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

Pozitia cosului : la 90° (scos pe acoperis) fata de orizontala

- Gospodarirea deseurilor

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

### **b) natura cumulativă a efectelor;**

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona de sud a localitatii Timisoara.

### **c) natura transfrontieră a efectelor;**

Nu este cazul.

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

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

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

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar mărimea zonei afectate de planul propus este de 9938.00 mp. Terenul după cum scrie și în capitolele anterioare este situat în teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, în partea de sud.

**f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;**

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

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

**(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;**

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

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

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

**(iii) folosirea terenului în mod intensiv;**

- Ca priorități în zona ce trebuie rezolvate sunt echipările edilitare și accesul la parcelă la standarde normale pentru categoria prevăzută.
- Necesitatea pastrării în zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzător.

Folosirea terenului pentru extinderea zonei de locuințe colective și echiparea edilitară se va realiza în parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul va fi folosit în procent de 35% pentru construcții, minim 40% pentru circulații rutiere și pietonale și minim 20% din suprafața va fi amenajată ca spațiu verde.

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

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

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

• **Lista obiectivelor de utilitate publică:**

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de gaze naturale
- rețea de alimentare cu energie electrică

- canalizare menajeră
- retea de telecomunicatii
- asigurarea circulatiei in incinta

- **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este considerat in proprietatea lui CITU Ioan Cosmin conform extraselor de carte funciara C.F. 421015 nr. top. 421015, CF. 442301 nr. top. 442301, CF 442293 nr. top. 442293, CF 442318 nr. top. 442318, CF 442303 nr. top. 442303, CF nr. 442309 nr. top. 442309 avand o suprafata totala de 9938.00 mp.

- **Circulația terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne relevă faptul că terenul este situat in intravilanul localitatii Timisoara si este in proprietatea lui CITU Ioan Cosmin. conform extraselor de carte funciara.

## **CONCLUZII**

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederili 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.

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

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei si realizarea infrastructurii tehnico-edilitare corespunzatoare.

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

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei trebuie asiguarata infrastructura necesara cat si posibilitatile de cooperare si corelare a terenurilor din zona. Apreciem propunerile sunt in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Timisoara.

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

- (a) Parcelele 1 ÷ 5 - locuinte colective (maxim 18 unitati locative);
- (b) Parcela 6 – drumuri.

Întocmit,  
arhitect Daniel BELEA