



FOAIE DE CAPĂT

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

CF nr. 430926 – Timișoara (CF vechi 134166), cu nr. cadastral 430926 (nr. cad. vechi A 732/1/31)

S teren – 28700 m²

Beneficiari: BUGA VIOREL, BUGA LAURA,

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

Data elaborării: iun 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





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





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. 2775/10.07.2018, prelungit

Extras C.F. 430926, act de identitate

Avize și acorduri ale organismelor centrale și locale interesate

- Aviz Arhitect șef nr. 14/06.06.2019 și planșa anexă

- Aviz CJT nr. 33/03.06.2019

- AACR nr. 16913/899/20.06.2019, valabil 12 luni

- Aviz de oportunitate Primăria mun. Timișoara nr. 49/04.10.2018

- Plan de acțiune nr. UR2018-017830/24.10.2018

- Raport și rezultatele informării și consultării publicului nr. UR2018-018551/27.12.2018

- Studiu geotehnic pr. nr. 4802/2018

- PV OCPI nr. 19/2019, OCPI nr. 259085/04.01.2019

- OSPA nr. 1810/13.12.2018

- ANIF nr. 627/12.12.2018

- MADR nr. 511/25.04.2019

- Apele romane nr. ABAB 49/19.02.2019

- Aviz Min. Culturii nr. 887-1177/26.03.2019

- Agenția regională de protecție a mediului nr. 23/12.03.2019

- DSP nr. 1490/301/C/14.02.2019

- Protecția civilă nr. 4.627.639/12.11.2018

- PSI nr. 4.627.638/12.11.2018

- Aviz tehnic Aquatim nr. 65667/DS-ST/17.12.2018, valabil 12 luni

- Aviz unic pt. rețele existente nr. 1086/07.12.2018

- Telekom nr. 2630/16.11.2018, valabil 12 luni

- STPT nr. UR2018-01-8405/09.11.2018, valabil 12 luni

- Delgaz Grid nr. 4516/29.11.2018, valabil 12 luni

- Enel nr. 242502947/15.11.2018, valabil 10.07.2019, 267621026/11.06.2019

- Colterm nr. UR2018-018405/02.11.2018, valabil 12 luni

- Aquatim nr. 23890/08.11.2018, valabil 12 luni

- Transgaz S.A. nr. ETA/3803/18.11.2018, valabil 12 luni

- Transelectrica S.A. nr. 14640/11.12.2018

- Aviz de principiu Mediu urban și gestiune deșeuri PMT nr. 176/20.02.2019

- Comisia de circulație PMT nr. DT2019-000084/17.01.2019

- Adeverință serviciul juridic PMT nr. SC2019-15417/25.06.2019

- Adeverință Direcția Clădiri, terenuri și dotări diverse PMT nr. CT2019-004043/24.06.2019

- Adeverință Compartiment administrare fond funciar PMT nr. DO2019-001434/25.06.2019

- Taxa RUR achitată

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



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. 430926 – Timișoara (CF vechi 134166), cu nr. cadastral 430926 (nr. cad. vechi A 732/1/31),

S teren - 28.700 m²

Beneficiari: BUGA VIOREL, BUGA LAURA

Proiectant general: **S.C. ATELIER CAAD SRL.**

Arh. Cătălina BOCAN

Data elaborării: iunie 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. 430926 – Timișoara (CF vechi 134166), cu nr. cadastral 430926 (nr. cad. vechi A 732/1/31) **S teren – 28.700 m².**

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 suprafața de **28.700 m²** teren. Delimitarea zonei studiate este făcută la nord de Pârâul Beregsău (Hpr 337), la sud de drumul de exploatare De 732/1/2, la vest de parcela A732/1/30, iar la est de parcela A732/1/32.

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 parcellar 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 construibilitate 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. 2775 din 10.07.2018, beneficiari BUGA VIOREL, BUGA LAURA.



Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – teren situat în extravilan – zona cu caracter nedefinit; în acest sens s-a obținut Avizul de Oportunitate 49 din 04.10.2018.

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;
- Ordinul 233/2016.

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

- Plan Urbanistic Zonal "Zonă locuințe și funcțiuni complementare", extravilanul municipiului Timișoara (HCL175/2019)
- 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 construcțiile 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 EVOLUTIA 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 DE 716, DE 732/1/1 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 De 732/1/2

- la vest parcele private în P.U.Z -ul aprobate prin HCL 175/2019

- la est parcele private cu folosință de terenuri agricole arabile extravilane.

Suprafața terenului este de **28.700 m²**.

Vecinătățile sunt:

■ La Nord, peste Pârâul Beregsău (Hpr337) se află Parcul Industrial tehnologic Timișoara, aflat în administrația consiliului județean;

■ La Vest, calea ferată Timișoara - Arad, la o distanță minimă de 230 m; în zona de studiu mai este un P.U.Z. aprobat recent pentru Zonă rezidențială și funcțiuni complementare

■ La Sud, pe lângă parcelele de locuințe din multiple P.U.Z. aprobate în perioada 2007-2017, se află aeroportul Cioca la o distanță minimă de 1070 m față de zona studiată

■ La Est, parcele private cu folosință de terenuri agricole arabile și calea Torontalului (DN 6).

La aproximativ 300 m de terenul studiat se află Magazinul Metro Cash & Carry 2.

Suprafața terenului este de **28.700 m²**.

Construcțiile existente cele mai apropiate sunt: spre Nord – Parcul Industrial Torontal - 136 m, respectiv 102 m, spre Vest calea ferată și Triajul CFR Ronat - 718 m, spre Sud-Vest și Sud locuințe private – 514 m, respectiv 486 m, iar spre Est se afla hipermarketul Metro 2 la 311 m. Distanțele sunt figurate și pe planul de situație extras din Google Earth, anexat acestui memoriu. Zona este salubră, nu există pe o rază de 1500-2000 m industrie poluantă, cimitir, zona mlăștinoasă sau ferme de animale. Există la nord de zona studiată pârâul Beregsău aflat în administrarea ANIF.

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.

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 specifica 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. CIRCULATIA

În prezent accesul pe parcelă se poate face din De 732/1/2, care face legătura cu DN6 (Calea Torontalului), prin DE 716 și DE 732/1/1..

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 se regăsește în C.F. Timișoara (CF vechi 134166), nr. cad. 430926 (nr. cad. Vechi A732/1/31) $S_{\text{teren}} = 28700$ m² proprietari Buga Viorel și Buga Laura.

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
- c) Pârâul Beregsău (Hpr337) la nord
- d) la sud-est terenuri cu destinația de teren arabil, aflate în proprietate privată, Metrou II și DN 6 (calea Torontalului).

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 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 mărginită la sud, pe direcția este-vest de drumul de exploatare De732/1/2.

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,

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 aviz de amplasament favorabil fără condiții nr. 242502947/15.11.2018 emis de ENEL DISTRIBUȚIE BANAT, amplasamentul nu este afectat de rețele de distribuție energie electrică ce le aparțin.

Conform adresei nr. 14640/11.12.2018 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. 2630/16.11.2018 emis de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA, amplasamentul nu este afectat de rețele de telecomunicații ce le aparțin.

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 aprobat al 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 față de drumuri.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În P.U.G.-ul aprobat al 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.

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 îmbrăcăminți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcămintă bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ 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+M/Er pentru zona de dotări servicii, P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 1.6, Hmax. cornișă 12m; 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	Situația existentă		Situația propusă	
	suprafață	procente	suprafață	procente
Teren	28.700,00 mp	100,00%	28.700,00 mp	100,00%
Locuințe individuale cu max. 2 ap./parcela			14.200,00mp	49,48%
Zone mixta - Loturi locuințe colective mici cu max. 4/6 apartamente și servicii la parter			3.267,00mp	11,38%
Dotări și servicii			1.248,00mp	4,35%
Spații verzi publice			3.019,00mp	10,52%
Circulații auto și pietonale, spații verzi de aliniament – suprafața destinată trecerii în domeniul public			6.966,00mp	24,27%
Total	28.700,00mp	100,00%	28.700,00mp	100,00%

- indici caracteristici după cum urmează:

ZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE (max. 2 apartamente/parcelă)

- regim de construire: izolat sau cuplat pe parcelele 1-24;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (max. două unități locative) și funcțiuni compatibile cu locuirea
- H max = 9,00 m (cornișă); (S/D)+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. U02

ZONĂ MIXTĂ

SUBZONĂ MIXTĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE MICI (max. 4 apartamente/parcelă) CU SERVICII LA PARTER – parcelele 25, 26, 27

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv (max. patru unități locative pe parcelă) și servicii compatibile cu locuirea
- H max = 9,00m (cornișă);(S/D)+P+1E+M/Er(niveluri)
- POT max = 40 %;
- CUT max = 1,60;



- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „**PLAN - REGLEMENTĂRI URBANISTICE**” - planșa nr. U02

SUBZONĂ MIXTĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE MICI (max. 6 apartamente/parcelă) CU SERVICII LA PARTER – parcelele 28, 29

- regim de construire: izolat sau cuplat ;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv (max. șase unități locative pe parcelă) și servicii compatibile cu locuirea
- H max = 12,00m (cornișă); (S)+P+2E+M/Er(niveluri);
- POT max = 40 %;
- CUT max = 1,60;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „**PLAN - REGLEMENTĂRI URBANISTICE**” - planșa nr. U02

ZONĂ DOTĂRI, SERVICII – parcela 30

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: dotări și servicii compatibile cu locuirea
- H max = 12,00m (cornișă); (S/D)+P+2E+M/Er (niveluri)
- POT max = 40 %;
- CUT max = 1,60;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „**PLAN - REGLEMENTĂRI URBANISTICE**” - planșa nr. U02

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 aliniamentul stradal.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Extinderile de rețele se realizează pe terenuri din domeniul public.

a) Alimentare cu apă

Suprafața totală a zonei studiate este de **28.700 m²**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe cu funcțiuni complementare, ce va fi introdusă în intravilanul extins al municipiului Timisoara.

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

Reteaua de alimentare cu apă propusă în zona studiată se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De.125 mm, L= 430 m și se va amplasa în zona verde și pe strazile proiectate în PUZ, astfel încât să se poată bransa fiecare parcelă.

Reteaua de alimentare cu apă propusă pentru a deservi toate parcelele prevăzute în PUZ se va extinde de-a lungul DE 732 și 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. Reteaua 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 :



$$\begin{aligned} Q_{S\ ZI\ MED} &= 18,06\ mc/zi = 0,21\ l/s \\ Q_{S\ ZI\ MAX} &= 23,47\ mc/zi = 0,27\ l/s \\ Q_{S\ ORAR\ MAX} &= 1,95\ mc/zi = 0,54\ l/s \end{aligned}$$

b) Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuinte situate în extravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara. (aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a. si existent pe DN 6).

Canalizarea menajera propusa în zona PUZ se va realiza din tuburi din PVC-KG cu diametrul D=250 mm, **L=420 m** si se va amplasa pe strazile nou-create, in axul acestora.

Pentru racordarea zonei de PUZ la canalizarea existenta pe DE 715, se va extinde canalizarea propusa de-a lungul DE 732 si DE 715 pana in dreptul Metro 2, unde se va racorda la reseaua existenta, PVC-KG, D=250 mm, de unde apele uzate menajere vor fi evacuate in canalizarea menajera de pe DN 6. Lungimea extinderii va fi de cca. **L=650 m**, propusa spre executare din tevi de PVC-KG, D=250 mm.

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

Debitele menajere evacuate sunt:

$$\begin{aligned} Q_{U\ ZI\ MED} &= 18,06\ mc/zi = 0,21\ l/s \\ Q_{U\ ZI\ MAX} &= 23,47\ mc/zi = 0,27\ l/s \\ Q_{U\ ORAR\ MAX} &= 1,95\ mc/zi = 0,54\ l/s \end{aligned}$$

Lucrarile de alimentare cu apa si canalizare menajera si pluviala se vor executa prin grija beneficiarului, pe domeniul public.

c) Canalizarea pluviala

Apele de ploaie din zona studiata (acoperisuri si drumuri) sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata D=315 mm, L=510 m, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie, urmand ca apoi sa fie descărcate în Paraul Beregsau **Hpr 337**. Apele pluviale pre-epurate sunt evacuate in paraul Beregsau printr-o gura de descarcare, înainte de care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate. $Q_{PL} = 255,16\ l/s$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 26.026\ mc/an$

Volumul bazinelor de retentie ape pluviale: $V = 180\ mc$

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 localitati urbane și rurale". Calculul necesarului de apă și dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală si se preconizeaza ca zona se va amenaja între anii 2018 - 2019.

Suprafata totală a zonei studiate este de **28.700 mp**, cuprinzând 30 parcele pentru locuinte individuale, 2 parcele pentru funcțiuni complementare zonei de locuit si 1 parcela cu rol de zona verde.

Numărul total estimat de locuitori va fi de **130**.

1.NECESARUL DE APĂ

Debitele specifice avute în vedere pentru dimensionarea surselor sunt:

- 120 l/om,zi pentru locuitori ;

- locuitori: - 130 persoane x 120 l/om,zi = 110.000 l/zi : 1.000 = **15,6 mc/zi**

N = 15,6 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

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 1,007 \times 1,15 \times 15,6 = \mathbf{18,06\ mc/zi = 0,21\ l/s}$$

$Q_{S\ ZI\ MAX}$ – 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 gospodării având instalații interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde.

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 1,30 \times 18,06 = \mathbf{23,47\ mc/zi = 0,27\ l/s}$$

$Q_{S\ ORAR\ MAX}$ – 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.

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,0 \times 23,47 / 24 = \mathbf{1,95\ mc/h = 0,54\ l/s}$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = \mathbf{18,06\ mc/zi = 0,21\ l/s}$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = \mathbf{23,47\ mc/zi = 0,27\ l/s}$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = \mathbf{1,95\ mc/zi = 0,54\ l/s}$$

CANALIZARE MENAJERĂ

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de **130 persoane**. Procentul de restituție se consideră de 100% din necesarul de apă calculat.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = \mathbf{18,06\ mc/zi = 0,21\ l/s}$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = \mathbf{23,47\ mc/zi = 0,27\ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = \mathbf{1,95\ mc/zi = 0,54\ l/s}$$

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie din zona studiată (acoperisuri și drumuri) sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată $D=315\ mm$, $L=510\ m$, trecute printr-un *separator de namol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție*, urmând ca apoi să fie descărcate în Paraul Beregsau **Hpr 337**. Apele pluviale pre-epurate sunt evacuate în paraul Beregsau printr-o gura de descărcare, înainte de care se amplasează o vana de închidere îngropată.

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

Debitul de ape meteorice se stabilește 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 relația:

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

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

Suprafața totală a zonei studiate este de **28.700 mp**.

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

Construcții $S = 18.725\ mp$

Drumuri, platforme $S = 6.956\ mp$

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



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

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

$$\phi = 18725 \times 0,95 + 6956 \times 0,85 / 25.681 = 0,92$$

Clasa de importanță III => frecvența ploii de calcul 1/2.

t = durată ploi

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 5 + 500/42 = 17 \text{ minute}$$

$t_{cs} = 5$ minute pentru zonă de ses

$v_a = 42$ m/min

- lungimea colectorului este de 500 m

$l = 135$ l/sxha - pentru durată de 17 minute și frecvența de 1/2

$$Q_{PL} = 2,5681 \times 0,92 \times 135 \times 0,8 = \mathbf{255,16 \text{ l/s}}$$

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

$$V_{\text{anual}} = 255,16 \times 17 \times 60 \times 100 / 1.000 = \mathbf{26.026 \text{ mc/an}}$$

Volumul bazinului de retenție ape pluviale:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k1 = \frac{1}{2} \times 400/17 \times 255,16 \times 0,06 = \mathbf{180 \text{ mc}}$$

$$V_{BR} = \mathbf{180 \text{ mc}} \text{ (~60 mp)}$$

d) 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 :

24 Locuințe (S/D) +P+1E+M/Er	$P_i = 480 \text{ kW}$
24 x 20 kW / locuință	$P_s = 192 \text{ kW}$
3 Locuințe zonă mixtă (S/D) +P+1E+M/Er (max.4 ap.)	$P_i = 240 \text{ kW}$
3 x 80 kW / zonă mixtă	$P_s = 96 \text{ kW}$
2 Locuințe zonă mixtă (S/D) +P+2E+M/Er (max.6 ap.)	$P_i = 240 \text{ kW}$
2 x 120 kW / zonă mixtă	$P_s = 96 \text{ kW}$
1 Obiectiv dotări și servicii publice (S/D) +P+2E+M/Er	$P_i = 40 \text{ kW}$
1 x 40 kW / obiectiv	$P_s = 20 \text{ kW}$
24 LL iluminat exterior stradal	$P_i = 6 \text{ kW}$
24 x 0,25 kW / LL	$P_s = 6 \text{ kW}$

TOTAL :

$P_i = 1.006 \text{ kW}$

$P_s = 410 \text{ kW}$

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei propunem extinderea rețelelor electrice prevăzute în PUZ-urile învecinate și aprobate. Rețelele se vor realiza cu cablu electric montat subteran și cutii de distribuție.

De la aceste rețele se vor realiza bransamente individuale la locuințe și la obiectivul cu dotări și servicii publice.

Se va asigura și iluminatul stradal cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur sau de sodiu de 250W montate pe stâlpi.

Pr. nr. 350/2018 – PUZ – Zona locuințe și funcțiuni complementare – extravilan Timișoara, zona Torontal – Metro 2, CF 430926 Timișoara (CF vechi 134166), nr. cad. 430926 (nr. cad. Vechi A732/1/31) , **S teren=28.700 m²**,

beneficiari: Buga Viorel, Buga Laura,

MEMORIU DE PREZENTARE



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.

e) Telecomunicații si 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 branșamente 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 problematicii 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 10,52% din suprafața studiată (o fâșie de 20 m de-a lungul Pârâului Beregsău, în suprafață de 3019 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 HOTĂRÂRII 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 extravilan 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 s-a luat în calcul și în ceea ce privește scoaterea terenului din circuitul agricol. Raportul mediu natural – mediu antropocentric 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 nederivate nu există; surse staționare dirijate: emisiile de poluanți antrenate de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și 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 dispăre, 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 funcțiilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiilor 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. conform planșei nr. U03 „Obiective de utilitate publică – proprietatea asupra terenurilor”
- 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 care s-a semnat de către acesta și primarul Municipiului Timișoara.

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.

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



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