

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea lucrarii**

PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII – PARCELELE 405457, 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456.

- **Amplasament**

Amplasamentul studiat se gaseste pozitionat in intravilanul localitatii Timisoara, strada Armoniei, nr. 16, judetul Timis, in partea de nord a acesteia si este identificat prin:

o CF. nr. 405446,	nr. cad. 405446,	Steren = 2264 mp;
o CF. nr. 405447,	nr. cad. 405447,	Steren = 1883 mp;
o CF. nr. 405448,	nr. cad. 405448,	Steren = 2645 mp;
o CF. nr. 405449,	nr. cad. 405449,	Steren = 6699 mp;
o CF. nr. 405450,	nr. cad. 405450,	Steren = 6352 mp;
o CF. nr. 405453,	nr. cad. 405453,	Steren = 3873 mp;
o CF. nr. 405454,	nr. cad. 405454,	Steren = 1095 mp;
o CF. nr. 405455,	nr. cad. 405455,	Steren = 149 mp;
o CF. nr. 405456,	nr. cad. 405456,	Steren = 7015 mp;
o CF. nr. 405457,	nr. cad. 405457,	Steren = 1938 mp.

Terenul in suprafata de 33.913 mp se afla in proprietatea lui N.C.T. REAL ESTATE S.R.L. si AEDIFICA REAL ESTATE ROMANIA S.R.L.

Terenul este scos din circuitul agricol.

Pe amplasament nu exista constructii ce se vor demola (conform A.C. nr. 148/08.05.2015).

Imobilul nu are inscrieri privitoare la sarcini.

- **Beneficiari**

Beneficiarii documentatiei P.U.Z. sunt:

- o N.C.T. REAL ESTATE S.R.L.
- o AEDIFICA REAL ESTATE ROMANIA S.R.L.

- **Proiectant general**

Proiectantul general este SIREGON GRUP S.R.L. Timișoara care a elaborat proiectarea de specialitate urbanism si retele electrice si edilitare.

- **Subproiectanti, colaboratori**

Conform foaie colectiv de elaborare subproiectantii si colaboratorii sunt:

- o DRUM PROIECTCONSULT S.R.L. Timișoara – proiectant drumuri;

o EDILITAR PROIECT S.R.L. Resita – consultant gospodarirea apelor.

• **Data elaborarii**

mai 2018.

## **1.2. OBIECTUL LUCRARI**

• **Solicitari ale temei program**

Prin tema program se solicita analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII – PARCELELE 405457, 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 401710 compus din locuinte colective, servicii, comert.

Caracteristici ale amplasamentului:

o amplasamentul este alcătuit din mai multe parcele fara constructii situate in intravilanul localitatii Timisoara;

• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata, in conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localitatii**

Prin contextul urbanistic zona studiata se defineste ca zona de locuinte si zona cu functiuni mixte.

Zona studiata se afla:

- o la 3800 m de zona centrala a localitatii Timisoara,
- o traversata de str. Grigore Alexandrescu (Inelul IV de circulatie)
- o adiacent limitei intravilanului localitatii Timisoara.

Terenul studiat are urmatoarele vecinatati:

- o la nord - strada Phoenix;
- o la sud - strada Armoniei;
- o la est - terenuri private nr. top. 2166/1 si nr. cad. 404385;
- o la vest - teren privat al Municipiului Timisoara nr. top. 2178/3.

Analizand zona studiata din plansa nr. 01 – Situatia existenta in relatie cu zonele vecine rezulta urmatoarele concluzii:

- o Zona 1 de vecinătate (la Nord de zona studiată) este teritoriul administrativ intravilan al Comunei Dumbrăvița și cuprinde locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare pe care sunt edificate partial constructii.
- o Zona 2 de vecinătate (la Nord-Vest de zona studiată) este definită partial de PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA ca zona de servicii si locuinte individuale si partial de PUZ "LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE", str. Armoniei nr. 20-20A, aprobat cu HCL 31 din 30.01.2018 ca zona mixta – locuinte colective si servicii, locuinte colective si locuinte individuale cu maxim 2 apartamente pe care nu sunt edificate constructii.
- o Zona 3 de vecinătate (la Sud-Vest de zona studiată) este definită partial de PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA ca zona de servicii si locuinte individuale si partial de PUZ "ZONĂ MIXTĂ, CASE ÎNŞIRUITE, LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE", str Armoniei nr.18, aflat în curs de aprobare, având Avizul de oportunitate nr. 28 / 26-11-2015 ca 2018 ca zona de locuinte colective si locuinte individuale insiruite pe care nu sunt edificate constructii.

- o Zona 4 de vecinatate (la Sud de zona studiată și str. Armoniei) este definita prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, ca zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip perifer (UTR - Lip) pe care sunt edificate constructii.
- o Zona 5 de vecinatate (la Est de zona studiată) este definita prin P.U.Z. "CALEA LIPOVEI - STRADA ARMONIEI", adoptat prin HCL 90 / 30.03.2004 ca zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban (UTR - Liu) pe care sunt edificate constructii.

De remarcat ca in zonele de vecinatate 2 si 3 a inceput un proces de restructurare, care amenajate, au un impact urbanistic deosebit, similar cu procesul de restructurare din zona studiată.

In concluzie, obiectul lucrării se constituie in dezvoltarea unei zone mixte - locuinte colective, servicii, comert, precum si o zona de locuinte colective reglementate prin PLANUL URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII – PARCELELE 405457, 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 401710.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior**

Studiile elaborate anterior sunt:

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA;
- o P.U.Z – CALEA LIPOVEI - STRADA ARMONIEI aprobat cu H.C.L. 90/30.03.2004;
- o P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE aprobat cu H.C.L. 21/30.01.2018.

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ**

Studiile de fundamentare elaborate concomitent cu documentatia PUZ sunt:

- o Studiu topografic;
- o Studiu geotehnic;

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA.

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

Proiectele de investitii elaborate pentru dezvoltarea urbanistica a zonei sunt:

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA;
- o P.U.Z – CALEA LIPOVEI - STRADA ARMONIEI aprobat cu H.C.L. 90/30.03.2004;
- o P.U.Z. în lucru: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, str. Armoniei nr. 20-20A, aprobat cu H.C.L. 21/30.01.2018.
- o P.U.Z.: ZONĂ MIXTĂ CASE ÎNȘIRUITE, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în lucru, str. Armoniei nr. 18, Aviz de oportunitate nr. 28/26.11.2015;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Zona studiata si zonele de vecinatate 2 si 3 se constituie ca teren in intravilan, pe care nu sunt edificate constructii.

Zona studiata si zonele de vecinatate 1, 4 si 5 se constituie ca teren in intravilan pe care sunt edificate constructii.

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

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa delimitarii zonei ca zona cu functiuni rezidentiale si dezvoltarea unei zone cu functiuni mixte - locuinte colective, servicii, comert respectiv locuinte colective cu regim mic de inaltime.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al localitatii se poate aprecia ca zona va deveni o zona de locuinte colective, servicii, comert marginita de zone de locuinte individuale.

### 2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

- o **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiata se gaseste in intravilanului localitatii Timisoara, in partea de nord, intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei de locuinte colective, servicii, comert, fiind identificata prin:

o CF. nr. 405446,	nr. cad. 405446,	Steren = 2264 mp;
o CF. nr. 405447,	nr. cad. 405447,	Steren = 1883 mp;
o CF. nr. 405448,	nr. cad. 405448,	Steren = 2645 mp;
o CF. nr. 405449,	nr. cad. 405449,	Steren = 6699 mp;
o CF. nr. 405450,	nr. cad. 405450,	Steren = 6352 mp;
o CF. nr. 405453,	nr. cad. 405453,	Steren = 3873 mp;
o CF. nr. 405454,	nr. cad. 405454,	Steren = 1095 mp;
o CF. nr. 405455,	nr. cad. 405455,	Steren = 149 mp;
o CF. nr. 405456,	nr. cad. 405456,	Steren = 7054 mp;
o CF. nr. 405457,	nr. cad. 405457,	Steren = 1938 mp.

Terenul in suprafata de 33913 mp este proprietatea N.C.T. REAL ESTATE S.R.L. si AEDIFICA REAL ESTATE ROMANIA S.R.L.

#### **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general**

Zona este usor accesibila traficului urban, amplasamentul fiind delimitat la nord de str. Phoenix, iar la sud de str. Armoniei. De asemenea amplasamentul este strabatut de str. Grigore Alexandrescu (Inelul IV de circulatie). Datorita dezvoltarii acestor strazi se poate asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat si in sensul descarcarii acesteia.

In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca exista toate premisele asigurarii traseelor utilitare principale dar si a celor secundare.

Zona este asigurata partial cu utilitatile necesare, acestea aflandu-se pe amplasamentul studiat respectiv in imediata vecinatate a acestuia, ceea ce va duce la o dezvoltare iminenta spre aceasta zona.

Distanțe față de zone cu funcțiuni incompatibile:

- o (minim) 272,0 m față de Zonă unități industriale (PUG 1999) / Zonă industrială restructurată în funcțiuni mixte: locuințe și servicii-comerț (PUG nou);
- o (minim) 91,0 m față de Terenuri cu destinație specială (PUG 1999) / Zonă cu destinație specială TDS\_MApN (PUG nou).

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Zona este amplasata pe teren relativ orizontal, pe culoarul canalului Bega.

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  $T_c=0,7\text{sec}$ .

Adancimea de inghet-dezghet a zonei este 0,7m.

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

Riscuri naturale:

#### a) Cutremure de pamant

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

Pe amplasament nu exista constructii deci nu se impun masuri pentru reducerea riscului seismic la constructiile existente.

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 intre 100 si 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studiata este o zona afectata de inundatii pe cursuri de apa, 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 rețelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a rețelei 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.

Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri, POT, CUT), stabilizare (plantari, ranforsari) sau conditii speciale de fundare deoarece zona nu este afectata de alunecari de teren.

## **2.4. CIRCULATIA RUTIERA**

- **Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere**

Circulatia rutiera in zona este definita de Inelul IV de circulatie - str. Grigore Alexandrescu. Circulatia este compusa din trafic de autoturisme.

- **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 comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Ca urmare a dezvoltarii localitatii Timisoara prin consolidarea unei zone de locuinte colective, servicii, comert, se impune crearea unor retele rutiere care sa asigure circulatia auto in zona studiata.

In concluzie se impune de urgenta analizarea unor solutii urbanistice care sa rezolve cu prioritate traficul urban in zona studiata prin propunerea de noi strazi, astfel incat sa permita dezvoltarea zonei de locuinte colective, servicii, comert.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

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

Principala caracteristica a functiunilor ce ocupa zona studiata este in cea mai mare masura aceea de unitate, privind tipologia functiunii, adica de zone de locuinte colective, servicii, comert.

- **Relationari intre functiuni**

In prezent intre functiunile bine constituite din zona adiacenta respectiv cele de zona de locuinte colective prevazute in zona de vecinatate si functiunile propuse exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

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

In prezent, pe amplasament nu exista constructii dar se poate constata ca in zona studiata exista fond construit in zona de vecinatate 1, 4 si 5. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este de aproximativ 35%.

In zona studiata nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protectie a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

In zona de vecinatate 1, 4 si 5 sunt edificate constructii durabile sau semidurabile intr-o stare buna sau satisfacatoare.

- **Asigurarea cu servicii a zonei studiate in corelare cu zonele vecine**

Prin prevederile prezentului PUZ s-au prevazut servicii si functiuni complementare la parterul constructiilor de locuinte colective.

- **Asigurarea cu spatii verzi.**

Prezenta spatiilor verzi in zona studiata poate fi definita in cadrul unui fenomen general de definire a acestora, respectiv de zona verde in sensul lipsei constructiilor, nicidecum in sensul existentei unor spatii verzi peisagere.

În conformitate cu avizul de oportunitate nr. 19/10-11-2016, s-au prevazut spatii verzi în echivalentul a 6,85% din suprafata zonei studiate, distribuite astfel:

- o 6,85% ca parcele independente pentru zone verzi.

Spatiile verzi vor fi amenajate cu alei, locuri de odihna (banci) si locuri de joaca pentru copii.

Se vor prevedea zone verzi de aliniament in cadrul parcelelor pentru drumuri.

Spatiile verzi de aliniament in cadrul parcelelor pentru drumuri cuprind alei si accese la incinta.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**

Principalele disfunctionalitati sunt:

- o Inexistenta unei retele de trafic auto si pietonal interioare zonei studiate;
- o Neextinderea profilelor stradale ale străzilor existente conform cerințelor P.U.G.;
- o Lipsa iniciativelor de remodelare functionala si urbanistica a subzonei.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale - dupa caz)**

Zona studiata este echipata edilitar corespunzator, fiind asigurata cu energie electrica, apa potabila, canalizare, telefonizare si gaze naturale.

- **Principalele disfunctionalitati**

Zona studiata este asigurata cu trasee edilitare ca: apa potabila, retea de canalizare, energie electrica, telefonizare si gaze naturale. Retelele de utilitati necesare functionarii se afla pe strazile adiacente amplasamentului, str. Armoniei, in sud si str. Phoenix, in nord, dar si pe str. Grigore Alexandrescu, care traverseaza amplasamentul. Cheltuielile de extindere a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.

## **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 urbanistice.

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

- **Relatia cadrulul natural - cadrul construit**

Raportul dintre calitatea cadrului natural si calitatea cadrului construit nu poate fi analizat, deoarece in prezent in zona studiata nu exista cadru construit. Desi cadrulul natural nu detine calitati deosebite prin prezenta unor elemente ajutatoare, zona studiata se caracterizeaza prin teren natural.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Riscurile naturale sunt cele precizate in capitolul ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

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

Asa cum s-a precizat anterior, zonele de vecinatate 1, 2, 3, 4 si 5 nu prezinta riscuri.

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

Nu e cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic - dupa caz**

Nu e cazul.

**Din studiul intocmit in raport cu amplasarea functiunii de locuire si functiunilor complementare, rezulta ca nu se pun probleme din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa obiective industriale, activitati sau functiuni poluante.**

- o **Protectia calitatii apelor**

Avandu-se in vedere modul de gestionare a apelor se considera ca prin amenajarile propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafata sau subterane.

- o **Protectia calitatii aerului**

Terenul prezinta o calitate a aerului foarte buna, lipsind elementele de poluare.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru acest complex de locuinte si servicii va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardoseala) alimentate cu gaze naturale, combustibil solid sau lichid si vor fi amplasate in incaperi special destinate cu suprafete si cos de fum corespunzatoare.

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare privind protectia mediului:

- > Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- > STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- > Ordonanta de urgenta nr. 243/2000 privind protectia atmosferei.

- o **Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor**

Activitatea de baza prevazuta in zona de locuire colectiva, servicii, comert nu produce zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie impotriva zgomotului.



o **Protectia solului si subsolului**

Activitatea de locuire colectiva, servicii, comert nu va implica operatii care pot periclita calitatiile solului sau a subsolului. In varianta folosirii cazanelor de incalzire cu combustibil lichid cu rezervoare ingropate sau aeriene se vor respecta normele tehnice in vigoare privind protectia mediului (cuva din beton sau rezervoare cu pereti dubli) si sanatatea populatiei.

o **Gospodaria deseurilor**

Deseurile produse de acest complex ce vor rezulta in aceasta zona vor fi preluate de firme autorizate in domeniu si depuse pentru neutralizare in locuri indicate de catre administratia locala.

In timpul executiei locuintelor, materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce in santier numai in masura punerii in opera.

In timpul lucrarii de realizare a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra protejarii factorilor de mediu.

Excesul de pamant si moloaz, ramase din timpul constructiei vor fi evacuate in zonele de umpluturi indicate de primarie.

o **Gospodarirea substantelor toxice**

Nu este cazul.

o **Gestionarea ambalajelor**

Ambalajele rezultate din acest complex vor fi preluate de firme autorizate în domeniu și depuse pentru neutralizare în locuri indicate de către administrația locală.

o **Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

Nu este cazul.

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- **Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei**

Deoarece intreaga zona de nord a localitatii a fost si este caracterizata prin suprafete de teren partial neconstruite, in prezent se constata o crestere foarte mare a interesului privind utilizarea intensiva a acestor terenuri pentru locuinte colective, servicii, comert.

De asemenea in opinia administratiei publice locale zonele analizate de noi sunt propuse pentru zone de locuinte colective, servicii, comert.

- **Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ**

Consideram ca intreaga zona se dezvolta amplasarea zonei de locuinte colective, servicii, comert se dezvolta in directia unei zone de locuinte colective, servicii, comert, este o situatie de normalitate cat si una de necesitate.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTATE URBANISTICA

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu PUZ in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice.**

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifica reglementarile in zona studiata rezulta oportunitatea interventiilor de a include zona studiata in circuitul zonelor de locuinte colective, servicii, comert.

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

- **Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei in studiu: cai de comunicatie; relatiile zonei studiate cu localitatea si in special cu zonele vecine; mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor; lucrari majore prevazute in zona; dezvoltarea echiparii edilitare; protectia mediului etc.**

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

- o Prevederea dezvoltarii circulatiei auto prin marirea profilului straziilor Grigore Alexandrescu - Inelului IV de circulatie la 30 m, a strazii Armoniei la 14 m si a strazii Phoenix la 24 m.
- o Prevederea drumurilor noi cu profile de 16 m;
- o Prevederea drumurilor noi cu profile de 12 m;
- o Dezvoltarea retelelor de utilitati.

Prin consolidarea functiunii in zona studiata se prevede amplificarea colaborarii cu celelalte zone din localitate.

#### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural:

- **relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate; construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului, adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare etc. - dupa caz.**

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile si amenajarile sa fie 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.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In functie de prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA in domeniul circulatiei si concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- **Organizarea circulatiei.**

In zona studiata vor fi prevazute noi cai de comunicatie rutiera care sa asigure accesul in zona astfel:

- o Prevederea dezvoltarii circulatiei auto prin marirea profilului straziilor Grigore Alexandrescu - Inelului IV de circulatie la 30 m, a strazii Armoniei la 14 m si a strazii Phoenix la 24 m.
- o Prevederea drumurilor noi cu profile de 16 m;
- o Prevederea drumurilor noi cu profile de 12 m;
- o Dezvoltarea retelelor de utilitati.

Parcelele rezultate vor fi prevazute cu locuri de parcare pentru gararea sau parcare autovehiculelor, dimensionate in conformitate cu functiunea acestora, respectand legislatia in vigoare.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

**Zonele functionale propuse in limita de studiu sunt:**

**(UTR - UM1) - Zona mixta - locuinte colective, servicii, comert.**

- o **pentru Subzona A - locuinte colective, servicii, comert la parter S+P+5E+Er: 1,1045 ha (52,66%);**
- o **pentru Subzona B - locuinte colective D+P+3E+Er: 0,3346 ha (15,95%);**
- o **pentru drumuri, alei si parcaje: 0,6584 ha (31,39%);**

---

**Suprafata totala UTR - UM1: 2,0975 ha (100%).**

**Subzona A - Locuinte colective, servicii, comert:**

Suprafete si coeficienti:

- o POT - maxim (parter) 50% pentru locuinte colective, servicii si comert la parter S+P+5E+Er;
- o POT - maxim (etaje) 35% pentru locuinte colective S+P+5E+Er;
- o CUT - maxim 2,45 pentru locuinte colective, servicii si comert la parter S+P+5E+Er;
- o Regim de inaltime - maxim S+P+5E+Er;
- o Inaltime maxima - Hmax = 19,50 m;

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

- o 10 metri de la limita de proprietate de la strada;
- o 5 metri si minim 1/2 din inaltimea cladirii fata de limitele laterale cu vecini;

Tipul de acoperire:

- o terasa sau sarpanta cu panta minima 20° si maxim 40°.

**Subzona B - Locuinte colective**

Suprafete si coeficienti:

- o POT - maxim 35% pentru locuinte colective D+P+3E+Er;

- o CUT - maxim 2,00 pentru locuinte colective D+P+3E+Er;
- o Regim de inaltime - D+P+3E+Er;
- o Inaltime maximă: Hmax = 13.50 m;

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

- o 5 metri de la limita de proprietate de la strada;
- o minim 1/2 din inaltimea cladirii fata de limitele laterale cu vecini;

Tipul de acoperire:

- o terasa sau sarpanta cu panta minima 20° si maxim 40°.

Capacitati maxime:

- o Locuinte colective, servicii, comert si locuinte colective:
  - 7 constructii;
  - 334 apartamente;
  - 3 spatii pentru comert;
  - 584 locuitori
  - 407 locuri de parcare.

**(UTR - ULiu) - Zona de locuinte:**

- o **pentru Subzona C - locuinte colective mici D+P+2E: 0,6602 ha (51,03%);**
- o **pentru spatii verzi: 0,2324 ha (17,96%)**
- o **pentru drumuri, alei si parcaje: 0,4012 ha (31,01%);**

---

**Suprafata totala UTR – ULiu: 1,2938 ha (100%)**

**Subzona C - Locuinte colective mici:**

Suprafete si coeficienti:

- o POT - maxim 35% pentru locuinte colective D+P+2E;
- o CUT - maxim 1,05 pentru locuinte colective D+P+2E;
- o Regim de inaltime - maxim D+P+2E;
- o Inaltime maxima - maxim 10.00 m pentru D+P+2E;

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

- o 5 metri de la limita de proprietate de la strada;
- o 5 metri si minim 1/2 din inaltimea cladirii fata de limitele laterale cu vecini;
- o 10 metri de la limita de proprietate posterioara a parcelei 3 si 4.

Tipul de acoperire:

- o terasa sau sarpanta cu panta minima 20° si maxim 40°.

Capacitati:

- o Locuinte colective mici:
  - 10 constructii;
  - 60 apartamente;
  - 120 locuitori.
  - 86 locuri de parcare;

**Zonele functionale propuse in P.U.Z. (total pe categorii) sunt:**

- pentru Subzona A - locuinte colective, servicii, comert la parter S+P+5E+Er: 1,1045 ha (32,57%);
- pentru Subzona B - locuinte colective D+P+3E+Er: 0,3346 ha (9,87%);
- pentru Subzona C - locuinte colective mici: 0,6602 ha (19,47%);
- pentru spatii verzi: 0,2324 ha (6,85%)
- pentru drumuri, alei si parcaje: 1,0596 (31,24%);

---

**Suprafata totala teren: 3,3913 ha (100%)**

Repartizarea suprafetelor:

- o 7.397 mp – constructii;
- o 13.595 mp – gradini;
- o 2.324 mp - spatii verzi amenajate;
- o 10.596 mp – platforme rutiere, alei si parcaje de incinta.  
33.913 mp

Capacități maxime totale pentru întreaga zonă reglementată:

- 394 apartamente;
- 3 spații pentru comerț și servicii
- 704 locuitori;
- 493 locuri de parcare.

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII UTILITARE**

In functie de concluziile analizei critice a situatiei se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

- **Alimentare cu apa: lucrari necesare pentru asigurarea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.**

Deoarece in zona studiata sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari, alimentarea cu apa a zonei studiate se va face din rețeaua de apa a localitatii Timisoara, aflata pe strazile Armoniei, G.Alexandrescu si Phoenix.

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

**Alimentarea cu apa**

Deoarece pe amplasamentul studiat sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, rețeaua de apa propusa pe amplasament, se va lega la magistrala de pe strada Armoniei, administrata de catre AQUATIM S.A. Timisoara.

Necesarul de apă s-a determinat pentru o zonă locuinte colective, servicii, comert în intravilanul localității Timisoara, in baza S.R. 1343/1-06, pentru:

- o 3 locuinte colective cu dotari S+P+5E+Er - 60+124+140 = 324 locuitori;
- o 4 locuinte colective D+P+3E+Er x 65 persoane/cladire= 260 locuitori;
- o 10 locuinte colective D+P+2E x 12 persoane/cladire = 120 locuitori;

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unei rețele de apă atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

- o  $Q_{S\ ZI\ MED} = 134,35\ mc/zi = 1,555\ l/s$
- o  $Q_{S\ ZI\ MAX} = 174,65\ mc/zi = 2,021\ l/s$
- o  $Q_{S\ ORAR\ MAX} = 15,28\ mc/h = 4,245\ l/s$

Pentru parcelele propuse în prezentul proiect, alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de apă a localității prin intermediul unei conducte din PE-HD, PN 6, De 110x6,3mm în lungime totală  $L = 5\ m$ .

Dimensionarea rețelei de apă proiectată s-a făcut la debitul de apă necesar pentru consumul curent, precum și a debitului pentru un eventual incendiu (5 l/s), rezultând diametrul conductei  $De = 110\ mm$ ,  $PN = 6\ bar$ .

Pe rețeaua de apă propusă s-au prevăzut 6 hidranți supraterani de incendiu exterior și 2 cămine de vane (conform planului de situație).

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

Reteaua de apă potabilă și bransamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiela investitorului, conform planului de acțiune anexat.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de apă potabilă se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zona, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

- **Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale rețelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.**

Deoarece în zona studiată sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, rețeaua propusă pe amplasament se va lega la rețeaua de canalizare a localității Timisoara, aflată pe strada Armoniei.

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

### **Ape uzate menajere**

Deoarece pe amplasamentul studiat sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, rețeaua de canalizare ape uzate menajere propusă pe amplasament se va lega la rețeaua de canalizare ape uzate menajere a localității Timisoara de pe strada Armoniei.

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

$$Q_{UZIMEDIU} = 1,0 * Q_{ZIMED} = 1,0 * 135,45\ mc/zi = 135,45\ mc/zi = 1,568\ l/s$$

$$Q_{UZIMAX} = 1,0 * Q_{ZIMAX} = 1,0 * 176,09\ mc/zi = 176,09\ mc/zi = 2,038\ l/s$$

$$Q_{UOMAX} = 1,0 * Q_{OMAX} = 1,0 * 15,41\ mc/h = 15,41\ mc/h = 4,280\ l/s$$

Debitul de apă uzată menajeră se determină conform STAS 1846-90.

Apele uzate menajere de la parcela propusă vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare a localității prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare, cu  $D_e = 300\text{mm}$ , și lungimea de 2 m.

În zona studiată s-a propus o rețea de canalizare din tuburi PVC KG SN4 cu  $D_e = 300 \times 3,2\text{mm}$ . Pe această rețea s-au prevăzut 18 cămine de vizitare.

Traseul rețelelor de canalizare și pozițiile căminelor de vizitare se vor urmări pe planul de situație. Panta canalului este funcție de adâncimea de ieșire din clădire, astfel încât să se asigure viteza de autocurățire.

Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi PVC pentru canalizare SN4,  $D_{ext} = 300\text{mm}$ . Materialul din care sunt realizate conductele are o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani).

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

Rugozitatea conductelor este foarte mică ( $\zeta = 0,03$ ) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etanșare absolută a rețelei realizate.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 60m unul de altul, conform STAS 3051-91. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

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

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448 - 82, având dimensiunile plăcii de bază  $1,5 \times 1,5\text{m}$ . Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile, în teren cu apă subterană și vor fi protejate la exterior prin strat de bitum, iar la interior prin tencuire.

Reteaua de canalizare apă uzată menajera și racordurile la această rețea se vor realiza pe cheltuielile investitorului, conform planului de acțiune anexat.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: certificat de urbanism și autorizație de construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de canalizare care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de canalizare menajera se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zonă, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

### **Canalizare ape pluviale**

Apele pluviale de pe construcții vor fi colectate prin rețeaua de canalizare ape pluviale și stocate ulterior într-un bazin de retenție. Apele pluviale de pe drumurile și parcarile propuse vor fi colectate prin rigole de scurgere amplasate pe marginea platformelor rutiere în rețeaua de canalizare ape pluviale, după care vor fi trecute printr-un separator de produse petroliere cu deznisipator, înainte de stocarea lor în același bazin de retenție.

Preaplina apelor meteorice colectate în bazinul de retenție se va deversa în rețeaua de canalizare administrată de AQUATIM S.A., printr-un bazin de linistire, la 45 de minute de la terminarea intemperțiilor.

Racordarea la canalizarea publică se va face printr-un cămin de racord.

Clasa de importanță a folosinței conform STAS 4273-83 este de clasa III:

- drum asfalt-trotuare	1,0596 ha	coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,85$
- spatii verzi publice si gradini	1,5920 ha	coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,10$
- locuinte	0,7397 ha	coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,90$

Categoria constructiei hidrotehnice este 4, conform STAS 4273-83.

Clasa de importanță III (unitate cu caracter social) => frecvența ploii de calcul 2/1.

$m = 0,80$  la  $t < 40$  minute

$m = 0,90$  la  $t > 40$  minute.

Timpul de ploaie va fi :  $t_p = 12 + L/60 \times V = 12 + 50/60 \times 0,7 = 12,58$  min.

Conform STAS 9470-73 zona 13  $f_{2/1} = 70$  l/sec.ha.

$Q_p = m \cdot S \cdot \Phi \cdot i = 0,8 \cdot (1,0596 \cdot 0,85 + 1,5920 \cdot 0,10 + 0,7397 \cdot 0,90) \cdot 70 = 48$  l/s.

Deznisipatorul - separatorul de hidrocarburi a fost dimensionat la un debit de 50 l/s si va colecta nisipul si uleiurile provenite accidental de la autovehicule, de pe platformele rutiere si parcaje de incinta.

Bazinul de retenție prevăzut în P.U.Z. asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 44 mc.

$V = Q \times t_p = 44$  mc

Dimensiunile bazinului de retenție sunt:  $H=2,75$  m,  $L=4$  m,  $B=4$  m.

Debitul apelor meteorice pe un an de pe suprafața considerată de 33.913 mp, se calculează în funcție de media anuală căzută pe suprafața respectivă (592 l/mp an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Timișoara).

Debitul anual de pe suprafața considerată este de:

$Q = 592$  l/mp an  $\times$  10 596 mp drumuri  $\times$  0,85 = 5 331 907 l/an = 5 331,907 mc/an

$Q = 592$  l/mp an  $\times$  15 920 mp spatii verzi  $\times$  0,10 = 942 464 l/an = 942,464 mc/an

$Q = 592$  l/mp an  $\times$  7 397 mp constructii  $\times$  0,90 = 3 941 122 l/an = 3 941,122 mc/an

Cantitatea de apa preluata de rețeaua de canalizare: 10 215 493 l/an ~ 10 215 493 mc/an

Debitul anual de pe suprafața totală este de:

$Q = 592$  l/mp an  $\times$  33.913 mp = 20 076,5 mc/an

Rețeaua de canalizare ape uzate respectiv de ape pluviale si bransamentele la aceste rețele se vor realiza pe cheltuiala investitorului.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

Rețeaua de canalizare ape pluviale (separata de rețeaua de ape uzate) si racordurile la aceasta rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de actiune anexat.

La fazele următoare: certificat de urbanism și autorizație de construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de canalizare care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de canalizare ape pluviale respectiv ape uzate menajare se va corela cu soluțiile si strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zona, existente la data intocmirii proiectului tehnic.



- **Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice: modernizarea liniilor electrice existente: modernizarea iluminatului public etc.**

In zona studiata sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari. Asigurarea alimentarii cu energie electrica a investitiei se va face din rețeaua de joasa tensiune aflata adiacent amplasamentului prin extinderea rețelei de joasa tensiune pe strazile propuse prin P.U.Z.

Rețeaua de energie electrică și bransamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de actiune anexat.

- **Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.**

In zona studiata nu sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari. Asigurarea cu telefonizare a investitiei se va face de la unul din furnizorii aflati in zona adiacent zonei studiate.

Reteaua de telefonizare si bransamentele la rețea se va realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de actiune anexat.

- **Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibili, modernizari sisteme existente etc.**

Sistemul de incalzire propus - centrale termice proprii cu combustibil gaz natural, sau combustibil solid in functie de variantele agreate de catre viitorii proprietari ale imobilelor ce vor fi realizate.

- **Alimentare cu gaze naturale - dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.**

Deoarece in zona studiata nu sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari, ca urmare a inexistentei rețelei de gaz natural, alimentarea cu gaz natural a zonei studiate se va face prin extinderea rețelei de gaz natural a localitatii, aflata in vecinatate.

Reteaua de gaz natural si bransamentele la rețea se va realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de actiune anexat.

- **Gospodaria comunală: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor; extinderi pentru baze de transport in comun; constructii si amenajari specifice etc.**

In zona studiata sunt asigurate toate conditiile specifice acestor lucrari.

### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiata s-au formulat propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- o Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.);
- o Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- o Depozitarea controlata a deseurilor;
- o Organizarea sistemelor de spatii verzi;
- o Refacere peisagistica si reabilitare urbana;
- o Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelelor edilitare majore.

## CRITERII

**Pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului pentru PUZ LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII – PARCELELE 405457, 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 401710**

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

**a). gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor;**

PLANUL URBANISTIC ZONAL propune, pe terenul in suprafata totala de 33.913 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuinte colective, servicii, comert. Astfel, aceasta etapa se constituie intr-o premisa a continuarii dezvoltarii acestei zone prin extinderea zonelor de locuinte colective, servicii, comert. Acesta premisa s-a creat in special datorita existentei unor suprafete de teren relativ mari utilizate pana in prezent ca si zona unitati industriale/depozitare in intravilanul localitatii Timisoara.

Aceasta premisa va atrage dupa sine rezolvarea problemei alimentarii cu apa si a canalizarii pentru zona cat si realizarea unui acces facil catre reseaua stradala a localitatii Timisoara.

Orice alta dezvoltare a activitatii pe amplasament se va realiza cu respectarea functiunilor initiate de catre PLANUL URBANISTIC ZONAL prezentat.

**b). gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;**

PLANUL URBANISTIC ZONAL propus va influenta si celelalte planuri sau programe pentru zona supusa dezbaterii, existente deja sau in curs de aprobare, in sensul in care se va accelera obtinerea aprobarilor necesare de la organele abilitate si a demararii activitatilor de parcelare si construire a imobilelor si infrastructurii aferente.

In aceeasi masura PLANUL URBANISTIC ZONAL supus aprobarii este influentat de planurile existente in lucru sau aprobate in zona, in sensul corelarii proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere retea de apa-canalizare, realizare drumuri de acces).

Aceasta va accentua tendinta de dezvoltare a zonei de est a localitatii, va atrage dupa sine demararea tuturor lucrarilor propuse a se realiza in zona datorita in special aportului pe care il vor avea noi investitori la aceasta.

**c). relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;**

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.

Se evidentiaza demararea proiectelor pentru:

- o alimentarea cu apa potabila in sistem centralizat, de la reseaua localitatii Timisoara, prin extinderea acesteia pana la zona studiata;
- o colectarea centralizata a apelor menajere;
- o colectarea apelor pluviale in sistem centralizat;
- o realizarea drumurilor de acces si legatura.

Racordarea propriu-zisa a acestor retele se va realiza la cele existente si cele prevazute in etapa de perspectiva.

Orice posibila sursa de poluare se va analiza cu cea mai mare atentie, astfel incat simultan cu aparitia acesteia este analizata si proiectata solutia constructiva sau masura organizatorica necesara eliminarii acesteia.

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

Cea mai importanta problema de mediu ridicata de promovarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL consta in colectarea si directionarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

Se evidentiaza colectarea separata a apelor pluviale, asigurarea tratamentului corespunzator zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute initial printr-un separator de produse petroliere) si directionarea spre canalizarea existenta.

O alta problema de mediu va fi cea data de gestionarea deseurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de catre serviciul de salubritate al localitatii Timisoara. Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea si rampele clandestine de deseuri ce se creaza in zona ca urmare a depozitarii necorespunzatoare de deseuri provenite din lucrarile de amenajare realizate de catre investitorii din zona.

**e). relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor)**

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza localitatii Timisoara si in zona din imediata vecinatate a acesteia.

Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

**2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:**

**a). probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;**

Avandu-se in vedere ca inca de la etapa de analiza a PLANULUI URBANISTIC ZONAL, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate masurile de prevenire a poluarii. Se considera ca probabilitatea aparitiei de evenimente nedorite va fi cu totul accidentala.

Se va urmari indeaproape modul in care se vor respecta conditiile impuse de catre institutiile abilitate la realizarea echiparii edilitare si a mobilarii amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferi modificari ale calitatii mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minima si total accidentala.

**b). natura cumulativa a efectelor;**

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 est a localitatii Timisoara.

**c). natura transfrontiera a efectelor;**

Nu este cazul.

**d). riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu datorita accidentelor);**

Nu sunt riscuri pentru sanatatea populatiei, in primul rand datorita naturii proiectului propus – edificarea unei zone de locuinte colective, servicii, comert cat si a solutiilor adoptate, pentru implementarea acestuia.

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

**e). marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);**

Asa cum s-a amintit anterior, realizarea efectiva a proiectului in perimetrul analizat nu va afecta, in cazul gestionarii corespunzatoare si a echiparii corespunzatoare, aceasta suprafata si nici zonele invecinate. Nu se pune astfel problema marimii si spatialitatii efectelor, a zonelor geografice si a marimii populatiei ce ar putea fi afectate.

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

Nu este cazul.

Realizarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinte colective, servicii, comert din Romania.

**(i). caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:**

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investitiilor pe suprafata de teren propusa pentru demararea acestora. Intregul perimetru va fi amenajat astfel ca acestea se vor incadra in specificul zonei.

**(ii). depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului:**

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

In ceea ce priveste sursele de poluare a aerului datorate functionarii centralelor termice proprii ce asigura apa calda si agentul termic necesar incalzirii imobilelor in perioada de iarna, acestea se vor incadra in limitele impuse de normativetele in vigoare. Aceasta ca urmare a combustibilului utilizat, in cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantitatilor relativ mici necesare in cea mai mare parte a anului si a echipamentelor de ultima generatie existente pe piata romaneasca.

**(iii). folosirea terenului in mod intensiv:**

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

Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

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

Nu este cazul.

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

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- o Investitiile din zona propusa sunt majore si se impune la aceasta data dezvoltarea retelelor de apa potabila si canalizare pentru zona studiata.
- o Primaria Timisoara va intocmi formalitatile de acordare a unui numar de imobil investitiilor propuse.

#### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

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

Consideram ca interventiile propuse de firma noastra sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare mentionate in PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA.

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

Pentru evitarea aglomerarii cu constructii in zona studiata se propune ca POT maxim sa fie 50% pentru locuinte colective, servicii, comert la parter S+P+5E+Er, 35% pentru locuinte colective D+P+3E+Er, 35% pentru locuinte colective D+P+2E, iar CUT maxim sa fie 2,45 locuinte colective, servicii, comert la parter S+P+5E+Er, 2,00 pentru locuinte colective D+P+3E+Er, 1,05 pentru locuinte colective D+P+2E.

- **Prioritati de interventie.**

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

**(UTR – UM1) Zona mixta - locuinte colective si dotari:**

- (a) Parcelele 8 ÷ 10 - locuinte colective, comert, servicii S+P+5E+Er (Subzona A);
- (b) Parcelele 6 si 7 - locuinte colective D+P+3E+Er (Subzona B);
- (c) Parcelele 14 ÷ 17 – drumuri, alei, parcaje.

**(UTR – ULiu) Zona de locuinte:**

- (a) Parcelele 1 ÷ 5 - locuinte colective mici D+P+2E (Subzona C);
- (b) Parcelele 11 si 12 – spatii verzi;
- (c) Parcela 13 – drumuri, alei, parcaje.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.**

Apreciem propunerile avansate ca fiind in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Timisoara.

**Utilizand logica coroborarii elementelor componente ale vietii urbane si a deducerii implicatiilor lantului decizional, concluzionam ca prin acest P.U.Z. se certifica urmatoarele:**

- **Zona studiata se dezvolta in directia unor functiuni de locuinte colective, servicii, comert;**
- **Obiectivele propuse, prin activitatea lor, se includ in gama de functiuni privind dezvoltarea zonei studiate;**
- **Zona studiata va fi sistematizata prin prevederea unor cai de acces rutier care sa corespunda intereselor beneficiarului dar si de dezvoltare a zonei studiate in relatie cu zonele invecinate;**
- **Primaria Timisoara va atribui numere pentru parcelele nou create;**

Intocmit,  
arh. HENȚ Sorin