



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	: PLAN URBANISTIC ZONAL „COMERT, SERVICII SI LOCUIRE”
Nr. proiect	: 318/2017
Inițiatori (Beneficiari)	: DAHMA RICHARD JOSEPH
Elaborator (Proiectant)	:TECTONICS HOUSE S.R.L.
Data elaborării	: OCTOMBRIE 2017
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea în intravilanul localitatii Timisoara, pe parcela 412333 în vecinatatea B-dului Eroilor de la Tisa, a unui imobil cu functiunea de comert, servicii si locuire in regim de inaltime P+4E+Er.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenului, in corelare cu PUG Timisoara;
- Reglementarea caracterului terenului;
- Trasarea si profilarea viitoarelor accese la parcela, in corelare cu cele existente;
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

Obiectul P.U.Z.-ului consta în evaluarea si analiza problemelor functionale, tehnice si urbanistice din zona, tinându-se cont de recomandarile Planului Urbanistic General Timisoara si de noua strategie de dezvoltare urbana a administratiei locale.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentatia este intocmita in conformitate cu :

- Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor cu modificarile ulterioare.
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile ulterioare
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
- Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor –beneficiar, dar inscrise coordonat in prevederile de P.U.Z.
- La elaborarea proiectului s-au avut in vedere prevederile P.U.G. – Municipiul Timisoara si de asemenea corelarea cu prevederile studiilor intocmite pentru actualizarea PUG Timisoara
- Suportul topografic intocmit este in sistem STEREO 70 iar planul de situatie are viza OCPI
- Recomandarile Avizului prealabil de oportunitate

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Vecinatatea cu zona de servicii si de locuire, determina o dezvoltare a zonei, pe terenuri aflate in intravilanul municipiului Timisoara.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

Zona pentru care se întocmește Planul Urbanistic Zonal este situata intre Bdul Eroilor de la Tisa, strada Minerva si proprietati private.

Din concluziile generale ale Planului Urbanistic General mentionam:

- pozitia terenului îi confera o pozitie importanta cu acces facil la o artera importanta de circulatie, Bdul Eroilor de la Tisa.

- solutiile propuse pentru rezolvarea circulatiilor nu afecteaza domeniul public, folosindu-se accesele existent pe proprietate

- echiparea edilitara se propune a se realiza la parametri necesari noii constructii .

Zona studiata în cadrul Planului Urbanistic Zonal, cu o suprafata de 652 mp, are următoarele caracteristici dominante:

- situarea terenului într-o zonă destinată prin reglementările documentațiilor de urbanism anterioare, ca fiind o **zonă destinată comerțului, serviciilor si locuirii colective** ;

- Suprafata de teren ce face obiectul P.U.Z.-lui se învecineaza cu terenuri si constructii cu functiuni de locuire colectiva si functiuni complementare locuirii.

Cvartalul cuprins intre B-dul Eroilor de la Tisa, str. Cluj, str. Minerva, str. Diana este mobilat cu cladiri P-P+3E+M cu functiunea de locuire colectiva si individuala, servicii si comert.

Terenul studiat, de 652 mp, este din format dintr-o singura parcela:

Nr. Crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. Top	Suprafata totala din CF (mp)
1.	DAHMA RICHARD JOSEPH	412333	412333	652

Zona studiată în cadrul Planului Urbanistic Zonal, cu o suprafața de 652 mp, are următoarele caracteristici dominante:

- situarea terenului într-o zonă destinata prin reglementările documentațiilor de urbanism, ca fiind o zona destinata spatiilor pentru comert, servicii si locuire

Terenul este incadrat de urmatoarele vecinatati :

- est : str. Minerva, bloc locuinte cu spatii comerciale la parter la 15.04 m

- sud : clinica medicala la 19.83 m

- nord : B-dul Eroilor de la Tisa, bloc locuinte la 28.62 m

- vest : bloc locuinte la parter la 0.00 m

Terenul este ocupat de o constructie P+1E cu functiunea de locuinta.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de fata se afla in TIMISOARA, Bdul Eroilor de la Tisa, nr. 8, jud. Timis identificat prin planul de situatie anexat.

Terenul are o suprafata relativ plana, astfel amplasamentul nu prezinta potential de alunecare.

Platforma mentionata face parte din punct de vedere geomorfologic din campia joasa denumita Campia Banatului. Astfel zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare, care au dus la transportarea si depunerea de particole fine provenite din dezagregarea a diverse roci.

Suprafata relativ neteda a campiei a imprimat apelor curgatoare si a celor in retragere, cursuri ratacitoare cu numeroase brate si zone mlastinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni si fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri si nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi in genere separate in functie de marimea fragmentelor de baza.

In asemenea situatii, stratificatia poate sa se schimbe pe distante uneori mici.

Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcatuit din argile,prafuri si nisipuri, cu extindere la peste 100 m adancime. Fundamentul cristalin-granitic se afla la circa 1400 - 1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii (fracturi), dintre care prezinta interes cea cunoscuta sub numele de "Falia Timisoara Vest".

Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $b_0 = 3,00$; a spectrului normalizat de răspuns elastic pentru zona BANAT fig. 3.4 (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

Temperatura aerului :

- media lunară maximă : (+21-22)gr C în iulie, august
- media lunară minimă : - (1-2)gr C în ianuarie
- maximă absolută: +40grC în 16.08.1952
- minimă absolută : - 29,2grC în 13.02.1935

b) Precipitații :

- media lunară maximă : 70 gr80 mm
- media anuală : 600 gr 700 mm
- cantitatea maximă în 24 h ; 100 mm în 01.06.1915

c) Vântul :

- direcții predominante : nord - sud 16% și est – vest 13%

2.4.CIRCULATIA

Parcela care face obiectul studiului, în situația actuală, are accesul pietonal asigurat din B-dul Eroilor de la Tisa și accesul auto asigurat dinspre str. Minerva pe drum asfaltat.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul totalizează o suprafață de 652 mp.

Folosința actuală a parcelei studiate –**teren intravilan**.

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități semnalate sunt următoarele:

- dotările edilitare: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale necesită extinderi de rețele
- terenul studiat necesită reamenajarea acceselor, a circulațiilor și spațiilor verzi de incintă

2.6. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

Proprietatea are 652 mp și actualmente are destinația de teren intravilan. Terenul proprietate este amplasat în intravilanul Municipiului Timisoara.

Căi de comunicație

Circulația auto principală în zona se desfășoară pe Bdul Eroilor de la Tisa, drum cu 2(două) benzi de circulație.

Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

În zona studiată alimentarea cu apă se va face de la rețeaua orasului.

Racordul de apă este din teava de polietilenă de înaltă densitate Dn 125mm.

Există rețea pentru preluarea apelor uzate pe Bdul Eroilor de la Tisa.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona există rețea de gaze naturale conform aviz amplasament.

Alimentarea cu energie electrică

Conform aviz favorabil eliberat de S.C. Enel Distribuție « BANAT » S.A, amplasamentul nu este afectat de instalații electrice de distribuție și furnizare energie electrică.

Telefonizare

Conform aviz tehnic favorabil cu condiții, eliberat de TELEKOM SA, există rețele de telefonie în apropiere. La execuție se vor respecta condițiile solicitate prin aviz.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadrul natural – cadrul construit

În zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru dezvoltare în acord cu funcțiunile urbane, este în continuă creștere. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau in vecinatati.

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

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Zona a fost luata in studiu la comanda proprietarului ce doreste dezvoltarea unei zone comert, servicii si locuire.

Prin **CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 3501/16.08.2017** prelungit– eliberat de Primaria Municipiului Timisoara se recomanda elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Terenul din zona studiata este **proprietate privata**, iar proprietarii de teren din zona fac solicitari de amplasare pentru diverse investitii, in principal destinate comertului, serviciilor si locuirii.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbatare publica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor P.U.Z. este prevazuta dezvoltarea de zone destinate comertului, serviciilor si locuirii.

In urma solicitarii beneficiarului, se propune realizarea unei zone pentru **construirea de spatii pentru comert, servicii si locuire**, in corelare cu reglementarile existente pentru teritoriul in care este amplasata, respectiv cu alte dezvoltari propuse in vecinatate.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. Timisoara

Solutia urbanistica in cadrul studiului se coreleaza cu prevederile Legislatiei in vigoare (HG 525/1996; Legea 350/2001), a PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Timisoara elaborat anterior cat si cu P.U.G. in curs de elaborare, integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica.

Propunerile Planului General s-au concentrat asupra :

-CIRCULATIEI MAJORE DIN TERITORIU

-ZONIFICAREA FUNCTIONALA

-ECHIPAREA EDILITARA

Propunerile de urbanism pentru parcela studiata se incadreaza in prevederile PUZ.

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu functiunea propusa fiind:

-zona de comert, servicii si locuire.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata în cadrul unui teren situat în intravilanul Municipiului Timisoara.

Se vor asigura suprafete verzi amenajate de minimum 20% suprafata parcelei .

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la obiectiv, se va face de pe strada Minerva.

In incinta se vor prevedea alei carosabile, platforme si parcaje conform cu acordul de principiu al Comisiei de Circulatie a Primariei Municipiului Timisoara si de acordul Directiei de Mediu a Primariei Municipiului Timisoara.

Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in Normativul P118/1998.

Zonele de protecție ale drumurilor:

Zonele de protecție ale drumurilor sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora pentru acces și circulația din incintă.

3.5. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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

- generarea (din punct de vedere funcțional) a unei zone de comerț, servicii și locuire
- asigurarea accesului în zona studiată
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu energie electrică, gaz metan, apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. Timisoara și corelat cu celelalte intervenții din zona.

Confortul ridicat de funcționare impune:

- realizarea și modernizarea acceselor rutiere majore la zona studiată
- realizarea drumurilor interioare
- echiparea edilitară completă

Construcția cuprinsă în zona mixtă, care prevede POT maxim 70% va fi prevăzută cu acces carosabile, parcaje, spații verzi conform destinației și capacității acestora având în vedere H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului – general de urbanism-anexele 1-6, precum și Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal avizat.

Pentru amplasamentul studiat se propun următorii indici urbanistici:

Teren pentru construcții comerț, servicii și locuințe.

Regim de înălțime: **P+4E+Er**

Conform legii 350/2001

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau **proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare**) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

În concluzie :

Procentul maxim de ocupare propus este de : **45% la parter 60% la etaje**

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim **3**

Zonă verde amenajată în incintă în procent de 20%

BILANT TERITORIAL -TOTAL				
Suprafata totala a zonei studiate	Existență -mp-	%	Propus -mp-	%
	652	100.00	652	100.00
Constructii	245	40.00	294	45.00
Spatii verzi:	100	16.00	131	20.00
Alei, parcaje	307	44.00	227	35.00

Se vor asigura 9 locuri de parcare conform Avizului Comisiei de Circulatie a PMT.

Utilizari premise:

Funcțiunea principala a zonei este de COMERT, SERVICII SI LOCUIRE.

Locuirea se va realiza doar la ultimul etaj, conform aviz de oportunitate nr. 48/14.12.2017

Se admit functiuni de servicii si comert in conditiile in care nu genereaza zgomot, au un program de functionare pana la orele 22⁰⁰ si nu produc trafic intens de autovehicule, ca: spatii de comert, servicii profesionale (birouri, agentii, reprezentante), cabinete medicale, dotari pentru sport, educatie, cultura, etc.

Vor fi asigurate locurile de parcare pe parcela, cf. Anexa 5 RGU, HG 525/1996, spatii verzi amenajate, accese, alei ,parcaje, garaje, retele tehnico-edilitare.

Utilizari permise cu conditionari:

Se admit spatii de alimentatie publica, respectiv fast food, snack bar, cafenea in conditiile in care nu genereaza zgomot si au un program de functionare pana la ora 24⁰⁰.

Utilizari interzise:

Este interzisa amplasarea utilitatilor cu caracter de productie, ateliere, unitati pentru prestari servicii industriale, cu exceptia celor amintite mai sus, dotari comerciale mari (peste 400 mp), depozite, anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe spatiile verzi sau pe cladiri.

Orice activitati poluante

Reglementari – configurare spatiala

Configuratia spatiala a zonei prevede dezvoltarea pe sit a unei zone destinate comertului, serviciilor si locuirii.

Se vor asigura locuri de parcare pentru locatari, angajati, vizitatori si pentru aprovizionare, proportional cu dimensiunile si capacitatea constructiilor ce se vor realiza.

Accesul auto propus va fi dinspre str. Minerva conform planselor anexate.

Amplasarea constructiei pe parcela

Avand in vedere configuratia zonei:

Amplasarea constructiilor fata de limitele frontale ale parcelei se va face cu respectarea alinierii din zona.

Distantele recomandate ale cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei sunt cele impuse de codul civil .

Distantele intre cladirile de pe parcele invecinate vor fi conform **normelor de insorire** in vigoare.

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in **Ordinul nr. 119/2014** la Ministerului Sanatatii.

Din punct de vedere al normelor de securitate la incendii, se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri conform Normativului P118/1998.

Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Lucrări edilitare existente

În apropierea zonei există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare, figurate pe planul de lucrari edilitare, conform avizului unic de la SC AQUATIM SA exista:

-retea de apa: -Bdul Eroilor de la Tisa

-retea de canalizare: - Bdul Eroilor de la Tisa

1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a imobilului se va realiza de la rețeaua de distributie a apei reci a localitatii printr-o conducta DN25. Montajul conductelor de bransament si racord se vor face subteran sub adancimea minima de inghet conform STAS 6054-77 (-1,00 m).

2. Canalizarea menajera si pluviala

Instalatia de canalizare este realizata din conducte de PVC KG sau PP, apa uzata menajera este colectata si este transportata prin conducte, apele uzate menajere sunt transportate catre caminul de racord nou propus.

La instalatia de canalizare se vor respecta pantele normale de montaj conform normelor si normativelor in vigoare.

Debitul de ape uzate provenite din cladire $Q_c=3,08$ l/s se va prelua de conductele din PVC-KG-DN 110 (sau similar), va fi trecut printr-un camin de canalizare, dupa care va fi deversat in retea publica a localitatii.

Diametrele conductelor de canalizare s-a ales din conditii constructive si s-au verificat hidraulic astfel:
-la conductele verticale viteza reala sa fie mai mica decat viteza maxima admisa;
-la conductele orizontale viteza reala sa fie mai mare decat viteza minima de autocuratare(0,7m/s) si mai mica decat viteza maxima admisa si gradul de umplere sa fie mai mic decat gradul de uplere maxim admis;

Apele pluviale colectate de pe acoperisul cladirii se vor directiona catre canalizarea menajera prin intermediul unui bazin de retentie.

Apele pluviale colectate de pe parcaje vor fi preluate cu ajutorul unei rigole, trecute print-un separator de hidrocarburi–bazin de retentie si deversate la retea orasului. Montajul conductelor de bransament si racord se vor face subteran sub adancimea minima de inghet conform STAS 6054-77 (-1,00 m).

Conductele se vor poza pe un strat de nisip cu grosimea de 10 cm, iar umpluturile se vor realiza dintr-un strat de nisip cu grosimea de 10 cm de la partea superioara a conductelor, asezat manual, cu lopata. Pe traseul montarii acesteia se va prevedea banda avertizoare.

In jurul caminelor se recomanda ca terenul sa fie amenajat astfel incat scurgerea lichidului in caz de defectiuni la conducta, sa nu inunde calea de comunicatie.

Alimentarea cu energie electrica

In zona propusa vor aparea noi consumatori de energie electrica, dupa cum urmeaza: locuinte, comert, servicii, utilitati comune pt. zona, iluminat exterior de incinta.

Distributia energiei electrice de la postul de transformare la consumatori se propune sa fie facuta in cablu (linii electrice subterane – LES JT) la tablourile generale ale consumatorilor industriali si tablourile aferente utilitatilor comune. Toti consumatorii aferenti utilitatilor comune vor fi contorizati individual.

Iluminatul stradal al zonei este realizat cu corpuri de iluminat stradal echipate cu lampi cu vapori de sodiu 250 W, montate pe stalpi metalici (Hutil = 9 m). Alimentarea corpurilor de iluminat se va realiza in cablu subteran tip CYAbY.

Toate lucrarile se vor realiza de catre ENEL SA, conform proiectelor realizate de aceasta, sau de catre firme specializate, agreate de catre ENEL SA.

Rețelele electrice se vor realiza respectand distantele fata de celelalte instalatii, impuse de normativele aflate in vigoare.

Reteaua de telefonie

Reteaua de telefonie se va realiza prin extinderea retelelor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie. S-a prevazut realizarea unor DISTRIBUITOARE DE TELEFONIE de la care se vor realiza bransamentele de telefonie pentru consumatorii industriali noi aparuti.

Reteaua de TV prin cablu

Se va realiza prin extinderea retelelor existente ale prestatorilor de servicii de TV in cablu. Se vor realiza rețelele de distributie TV cablu aeriene, pe stalpi de iluminat stradal, de la care se vor realiza bransamentele de TV in cablu pentru scarile de bloc si spatiile comerciale.

La proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin extinderea rețelei de distributie gaze naturale din zona. Solutia de alimentare cu gaze naturale va fi stabilita de catre Del Gaz Grid care va elibera si cota de gaz aferenta obiectivului.

Gospodarie comunală

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare parcela, selectiv, în containere speciale, urmând a fi efectuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, în baza unui contract si transportate la deponeul municipiului Timisoara.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului .

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de min.20% din suprafata studiata ocupata de spatii verzi

- Odata cu realizarea urbanizarii zonei propuse este necesara si asigurarea utilitatilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apa si canalizarea.

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

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

a. Gradul in care planul creaza 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

Pe terenul studiat va fi amplasat un imobil destinat comertului, serviciilor si locuirii colective, ceea ce determina realizarea unor proiecte tehnice in ceea ce priveste:

- adaptarea terenului la noua functiune
- adaptarea la conditiile fizice ale terenului, cu resursele existente

Proprietatea are 652mp. Terenul proprietate este amplasat in intravilanul Municipiului Timisoara avand urmatoarele vecinatati:

- est : str. Minerva, bloc locuinte cu spatii comerciale la 15.04 m
- sud : clinica medicala la 19.83 m
- nord : B-dul Eroilor de la Tisa, bloc locuinte la 28.62 m
- vest : bloc locuinte la 0.00 m

• TEMA PROGRAM PRINCIPALA SE CONSTITUIE DIN NECESITATILE DE DEZVOLTARE A UNEI ZONE DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Pe terenul studiat se doreste amplasarea unor spatii comertului, serviciilor si locuirii. Zona va cuprinde urmatoarele spatii:

- spatii destinate comertului, serviciilor si locuirii
- alee de incinta
- amenajari exterioare de utilitate publica
- racordarea la utilitatile existente in zona
- rezolvare/amenajari in ceea ce priveste utilitatile

Pentru toate aceste dotari necesare se vor realiza proiecte specifice.

b. Gradul in care planul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele

Propunerile **P.U.Z. "COMERT, SERVICII SI LOCUIRE"** se vor integra in PUG Timisoara

Din punct de vedere al Protectiei Mediului se respecta urmatoarele:

- depozitarea controlata a deeurilor menajere
- captarea si tratarea apelor uzate
- diminuarea, pana la eliminare a surselor de poluare majora
- utilizarea rationala a resurselor solului si subsolului

c. Relevanta planului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspective promovarii dezvoltarii durabile

Dezvoltarea durabila inseamna, in linii mari, integrarea obiectivului in raport cu situatia existenta a zonei, cu utilizarea rationala a elementelor naturale apa-aer-sol-asezari umane, deci si cu respectarea specificului zonei.

Viitorea constuctie se va incadra in specificul teritoriului si se va pune accentual pe integrarea urbanistica intr-un mod corect constructiilor, dar si a dezvoltarilor urbanistice viitoare:

- Realizarea unui acces de intrare/iesire din incinta.
- **Asigurarea de spatii verzi 20% min**
- Asigurarea de parcare pentru locatari, angajati si vizitatori
- Asigurarea unei gestionari si sistematizari functionale si verticale proprii necesare investitorilor

d. Probleme de mediu relevante pentru P.U.Z.

Zona studiata in cadrul P.U.Z. este situata in intravilanul Municipiului Timisoara.

În cadrul Reglementarilor propuse s-a avut în vedere protecția mediului prin următoarele propuneri:

- se propune alimentarea cu apă din rețeaua orasului; apele uzate rezultate urmând a fi evacuate în rețeaua orasului
- realizarea rețelei de circulație propuse în zonă, cu respectarea normelor de protecția mediului
- prevederea de spații verzi amenajate

e. Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

• GESTIUNEA DESEURILOR

Deseurile de ambalaje din carton și hirtie neimpurificate se colectează și se vor trimite periodic, pentru valorificare, la SC MULLER-GUTTENBRUNN RECYCLING SRL.

Gunoiul menajer se pastrează în europubele și va fi ridicat săptămânal de către firme specializate.

Principalele deșeurii generate în perioada de construcție și funcționare a obiectivului, sunt materiale rezultate din săpături și resturi materiale de construcții utilizate, ambalaje din hartie și carton care se constituie ca deșeurii se colectează și se predau la o unitate de colectare autorizată.

Cu privire la gestiunea ambalajelor se vor respecta prevederile H.G. nr. 349 / 2001.

Deseurile din materiale de construcții :

La construirea imobilului se folosesc ca materiale de construcție, fundații din balast, sarma, lemn, prefabricate din beton, caramida etc. Cele care sunt clasate ca deșeurii sunt valorificate sau sunt transportate la o rampă autorizată.

Evidența gestiunii deșeurilor pe perioada șantierului va fi ținută de către personalul de la punctul de lucru (șeful de șantier).

Măsuri:

- Reducerea la minimum a cantităților de deșeurii rezultate din activitățile existente ;
- Colectarea selectivă a deșeurilor în vederea valorificării sau eliminării acestora ;
- Luarea măsurilor necesare astfel încât eliminarea deșeurilor să se facă în condițiile de respectare a reglementărilor privind protecția populației și a mediului ;
- Luarea de măsuri pentru împiedicarea abandonării, înălțării sau eliminării necontrolate a deșeurilor, precum și orice alte operațiuni neautorizate, efectuate cu acestea ;
- Instituirea unui program de instruire a personalului angajat pentru respectarea normelor PSI și a legislației UE privind protecția mediului.

Pe perioada de funcționare gunoiul menajer se colectează selectiv în cosurile amplasate în parc, pe categorii de deșeurii și va fi ridicat săptămânal de către societatea locală de salubritate.

• PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

Pentru a evita deversarea necontrolată la viitoarea canalizarea a localității Timișoara a apei, colectarea apei de pe platforma aferentă parcarilor se va face prin intermediu unui separator de hidrocarburi iar apa potențial curată de pe acoperiș se va deversa în rețeaua de canalizare prin intermediu unui bazin de retenție. Apa din bazin va fi folosită pentru udatul spațiilor verzi din incintă.

• PROTECȚIA AERULUI

Prin natura proceselor nu au loc degajări de noxe gazoase sau pulberi în atmosferă.

• PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR

Nu sunt necesare măsuri suplimentare, dar în cadrul proiectului se prevede realizarea unei zone verzi. În faza de execuție a lucrărilor de construcție, sursele de zgomot și vibrații sunt generate de utilajele de încărcare și transport greu care funcționează pe amplasament.

Măsurile propuse pentru reducerea impactului produs de zgomot și vibrații asociate, vor consta în implementarea de tehnici și proceduri de control adecvate și în programe de întreținere pentru echipamentele folosite, pentru încadrarea emisiilor acustice în limite normale

• încadrarea duratei de execuție a proiectului în termenul stabilit, astfel încât disconfortul generat de poluarea fonică să fie limitat la această perioadă.

• respectarea prevederilor H.G. nr. 1756 / 2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor.

• Se admite punerea în funcțiune numai a echipamentelor care poartă marcajul C.E. și indicația nivelului de putere acustică garantat.

Nivelul de zgomot în perioada de realizare a proiectului nu va depăși nivelul prevăzut de SR 10009:2017 – Acustică, limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiental.

• PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI

Utilajele utilizate pe durata de realizare a lucrărilor, precum și mijloacele de transport, vor avea o stare tehnică corespunzătoare, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare a solului și apei cu combustibil ori material lubrifiant direct sau indirect.

În cazul poluării accidentale a solului cu produse petroliere și uleiuri minerale de la vehiculele grele și de la echipamentele mobile se va proceda imediat la utilizarea materialelor absorbante, la decopertarea solului contaminat, stocarea temporară a deșeurilor rezultate și a solului decopertat în recipiente adecvate, și tratarea de către firme specializate

- **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR**

În cadrul activității desfășurate nu există surse de radiații și nu au loc emisii de radiații în mediu.

- **PROTECȚIA FONDULUI FORESTIER**

Prin amplasarea lui geografică imobilul proiectat, nu afectează în nici un mod fondul forestier, datorită lipsei acestuia în împrejurimile obiectivului.

- **PROTECȚIA ECOSISTEMELOR, BIODIVERSITĂȚII ȘI OCROTIREA NATURII**

Imobilul propus nu reprezintă o sursă posibilă de afectare a ecosistemelor acvatice și terestre, a monumentelor naturii, a parcurilor naționale și a rezervațiilor naturale, datorită modului de amplasare a obiectivului la adăpost de toate aceste ecosisteme.

- **PROTECȚIA PEISAJULUI ȘI A ZONELOR DE INTERES TRADITIONAL**

Prin modul de amplasare și încadrare a obiectivului în peisaj nu are loc o afectare de natură să necesite o protecție a peisajului și a zonelor de interes tradițional.

- **GESTIUNEA SUBSTANTELOR TOXICE ȘI PERICULOASE**

Nu este cazul.

- **GESTIUNEA AMBALAJELOR**

Ambalaje din carton și hirtie neimpurificate se colectează și se vor trimite periodic, pentru valorificare, la societăți specializate.

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

2.a. probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Propunerile din documentația de urbanism prezintă producerea efectelor cu caracter ireversibil prin schimbarea destinației terenului în zona locuințe individuale în zona pentru construcții de comerț, servicii și locuire.

Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odată cu efectuarea lucrărilor de construcții, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetație se vor remedia prin luarea unor măsuri de amenajarea spațiului verde în proporție de min. 20 % din suprafața terenului,

2.b. Natura cumulativă a efectelor –

Pe terenul studiat în PUZ se vor realiza următorii indici urbanistici

Regim de înălțime propus: **P+4E+Er**

Procentul maxim de ocupare propus este de : **45% la parter 60% la etaje**

Coeficientul maxim de utilizare a terenului propus : **maxim 3**

2.c. Natura transfrontalieră a efectelor - Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implantare a planului propus:

- prevederea de spații verzi amenajate în proporție 20%

- alimentarea cu apă din rețeaua orasului; apele uzate rezultate urmând a fi evacuate în rețeaua orasului

- realizarea zonei de parcare auto cu respectarea normelor de protecția mediului : apele de pe platforma vor fi evacuate în rețeaua orasului prin intermediu unui separator de hidrocarburi

- apa potențial curată de pe acoperiș se va colecta în bazin de retenție și va fi folosită pentru udarea spațiilor verzi

Lucrările proiectate nu influențează negativ mediul în ansamblul său.

De asemenea, în zona nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

2.e. Marimea și spațialitatea efectelor - Nu este cazul.

2.f. Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

In conformitate cu “ Planul de amenajare a teritoriului, sectiunea III – zone protejate” si anexele sale publicate in MO 152/12.04.2000, nu exista zone ecologice de interes, desemnate in vecinatatea amplasamentului.

In apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protectie avifaunistica sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr.236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare, pana la Legea 345/2006.

Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se vor depasi valorile limita.

Folosirea terenului in mod intensiv

Terenul in suprafata de 652 mp are prevazute ca minim 20 % din totalul parcelei sa fie amenajat ca spatii verzi.

Regimul de inaltime maxim propus este P+4E+Er.

2.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

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Tipurile de proprietate identificate sunt :

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice
- terenuri apartinand domeniului public.

Funcctie de necesitatile de amplasare a obiectivelor de utilitate publica a fost determinat modul de circulatie a terenurilor intre detinatori.

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului .

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- a) Planul Urbanistic General – Timisoara.
- b) Asigurarea amplasamentelor si amenajarile neceasre pentru obiectivele prevazute prin tema;
- c) Valorificarea terenurilor libere aflate in proprietate publica, in interesul comunitati locale;
- d) Integrarea si armonizarea noilor constructii de locuinte intr-un ansamblu coerent.
- e) Amenajare de zone verzi acolo unde este posibil
- f) Asigurarea utilitatilor necesare prin lucrări tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate
- g) Creerea de noi locuri de munca
- h) Asigurarea circulatiei auto si pietonala in zona

Întocmit,
Arh. Marius NICORICI-CALANCE