

MEMORIU DE PREZENTARE

5.1. INTRODUCERE

5.1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea lucrarii**

PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE IN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELELE 421466 SI 421476.

- **Amplasament:**

Amplasamentul studiat se gaseste pozitionat in intravilanul localitatii Timisoara, judetul Timis, in partea de sud a acesteia si este identificat prin:

- CF 421466, nr. cad. 421466, S teren = 242 mp;
- CF 421476, nr. cad. 421476, S teren = 2.990 mp;
- Total S teren = 3.232 mp

Terenul in suprafata de 3.232 mp este proprietatea lui BABA Ramona-Mihaela.

Terenul este scos din circuitul agricol.

Pe amplasament exista constructii.

Imobilul are inscrieri privitoare la sarcini:

- Intabulare drept de ipoteca, valoare 220102,21 lei in favoarea SC DULCE DECOR SRL.

- **Beneficiari:**

Beneficiarul documentației P.U.Z. este BABA Ramona-Mihaela

Proiectant general

Proiectantul general este S.C. SIREGON GRUP S.R.L. Timișoara care a elaborat proiectarea de specialitate urbanism și rețele electrice și edilitare.

- **Subproiectanti, colaboratori**

Conform foaie colectiv de elaborare, subproiectanții și colaboratorii sunt:

- S.C. DRUM PROIECT S.R.L. Timișoara – proiectant drumuri;
- S.C. EXPERT PREST S.R.L. Timișoara – consultant probleme de mediu și sănătate publică;
- S.C. EDILITAR PROIECT S.R.L. Reșița – consultant gospodărirea apelor.

- **Data elaborarii**

aprilie 2016.

5.1.2. OBIECTUL LUCRARI

○ **Solicitari ale temei program**

Prin tema program se solicita analiza contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE IN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELELE 421466 SI 421476; compus din locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren in intravilanul localitatii Timisoara;
- este adiacent zonei de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR - Liu);
- este adiacent zonei de servicii;
- este adiacent zonei de gospodarie comunală;
- este adiacent zonei de utilitati - Uzina de apa.

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

In conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN) zona studiata se incadreaza in POLITICA 6 - MARIREA FONDULUI DE LOCUINTE SI CRESTEREA CALITATII LOCUIRII, PROGRAM 3 - ZONE REZIDENTIALE COERENTE OBTINUTE PRIN URBANIZARE SI RECONVERSIE avand ca scop:

- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- asigurarea, prin implementarea sistemului de reparcelare, unei structuri teritoriale si functionale coerente, cu desemnarea suprafetelor pentru dotari comunitare si a spatiilor verzi, in cadrul unor Planuri Urbanistice Zonale;

Si localizare:

- zona de dezvoltare deficitara;
- zone in care se constata tendinte de dezvoltare de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR - Liu).

Prin contextul urbanistic se definește ca zona gospodarie comunală, situata in intravilanul al localitatii Timisoara, in partea de sud.

Zona studiata se afla la:

- 4345 m de zona centrala a localitatii;
- adiacent la zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR - Liu).
- este adiacent zonei de servicii;
- este adiacent zonei de gospodarie comunală;
- este adiacent zonei de utilitati - Uzina de apa.

Analizand zona studiata in relatie cu zonele vecine rezulta urmatoarele concluzii:

- Zona studiata este definita prin reglementarile PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru) ca zona de gospodarie comunală.
- Zona 1 de vecinatate este definita prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLANUL URBANISTIC ZONAL CALEA URSENI, -

BUZIASULUI, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru) ca locuinte individuale cu caracter urban (UTR - Liu) si mica industrie, pe care sunt edificate constructii;

- o Zona 2 de vecinatate este definita prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA si PLANUL URBANISTIC ZONAL CALEA URSENI - BUZIASULUI ca zona de servicii, pe care sunt edificate constructii.
- o Zona 3 de vecinatate este definita prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLANUL URBANISTIC ZONAL CALEA URSENI - BUZIASULUI, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru) ca zona de locuinte individuale cu caracter urban (UTR - Liu), pe care sunt edificate constructii.
- o Zona 4 de vecinatate este definita prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA ca zona de de gospodarie comunala, pe care nu sunt edificate constructii.
- o Zona 5 de vecinatate este definita prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA ca zona de utilitati - Uzina de apa, pe care sunt edificate constructii.

De remarcat ca in zona 3 de vecinatate va incepe in scurt timp un proces de restructurare, existand suprafete de teren neconstruit, care odata amenajate vor incheia procesul de restructurare din zona.

In concluzie, obiectul lucrarii il constituie amplasarea obiectivului: PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE IN INTRAVILAN TIMISOARA PARCELELE 421466 SI 421476.

5.1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior**

Studii elaborate anterior sunt:

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA;
- o PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN),
- o PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru);
- o PLANUL URBANISTIC ZONAL CLAEA URSENI - BUZIASULUI.

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

- o Studiu topometric;

- **Date statistice**

PLANUL URBANISTIC GENERAL;

PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN);

PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru).

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**
- PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA;
- PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN),
- PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru);
- PLANUL URBANISTIC ZONAL CLAEA URSENI - BUZIASULUI.

5.2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

5.2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Zona studiata si zonele de vecinatate 1, 2, 3 si 5 se constituie in teren cu constructii.

Zona de vecinatate 4 se constituie in teren pe care nu sunt edificate constructii.

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

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa comasarii terenurilor pentru o zona de locuinte. S-a considerat ca aceasta zona este o zona favorabila pentru dezvoltarea unei zone cu acest tip de functiune.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al localitatii se poate aprecia ca zona va deveni o zona dominata de locuinte.

- **5.2.2. INCADRARE IN LOCALITATE**

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

Zona studiata se gaseste in intravilanul localitatii Timisoara, in partea de sud, intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei de locuinte si este identificata prin:

- CF nr.: 421466; 421476; nr. cad. 421466, 421476, nr. top (vechi): 1290/998-1030/a/1/1/1/1; 1290/998-1030/a/1/1/1/2/2; Steren = 3 232 mp;

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

Zona este accesibila prin orice forma de trafic urban deoarece, printr-un racord, are acces la Calea Urseni.

Aceaste legaturi asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat și in sensul descarcarii acesteia.

In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca exista toate premisele asigurarii traseelor utilitare principale dar si a celor secundare. Zona este asigurata cu utilitatile necesare functionarii, respectiv energie electrica, retea apa si canalizare, gaz natural.

5.2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: reliefuri, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Zona este amplasata pe teren relativ orizontal cu acces din Calea Urseni. In consecinta si celelalte elemente ale cadrului natural cum sunt clima, conditiile geotehnice si alte elemente de riscuri naturale sunt cele specifice oricarei zone din localitate.

5.2.4. CIRCULATIA RUTIERA

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

Circulatia rutiera in zona este definita de Calea Urseni si corespunde cerintelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulatia este compusa din trafic de autoturisme.

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

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

In concluzie se impune de urgenta analiza unor solutii urbanistice care sa rezolve cu prioritate traficul urban in zona studiata prin propunerea de noi strazi, astfel incat sa permita extinderea zonei de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban.

5.2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

Functiunile ce ocupa zona studiata sunt predominant de locuinte si partial de zona de servicii, gospodarie comunala respectiv zona de utilitati - Uzina de apa.

Constructiile din zona din zona de vecinatate 4 lipsesc cu desavarsire. In zona studiata si in zonele de vecinatate 1, 2, 3 si 5 sunt edificate constructii.

- **Relationari intre functiuni**

In prezent intre functiunile bine constituite respectiv cele de zona de locuinte prevazute in PLANUL URBANISTIC ZONAL CALEA URSENI - BUZIASULUI PLANUL URBANISTIC ZONAL CALEA URSENI - BUZIASULUI, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru) si functiunile propuse exista o cooperare functionala, deoarece prezinta un tip de functiune complementara.

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

In prezent se poate constata ca in zona studiata exista sporadic fond construit.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Pe Calea Urseni exista constructii de locuinte cu regim de inaltime P pana la P+1E. Starea constructiilor este in general buna cu cateva exceptii in care starea constructiilor este medie.

Structura cladirilor este in general cu fundatii si pereti din zidarie de caramida cu acoperis tip sarpanta si invelitoare din tigla ceramica.

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

Zona studiată se propune a se constitui în zona de locuințe similar cu zonele de vecinătate 1 și 3.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Prezența spațiilor verzi în zona studiată poate fi definită în cadrul unui fenomen general de definire a acestora, respectiv de zonă verde în sensul lipsei construcțiilor, nicidecum în sensul existenței unor spații verzi peisagere sau a unei zone agricole.

Prin prevederile prezentului PUZ, s-au prevăzut spații verzi amenajate de minim 26 mp/locuitor astfel:

- o minim 40% din suprafața parcelelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca spații verzi (spațiu verde privat), în interiorul parcelelor din care minim 5 % din suprafața parcelelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ amenajate ca locuri de joacă pentru copii.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt:

- o Inexistența unei rețele de trafic auto și pietonal corespunzătoare zonei studiate;
- o Lipsa inițiativelor de remodelare funcțională și urbanistică a subzonei.

5.2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

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

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

- **Principale disfuncționalități**

Zona studiată este asigurată cu trasee edilitare ca: apă potabilă, rețea de canalizare, energie electrică, telefonizare și gaze naturale. Rețelele de utilități necesare funcționării se află în imediată vecinătate pe Calea Urseni iar cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de către beneficiar.

5.2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

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

- **Relatia cadrul 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 cadrul natural nu detine calitati deosebite prin prezenta unor elemente ajutatoare, zona studiata se caracterizeaza prin teren natural.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu e cazul.

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

Aşa cum s-a precizat anterior zonele de vecinatate 1, 2, 3, 4 si 5 prezinta riscuri datorita vecinatatii cu Calea Urseni.

- **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 locuinte, 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 fiind in intravilanul localitatii Timisoara, calitatea aerului este buna, lipsind elementele de poluare.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru cladirile ce urmeaza a fi edificate, va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardosea) alimentate cu gaz natural, amplasate in incaperi special destinate cu suprafete si cosuri 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**

Constructiile de locuinte nu produc zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie impotriva zgomotelor.

o **Protectia solului si subsolului**

Constructiile de locuinte nu implica operatii care pot periclita calitatile 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 aceste obiective vor fi preluate de societatea de salubritate agrementata si depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi a localitatii.

In timpul executiei obiectivelor, 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 obiectivului, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra factorilor de mediu.

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

o **Gospodarirea substantelor toxice**

Nu este cazul.

o **Gestionarea ambalajelor**

Nu este cazul.

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

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor de locuinte, cat si pentru a aduce un aport imbunatatirii calitatii aerului se vor amenaja spatii verzi de minim 26 mp/locuitor astfel:

- minim 40% din suprafata parcelelor rezultate prin reglementarile prezentului PUZ, amenajate ca spatii verzi (spatiu verde privat), in interiorul parcelelor din care minim 5% din suprafata parcelelor rezultate prin reglementarile prezentului PUZ amenajate ca locuri de joaca pentru copii.

5.2.8. 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 sud a localitatii a fost si este caracterizata prin suprafete de teren neconstruite, in prezent se constata o crestere a interesului privind utilizarea intensiva a acestor terenuri pentru locuinte.

De asemenea in opinia administratiei publice locale zona analizata de noi este propusa pentru zona de locuinte.

- **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 amplasarea zonei de locuinte se dezvolta in directia unei zone de locuinte, este o situatie de normalitate cat si una de necesitate.

5.3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

5.3.1. 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 individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban.

5.3.2. 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 intravilanul localitatii Timisoara si sunt prevederi pentru aceasta zona impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLANUL URBANISTIC ZONAL CALEA URSENI - BUZIASULUI, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) SI PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (IN LUCRU), astfel:

- Prevederea drumurilor noi cu profile de 12 m;
- Dezvoltarea retelelor de utilitati.

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

5.3.3. 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 și amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie.

5.3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In functie de prevederile Planului Urbanistic General 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 de pe Calea Urseni astfel:

- Prevederea drumurilor noi cu profile de 12 m;

5.3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zone functionale propuse in zona studiata sunt:

- pentru locuinte: 0,2468 ha (76,36%);
 - pentru drumuri, alei si parcaje: 0,0764 ha (23,64%).
- Total: 0,3232 ha (100%).

Suprafete si coeficienti:

- POT - maxim 35% pentru locuinte.
- CUT - - maxim 0,90 pentru locuinte.
- Regim de inaltime
 - maxim P+1E+M pentru locuinte;
 - H maxim = 9,0 m pentru locuinte;
- S teren 3.232 mp.

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

- Locuinte
 - 2 m de la limita din fata a parcelei.
 - 6 m de la limita din spate a parcelei.

Repartizarea suprafetelor:

- 864 mp – constructii locuinte;
 - 763 mp – platforme rutiere, alei si parcaje de incinta;
 - 1605 mp – spatii verzi amenajate de incinta;
- 3232 mp

5.3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII UTILITARE

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente si de prevederile din PUG 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 rețelelor de distributie existente etc.**

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

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

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

- 4 locuințe x 6 persoane/cladire = 24 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:

- $Q_S \text{ ZI MED} = 73,49 \text{ mc/zi} = 0,851 \text{ l/s}$

- $Q_{S\ ZI\ MAX} = 95,54\ mc/zi = 1,106\ l/s$
- $Q_{S\ ORAR\ MAX} = 8,36\ mc/h = 2,322\ l/s$

Racordarea rețelei de apă propuse pentru obiectiv se realizează la rețeaua localității Timisoara prin intermediul unei extinderi de apă din PE-HD.

Pentru parcelele propuse în "PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE IN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELELE 421466 SI 421476.", alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul unei conducte din PE-HD, D. 75mm în lungime totală de L= 80 m.

Pe rețeaua de apă propusă s-au prevăzut 2 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 branșamentele la rețea se va realiza pe cheltuielile investitorului.

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 zonă, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

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.

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

Deversarea apelor uzate menajere din zona studiată se face în rețeaua de canalizare ape uzate a localității Timisoara, rețea publică de canalizare ape uzate administrată de către AQUATIM Timișoara.

Apele meteorice de pe construcții se vor colecta prin intermediul rețelei de canalizare pentru ape pluviale, separată de rețeaua de canalizare apă menajeră și se vor deversa în bazinul de retenție. Apele meteorice de pe drumuri și parcaje vor fi colectate separat de apele pluviale de pe construcții și trecute printr-un separator de produse petroliere înainte de colectarea lor într-un bazin de retenție.

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

Ape uzate menajere

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

$$Q_{UZIMEDIU} = 1,00 * Q_{ZIMEDIU} = 1,00 * 73,49\ mc/zi = 73,49\ mc/zi = 0,851\ l/s$$

$$Q_{UZIMAX} = 1,00 * Q_{ZIMAX} = 1,00 * 95,54\ mc/zi = 95,54\ mc/zi = 1,106\ l/s$$

$$Q_{UOMAX} = 1,0 * Q_{OMAX} = 1,0 * 8,36\ mc/h = 8,36\ mc/h = 2,322\ l/s$$

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

Apele uzate menajere de la parcela propusă vor fi colectate și evacuate la canalul propus prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare cu De 315 mm, cu racordare la canalizarea localității Timisoara.

Pentru canalizarea parcelelor s-a propus o rețea de canalizare din tuburi PVC KG SN4 cu De 315x3,2 mm în lungime totală de cca. 110 m. Pe această rețea s-au prevăzut 6 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, $D_{ext} = 315\text{mm}$. Materialul din care sunt realizate conductele au 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 x 1,5 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.

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.

Canalizare ape pluviale

Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate prin jgheaburi și burlane apoi vor fi deversate prin intermediul canalizării de ape pluviale în bazinul de retenție.

Apele pluviale de pe drumuri și parcarile propuse vor fi colectate prin rigole de scurgere amplasate pe marginea platformelor rutiere în rețeaua de canalizare ape pluviale și vor fi trecute printr-un deznisipator și separator de produse petroliere înainte de stocarea lor într-un bazin de retenție.

Preaplinul apelor meteorice colectate în bazinul de retenție se va deversa în rețeaua publică de canalizare în condițiile impuse de HG 352/2005 (NTPA 001/2002).

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-trotuar 0,0763 ha coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,85$
- spații verzi publice și grădini 0,1605 ha coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,10$
- clădiri 0,0864 ha coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,90$

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 $f_{2/1} i = 100$ l/sec.ha

$$Q_p = m \cdot S \cdot \Phi \cdot i = 5 \text{ l/s}$$

Deznisipatorul-separatorul de hidrocarburi a fost dimensionat la un debit de 25 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe platformele rutiere și parcaje de incinta.

Bazinul de retenție prevăzut în P.U.Z. asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 4mc.

$$V = Q \times t_p = 4 \text{ mc}$$

Dimensiunile bazinului de retenție sunt: $H = 1 \text{ m}$, $L = 2 \text{ m}$, $B = 2 \text{ m}$.

Debitul apelor meteorice pe un an de pe suprafața considerată de 3719 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:

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 864 \text{ mp} \text{ constructii} \times 0,90 = 460\,339 \text{ l/an} = 460,339 \text{ mc/an}$$

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 763 \text{ mp} \text{ drumuri} \times 0,85 = 383\,942 \text{ l/an} = 383,982 \text{ mc/an}$$

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 1605 \text{ mp} \text{ spatii verzi} \times 0,10 = 95\,016 \text{ l/an} = 95,016 \text{ mc/an}$$

Cantitatea de apă preluată de rețeaua de canalizare: 939 297 l/an ~ 939,297 mc/an

Reteaua de canalizare ape uzate respectiv de ape pluviale și 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.

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.

- **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.**

În zona studiată nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări. Asigurarea alimentării cu energie electrică a investiției se va face din rețeaua de joasă tensiune aflată adiacent amplasamentului, prin extinderea rețelei.

Reteaua de energie electrică și bransamentele la rețea se va realiza pe cheltuiala investitorului.

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

În zona studiată nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări. Asigurarea cu telefonizare a investiției se va face de la unul din furnizorii aflați în zona adiacent zonei studiate.

Reteaua de telefonizare și bransamentele la rețea se va realiza pe cheltuiala investitorului.

- **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.

- **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 retelei de gaz natural, alimentarea cu gaz natural a zonei studiate se va face prin extinderea retelei de gaz natural a localitatii, aflata in vecinatate.

Reteaua de gaz natural si bransamentele la retea se va realiza pe cheltuiala investitorului.

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

In zona studiata sunt asigurate toate conditiile specifice acestor lucrari.

5.3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

CRITERII

pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului

PUZ- DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE IN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELELE 421466 SI 421476.

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 3232 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuinte. Astfel, aceasta etapa se constituie intr-o premisa a unei dezvoltari ulterioare a acestei zone, in special prin extinderea zonelor de locuinte. Acesta premisa s-a creat in special datorita existentei unor suprafete de teren relativ mari utilizate pana in prezent ca si terenuri agricole in intravilanul localitatii Timisoara.

Aceasta premisa va atrage dupa sine rezolvarea problemei alimentarii cu apa si a canalizarii pentru intreaga 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 initiale de catre planul de urbanism 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 canal, realizare drumuri de acces).

Aceasta va accentua tendinta de dezvoltare a zonei de sud 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, 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 de cele menajere.

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 creeaza 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 suferii 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 sud 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, 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 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 normativele 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 protejere recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul.

5.3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

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

5.4. 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, PLANUL URBANISTIC ZONAL CALEA URSENI - BUZIASULUI, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru).

● **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 35% pentru locuinte individuale iar CUT maxim sa fie 0,90 pentru locuinte individuale. De asemenea, frontul la strazile noi propuse sa fie retras cu 2 metri de la limita de proprietate.

● **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:

- (a) Parcelele 1 ÷ 4 - locuinte (maxim 2 familii);
- (b) Parcela 5 - drumuri.

• **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 interes general prioritare fiind locuinte;**
- **Obiectivul propus, prin activitatea sa, se include 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 și de dezvoltare a zonei studiate in relatie cu zonele invecinate;**
- **Primaria Timisoara va atribui numere pentru parcelele nou create;**

Intocmit
arh. Simina ZBUCEA

Verificat
arh. Sorin HENT