

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea lucrarii**

PLAN URBANISTIC ZONAL
LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PARCELA 426418

- **Amplasament:**

Terenul studiat este situat in extravilanul municipiului Timisoara, judetul Timis, in partea de nord-vest a acesteia, amplasat in stanga fata de calea Torontalului DN 6, si este identificat prin:

- CF 426418, nr. cad. 426418 S teren = 20.000 mp;

Terenul nu este scos din circuitul agricol.

Pe amplasament nu exista constructii.

Imobilul nu are inscrieri privitoare la sarcini.

- **Beneficiari:**

Beneficiarul documentatiei P.U.Z. este:

- WERNER DEVELOPMENT S.R.L.;

- **Proiectant general**

Proiectantul general este SIREGON GRUP S.R.L. Timișoara care a elaborat proiectarea de specialitate urbanism, rețele electrice și edilitare, precum și documentatia de mediu și sanatate publica.

- **Subproiectanti, colaboratori**

Conform foaie colectiv de elaborare subproiectantii si colaboratorii sunt:

- PATH'S ROUT S.R.L. Timișoara – proiectant drumuri;
- EDILITAR PROIECT S.R.L. Timișoara.– consultant gospodaria apelor.

- **Data elaborarii**

Septembrie 2025.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

○ Solicitari ale temei program

Prin tema program se solicita analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, compus din servicii si dotari publice respectiv locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban.

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în extravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-vest, în zona Torontal - Metro 2, între străzile Erno Kallai și strada Jecza Peter, a unor locuințe cu funcțiuni complementare, pe o suprafață de 20.000 mp teren. Delimitarea zonei studiate este făcută la nord de canalul de desecare HCn 714-5, la est teren privat in extravilan nr. CF. 418779 la sud de drumul de exploatare DE 713/4 (strada Erno Kallai), iar la vest teren privat in extravilan nr. CF. 432677.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilanul localitatii Timisoara pe care nu sunt edificate constructii;
- se situeaza adjacent limitei intravilanului extins al localitatii Timisoara;
- se situeaza in zona drumului national DN 6 – Calea Torontalului;
- se situeaza in zona aeroportului utilitar „Cioca”;

Terenul studiat are urmatoarele vecinatati:

- la N
 - canalul de desecare HCn 714-5;
 - limita intravilanului extins al localitatii Timisoara;
 - 6,5 m intre PUZ-ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, Timisoara , CF nr. 412169, aviz CJ nr.105/2006 si HCL nr: 104/2007 si limita de proprietate;
 - 7 m intre strada Jecza Peter si limita de proprietate
 - 700 m intre hipermarketul METRO 2 si limita de proprietate;
 - 1380 m intre paraul Beregsau (Hpr 337) si limita de proprietate;
 - 1410 m intre fabrica COCA COLA HBC si limita de proprietate;
 - 2300 m intre cea mai apropiata locuinta (partea nord-est in comuna Dumbravita) si limita de proprietate;
- la V
 - teren privat in extravilan nr. CF. 432677;
 - 210 m intre limita intravilanului extins al localitatii Timisoara si limita de proprietate;
 - 820 m intre Calea Torontalului – DN 6 si limita de proprietate;
 - 2000 m intre cea mai apropiata locuinta (comuna Dumbravita) si limita de proprietate;
- la S
 - drumul de exploatare DE 713/4 strada Erno Kallai;
 - 7 m intre aeroportul utilitar” Cioca” si limita de proprietate;
 - 275 m intre limita intravilanului localitatii Timisoara si limita de proprietate;
 - 1100 m intre cea mai apropiata locuinta si limita de proprietate;
- la E
 - teren privat in extravilan nr. CF. 418779;
 - 46,6 m intre PUZ-ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, Timisoara , CF nr. 412169, aviz CJ nr.105/2006 si HCL nr: 104/2007 si limita de proprietate;

- 46,6 m între limita intravilanului extins al localității Timisoara și limita de proprietate;
- 96,5 m între strada Corneliu Ursu și limita de proprietate;
- 115 m între canalul de desecare HCn 613 și limita de proprietate;
- 124 m între drumul de exploatare DE 698/2/1 și limita de proprietate;
- 1000 m între linia caii ferate CFR (Timisoara – Arad) și limita de proprietate;
- 4700 m între cea mai apropiată locuință (comuna Sacalaz) și limita de proprietate;

Terenul studiat nu este afectat de zone de protecție sanitară instituite de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației definite de art. 11 din Ordinul Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației nr. 119/2014.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității.**

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA destinația terenului studiat se încadrează în UTR - TDA - Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan în zona II de referință .

Prin propunerile prezentului PUZ amplasamentul studiat se încadrează în prevederile privind aprobarea și implementarea STRATEGIEI DE DEZVOLTARE TERITORIALĂ URBANĂ – TIMISOARA NORD (cvartal 22), asigurând compatibilitatea funcțiilor propuse cu funcțiile dominante în zona conform PUZ-urilor aprobate – **Liu - zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

Principale obiective propuse prin prezentul PUZ – LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE sunt:

- rezolvarea circulației și asigurarea accesului la viitoarele parcele și reglementarea terenurilor necesare viitoarelor drumuri;
- stabilirea funcțiilor permise păstrându-se contextul și legătura cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- reglementarea regimului de înălțime și gradului de ocupare a viitoarelor parcele.
- dezvoltarea infrastructurii tehnico – edilitare prin extinderea și bransarea la infrastructura existentă.

Analizând terenul studiat din planșa nr. 01 – Situația existentă în relație cu zonele vecine rezultă următoarele concluzii:

- Zona 1 de vecinătate este reglementată prin „PUZ-ZONA DE LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, Timisoara , CF nr. 412169, aviz CJ nr.105/2006 și HCL nr: 104/2007 pe care sunt parțial edificate construcții;
- Zona 2 de vecinătate este definită parțial prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA ca terenuri cu destinație agricolă - TDA și parțial este reglementată prin „PUZ - ZONA REZIDENTIALĂ ȘI SPATII COMERCIALE Timisoara, calea Torontalului, DN6 km562+600, aviz CJ nr.39/03.07.2006 și HCL nr: 374/2006 pe care sunt parțial edificate construcții;
- Zona 3 de vecinătate este definită prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA ca terenuri cu destinație agricolă – TDA pe care funcționează aeroportul „Cioca” .

În concluzie, zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe individuale cu regim redus de înălțime de tip urban cu funcțiuni complementare, în concordanță cu celelalte PUZ-uri și construcții din zonă, în intravilanul extins al municipiului Timișoara.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior**

Studii elaborate anterior sunt:

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA;
- o STRATEGIA DE DEZVOLTARE TERITORIALA URBANA – TIMISOARA NORD,
- o PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CF nr. 412169, aviz CJ nr.105/2006 si HCL nr: 104/;
- o PUZ - ZONA REZIDENTIALA SI SPATII COMERCIALE, calea Torontalului, DN6 km562+600, aviz CJ nr.39/03.07.2006 si HCL nr: 374/2006;

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

Studiile de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ sunt:

- o Studiu topometric;
- o Studiu geotehnic;
- o Studiu pedologic;
- o Raport de evaluare arheologică teoretică.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA;
- o STRATEGIA DE DEZVOLTARE TERITORIALA URBANA – TIMISOARA NORD.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Proiectele de investiții elaborate pentru dezvoltarea urbanistică a zonei sunt:

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA;
- o STRATEGIA DE DEZVOLTARE TERITORIALA URBANA – TIMISOARA NORD,
- o PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CF nr. 412169, aviz CJ nr.105/2006 si HCL nr: 104/;
- o PUZ - ZONA REZIDENTIALA SI SPATII COMERCIALE, calea Torontalului, DN6 km562+600, aviz CJ nr.39/03.07.2006 si HCL nr: 374/2006;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Terenul studiat se constituie în teren în extravilan pe care nu sunt edificate construcții.

Prin Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord și prin PUZ-urile aprobate această zonă se propune a fi o zonă de locuințe cu regim redus de înălțime.

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

Ca urmare a dezvoltarii localitatii si aparitia unor noi puncte de interes in zona de nord a orasului s-a creat premisa comasarii terenurilor pentru o zona de locuinte cu functiuni complementare. S-a considerat ca aceasta zona este o zona favorabila pentru dezvoltarea unei zone cu aceste tipuri de functiune.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei terenului studiat, atat in contextul urbanistic al partii de nord a localitatii cat si din punctul de vedere al circulatiilor majore din zona se poate aprecia ca zona va deveni o de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

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

Terenul studiat este situat in extravilanul localitatii in partea de nord-vest a acesteia, la o distanta de 275 m de intravilanul localitatii (sud) si adjacent intravilanului extins (nord), respectiv a PUZ-urilor aprobate ca locuinte cu functiuni complementare.

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

Terenul studiat este usor accesibil traficului urban fiind delimitat de strada Erno Kallai (DE 713/4) și strada Jecza Peter care se vor racorda la calea Torontalului

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 sunt asigurate toate traseele utilitare principale dar si a celor secundare. Zona este asigurata cu utilitatile necesare functionarii, respectiv energie electrica, retea apa si canalizare, gaze naturale.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii 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, terenul 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 0,8m.

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 seismica a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Pe teren 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

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

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

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

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

Se vor efectua masuri de intretinere a rețelei hidroedilitare existente.

c) Alunecari de teren

Terenul studiat 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.

Terenul studiat 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

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

Circulatia rutiera in zona este definita de strada Erno Kallai (DE 713/4) și strada Jecza Peter si corespunde cerintelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulatia este compusa din trafic de autoturisme.

- **Capacitati de transport, greutate 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 zonei de nord a localitatii Timisoara prin dezvoltarea unei zone de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban, se impune crearea unor rețele rutiere care sa asigure circulatia auto pe terenul studiat.

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

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 cu functiuni complementare.

- **Relationari intre functiuni**

In prezent intre functiunile bine constituite respectiv cele de zona de locuinte cu regim redus de inaltime prevazute prin PUZ-urile aprobate in zona si functiunile propuse exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

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

In prezent, pe terenul studiat nu exista constructii dar se poate constata că în zona studiată există fond construit in zonele de vecinatate. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este de aproximativ 10%.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Structura cladirilor este in general cu fundatii si pereti din zidarie de caramida cu acoperis tip sarpanta si invelitoare din tigla ceramica cu exceptia cladirilor din ansamblurile de locuire colectiva care sunt cu fundatii continue din beton armat si placi si pereti din prefabricate cu acoperis terasa, partial mansardate.

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

Terenul studiat se propune a se constitui in zona zona locuinte cu functiuni complementare, similar cu zonele de vecinatate.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Prezenta spatiilor verzi pe terenul studiat 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.

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

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

- **Principalele disfunctionalitati**

Principalele disfunctionalitati sunt:

- Inexistenta unei retele de trafic auto si pietonal interioare terenului studiat;
- Inexistenta retelelor de utilitati conform cerintelor din situatia propusa;
- Lipsa initiativelor 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)**

Terenul studiat nu este echipat edilitar corespunzator, nefiind asigurat cu energie electrica, apa potabila, canalizare, telefonizare si gaze naturale.

- **Principale disfunctionalitati**

Terenul studiat ne este asigurat cu trasee edilitare ca: apa potabila, retea de canalizare, energie electrica, telefonizare si gaze naturale. Retelele de utilitati necesare functionarii se afla in imediata vecinatate pe strada Jecza Peter iar 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) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse în planurile de amenajare a teritoriului și planurile de urbanism.

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

- **Relatia cadrul natural - cadrul construit**

Raportul dintre calitatea cadrului natural și calitatea cadrului construit nu poate fi analizat deoarece în prezent, în zona studiată nu există cadru construit. Deși cadrul natural nu deține calități deosebite prin prezența unor elemente ajutătoare, zona studiată se caracterizează prin teren natural.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona.**

Așa cum s-a precizat anterior zonele de vecinătate nu prezintă riscuri.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Pe terenul studiat nu sunt valori de patrimoniu care să necesite protecție.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz**

Nu e cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

- **Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei**

Deoarece întreaga zonă de nord-vest a localității a fost și este caracterizată prin suprafețe de teren neconstruite, în prezent se constată o creștere a interesului privind utilizarea intensă a acestor terenuri pentru zona de locuințe cu funcțiuni complementare.

De asemenea în opinia administrației publice locale zona analizată de noi este propusă pentru zona de locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter urban prin Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timisoara Nord.

- **Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ**

Considerăm că amplasarea unei zone de locuințe cu funcțiuni complementare similară cu zonele vecine este o situație de normalitate cât și una de necesitate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE 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 de locuinte cu functiuni complementare.

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.**

In conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA destinatia terenului studiat se incadreaza in UTR - TDA - Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan in zona II de referinta .

Prin propunerile prezentului PUZ amplasamentul studiat se incadreaza in prevederile privind aprobarea si implementarea STRATEGIEI DE DEZVOLTARE TERITORIALA URBANA – TIMISOARA NORD (cvartal 22), asigurand compatibilitatea functiunilor propuse cu functiunile dominante in zona conform PUZ-urilor aprobate – Liu - zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcellar de tip urban.

Prin dezvoltarea functiunii de locuinte cu functiuni complementare 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 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.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

În funcție de prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL în domeniul circulației, precum și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- **Organizarea circulației si a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc).**

Pe terenul studiat vor fi prevazute noi cai de comunicatie rutiera cu profile corespunzatoare care sa asigure accesul in zona, astfel

- Marirea profilului strazii Erno Kallai De 713/4 - de la 4 m la 26 m;
- Prevederea drumurilor noi cu profil de 9 m si 12 m cu acces prin intermediul unui podet peste canalul HCn 714 de pe strada Jecza Peter.

Dupa elaborarea PUZ-urilor de pe terenurile adiacente (identificate prin CF: 418779 si 432677) accesul pe terenul studiat se poate face si de pe straziile nou create respectiv prelungirea strazii Jecza Peter si Erno Kallai.

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

- **Organizarea circulatiei feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice: devieri de linii, linii noi, depozități, locuri de parcare – garare etc).**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulatiei navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare etc).**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulatiei aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice etc).**

Nu este cazul

- **Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați).**

Pe terenul studiat sunt propuse trotuare.

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

Zonele funcționale propuse pe terenul studiat sunt:

- **locuinte individuale: 0,9324 ha (46,62%);**
(cu maxim doua unitati locative)
- **dotari si servicii publice: 0,2196 ha (10,98%)**
(definite prin: comert en detail, showroom, birouri, spatii administrative pentru firme, cabinete medicale, cabinete notariale, birouri de avocatura, servicii de alimentatie publica, spatii de cazare, reprezentante, prestari servicii diverse, agentii, institutii publice, scoli, licee, gradinite si locuinte de protocol).
- **spatii verzi: 0,4260 ha (21,30%)**
- **parcare / spatii verzi: 0,0682 ha (3,41%)**
- **drumuri, alei si parcaje: 0,3538 ha (17,69%).**
Suprafata totala: 2,0000 ha (100%).

Procent de ocupare a terenului (POT)

- maxim 35% pentru locuinte individuale;
- maxim 40% pentru dotari si servicii publice;

Coeficient de utilizare a terenului (CUT)

- maxim 0,9 pentru locuinte individuale;

- o maxim 1,6 pentru dotari si servicii publice;

Regim de inaltime:

- o maxim P+1E+1Er/M pentru locuinte individuale;
- o maxim S+P+3E pentru dotari si servicii publice;

Înălțime maximă:

- o - H cornisa = 8,0 m, H coama = 12,0 m pentru locuinte individuale;
- o - H atic = 15 m pentru dotari si servicii publice;

Suprafata teren: 20.000 mp.

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

- o - 5 metri de la limita de proprietate de la strada;
- o - H max cladire sau min 6 metri de la limita de proprietate posterioara a parcelei.
- o - H/2 cladire sau min 3 metri de la limita de proprietate laterala a parcelei.

Tipul de acoperire:

- o terasă sau șarpantă cu panta minimă 25° și maximă 35° pentru locuinte individuale;
- o terasa pentru dotari si servicii publice;

Capacitati:

- o 10 imobile, din care 9 imobile pentru locuințe individuale (cu maxim doua unitati locative) si un imobil pentru dotări și servicii publice;
- o maxim 18 unitați locative in zona de locuințe individuale;
- o maxim doua unitati de dotări și servicii publice;
- o 54 locuitori si 4 angajați;
- o 2 locuri de parcare / unitate locativă în zona de locuințe;

Numarul minim de locuri de parcare pentru servicii se va completa corespunzator activității desfășurate.

Repartizarea suprafețelor din planșa de mobilare rezultate in functie de POT maxim propus:

- o 2 797 mp – constructii locuinte individuale;
 - o 878 mp – constructii dotari si servicii publice;
 - o 12 787 mp – gradini si spatii verzi;
 - o 3 538 mp – platforme rutiere, alei si parcaje de incinta;
- 20 000 mp

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII UTILITARE

In funcție de concluziile analizei critice a situației se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

- **Alimentare cu apă:** lucrări necesare pentru asigurarea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de apă potabilă, alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei de apă a localității, aflată în zonă.

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

Alimentarea cu apă

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de apă potabilă, alimentarea cu apă a terenului studiat se va face prin extinderea rețelei de apă a localității, aflată în zonă, administrată de către AQUATIM SA Timisoara.

Necesarul de apă s-a determinat pentru o zonă locuinte cu funcțiuni complementare în extravilanul localității, în baza S.R. 1343/1-06, pentru:

- 9 clădiri cu 18 unitati locative X 3 locuitori și 2 unitati servicii X 2 angajati în zona de servicii
-
- = 54 locuitori și 4 angajați.

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:

- $Q_{S\ ZI\ MED} = 38,99\ mc/zi = 0,451\ l/s$
- $Q_{S\ ZI\ MAX} = 50,69\ mc/zi = 0,587\ l/s$
- $Q_{S\ ORAR\ MAX} = 4,44\ mc/h = 1,232\ l/s$

Pentru parcelele propuse în PUZ, alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de apă a localității prin intermediul unei conducte din PE-HD PN6 DN125x6 mm în lungime de 15 m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de alimentare cu apă prin intermediul unei conducte PE-HD PN6 DN125x6 mm, în lungime de 200 m.

Pe rețeaua de apă propusă s-a prevăzut 1 hidrant suprateran de incendiu exterior și o vana îngropată de concesiune (conform planului de situație). Dimensionarea rețelei de apă s-a făcut la debitul pentru un eventual incendiu (5 l/s), rezultând diametrul conductei minim DN110. Având în vedere că hidrantul exterior este montat pe rețeaua de apă potabilă, prin proiect s-a propus o conductă cu DN125x7.4 mm, Pn10

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

Rețeaua de apă potabilă și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune anexat. Nu se vor genera costuri pentru Primaria Timisoara aferente acestor lucrări.

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 zonă, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

- **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.**

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de canalizare, această rețea se va face prin extinderea rețelei de canalizare a localității, aflată în vecinătate.

Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se în vedere consumatorii propuși pe terenul studiat.

Ape uzate menajere

Deoarece pe terenul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de canalizare, această rețea se va face prin extinderea rețelei de canalizare a localității, aflată în vecinătate.

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

$$Q_{UZIMEDIU}=1,0 \cdot Q_{ZIMED}=1,0 \cdot 38,99 \text{ mc/zi}=38,99 \text{ mc/zi}=0,451 \text{ l/s};$$

$$Q_{UZIMAX}=1,0 \cdot Q_{ZIMAX}=1,0 \cdot 50,69 \text{ mc/zi}=50,69 \text{ mc/zi}=0,587 \text{ l/s};$$

$$Q_{U0MAX}=1,0 \cdot Q_{0MAX}=1,0 \cdot 4,44 \text{ mc/h}=4,44 \text{ mc/h}=1,232 \text{ l/s}.$$

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

Apele uzate menajere de la parcelele propuse prin PUZ vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare a localității prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare, realizată din tuburi PVC KG SN4 DN315x7.7 mm, în lungime de 15 m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de canalizare din tuburi PVC KG SN4 DN315x7.7 mm, în lungime de 200 m.

Pe rețeaua de canalizare propusă s-au prevăzut 4 cămine de vizitare.

Traseul rețelelor de canalizare și pozițiile căminelor de vizitare se vor urmări pe planul de situație. Panta canalului este în 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, $D_{ext} = 315\text{mm} \times 7.7 \text{ mm}$. 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 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.

Rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și racordurile la această rețea se vor realiza pe cheltuiela investitorului, conform planului de acțiune anexat. Nu se vor genera costuri pentru Primăria Timisoara aferente acestor lucrări.

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

La fazele următoare: certificat de urbanism și autorizație de construire 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 zona, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

Ape pluviale

Apele pluviale de pe acoperisurile cladirilor vor fi colectate individual în bazine de retenție aferente fiecărei parcele. Preaplinul din bazinele de retenție va fi evacuat în rețeaua de canalizare pluvială strădală și evacuat într-un bazin de retenție.

Apele pluviale de pe platformele betonate și drumurile din zona studiată vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare pluvială (rigole stradale și conducte îngropate), vor fi trecute printr-un decantor - separator de hidrocarburi și colectate în bazinul de retenție.

Apele pluviale din bazinul de retenție vor fi evacuate controlat, prin intermediul unei guri de varsare prevăzute cu vana de închidere îngropată, în canalul de desecare HCn 714.

Pe terenul studiat s-a propus o rețea de canalizare ape pluviale din tuburi PVC KG SN4 DN 250x6.2 mm.

Debitul de apă meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846/90 se calculează cu relația:

$$Q_p = m \cdot S \cdot \varphi \cdot i$$

unde: $S = 20,0000$ ha - suprafața zonei parcelate din care:

- drum asfalt-trotuare 0,2473 ha coef. de colectare ape meteorice $\varphi=0,85$
- spații verzi publice și grădini 1,3579 ha coef. de colectare ape meteorice $\varphi=0,10$
- construcții 0,3948 ha coef. de colectare ape meteorice $\varphi=0,90$

Frecvența ploii de calcul s-a considerat 1/2.

$m = 0,80$ la $t < 40$ minute; $m = 0,90$ la $t > 40$ minute.

$i = 175$ l/sec (Conform STAS 9470-73 zona 13 f 1/2);

$$\varphi = \frac{2473 \cdot 0,85 + 13579 \cdot 0,10 + 3948 \cdot 0,90}{20000} = 0,3506;$$

$$Q_p = m \cdot S \cdot \varphi \cdot i = 0,8 \cdot 20\,000 \cdot 0,3506 \cdot 175 = 98,1841 \text{ l/s}$$

Colectarea apelor pluviale se face într-o zonă echipată cu separator de hidrocarburi.

Deznisipatorul-separatorul de hidrocarburi a fost dimensionat la un debit de 175 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe platformele rutiere și parcaje de incintă.

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

Bazinul de retenție prevăzut în P.U.Z. asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 103 mc.

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{tr^2}{tc} \times Q_p \times k_1 = \frac{1}{2} \times \frac{20^2}{12.58} \times 98.1841 \times 0.06 = 93,65 \text{ mc}$$

Dimensiunile bazinului de retenție sunt: H = 4,2 m, L = 5 m, B = 5 m.

Cantitatea de ape meteorice cazuta intr-un an calculata în funcție de media anuală căzută pe suprafața respectivă este 592 l/mp an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Timișoara.

Debitul anual de pe suprafata considerata este de:

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 2473 \text{ mp drumuri} \times 0,85 = 1\,244\,414 \text{ l/an} = 1\,244,414 \text{ mc/an}$$

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 13579 \text{ mp spatii verzi} \times 0,10 = 803\,877 \text{ l/an} = 803,877 \text{ mc/an}$$

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 3948 \text{ mp constructii} \times 0,90 = 2\,103\,494 \text{ l/an} = 2\,103,494 \text{ mc/an}$$

$$\text{Cantitatea de apă preluata de rețeaua de canalizare: } 4\,151,785 \text{ l/an} = 4\,151,785 \text{ mc/an}$$

Cantitatea de ape meteorice cazuta intr-un an pe suprafața de 20.000 mp, calculata în funcție de media anuală căzută pe suprafața respectivă (592 l/mp an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Timișoara) fara sa consideram ca terenul este urbanizat, este de:

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 20\,000 \text{ mp}/1000 = 11\,840.0 \text{ mc/an.}$$

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

Pe terenul studiat 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 montarea unor transformatoare si extinderea rețelei de joasa tensiune pe strazile propuse prin P.U.Z.

Pentru parcelele propuse în PUZ, alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea rețelei de joasa tensiune a localitatii, prin intermediul unui conductor din aluminiu avand o sectiune nominala $3 \times 120 + 70 \text{ mm}^2$ în lungime de 15 m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de alimentare cu energie electrica, in lungime de 200 m.

Reteaua de energie electrica si bransamentele la retea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform Planului de actiune anexat.

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

Pe terenul studiat 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 gaze naturale, sau combustibil solid în funcție de variantele agreate de către viitorii proprietari ale imobilelor ce vor fi realizate.

- **Alimentare cu gaze naturale - după caz: extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.**

Pe terenul studiat sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări. Asigurarea alimentării cu gaze naturale a zonei studiate se va face prin extinderea rețelei de gaze naturale a localității, aflată în vecinătate.

Pentru parcelele propuse în PUZ, alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei de gaze naturale a localității prin intermediul unei conducte din PE-HD PN6 DN90 în lungime de 15 m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de alimentare cu gaze naturale prin intermediul unei conducte PE-HD PN6 DN90, în lungime de 200 m.

Reteaua de gaze naturale și bransamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune anexat.

- **Gospodăria comunala: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajări specifice etc.**

Pe terenul studiat sunt asigurate toate condițiile specifice acestor lucrări.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.);**

Având în vedere că încă de la etapa de analiză a PLANULUI URBANISTIC ZONAL, urmată de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate măsurile de prevenire a poluării. Se consideră că probabilitatea apariției de evenimente nedorite va fi cu totul accidentală.

Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului. Se consideră astfel că zona nu va suferi modificări ale calității mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minimă și total accidentală.

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

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

În ceea ce privește sursele de poluare a aerului datorate funcționării centralelor termice proprii ce asigură apa caldă și agentul termic necesar încălzirii imobilelor în perioada de iarnă, acestea se vor încadra în limitele impuse de normativele în vigoare, ca urmare a combustibilului utilizat, în cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantităților relativ mici necesare în cea mai mare parte a anului și a echipamentelor de ultimă generație existente pe piața românească.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale;**

Cutremure de pământ

Nu se impun măsuri pentru reducerea riscului seismic.

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri) datorită intensității seismice.

Inundații

Nu sunt necesare măsuri suplimentare specifice de protecție (extindere/redimensionarea rețelei hidroedilitare, îndiguiri, regularizări cursuri de apă).

Se vor efectua măsuri de întreținere a rețelei hidroedilitare existente în zona.

Alunecări de teren

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri, POT, CUT), stabilizare (plantări, ranforsări) sau condiții speciale de fundare deoarece zona nu este afectată de alunecări de teren.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate;**

PLANUL URBANISTIC ZONAL propune, pe terenul studiat, organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuințe. Astfel, această etapă se constituie într-o premisă a unei dezvoltări ulterioare a acestei zone, în special prin extinderea zonelor de locuințe.

Cea mai importantă problemă de mediu ridicată de promovarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL constă în colectarea și direcționarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

Apele pluviale de pe acoperisurile clădirilor vor fi colectate individual în bazine de retenție aferente fiecărei parcele. Preaplinul din bazinele de retenție va fi evacuat în rețeaua de canalizare pluvială strădală și evacuat într-un bazin de retenție.

Apele pluviale de pe platformele betonate și drumurile din zona studiată vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare pluvială (rigole stradale și conducte îngropate), vor fi trecute printr-un decantor - separator de hidrocarburi și colectate în bazinul de retenție.

Apele pluviale din bazinul de retenție vor fi evacuate controlat, prin intermediul unei guri de varsare prevăzute cu vana de închidere îngropată, în canalul de desecare HCn 714.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor;**

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

Avându-se în vedere promovarea pe amplasament a unei zone pentru servicii se va avea în vedere gestionarea corespunzătoare a tuturor deșeurilor generate de activitățile care urmează a se desfășura. Se va avea în vedere încă din faza de proiectare modalitatea de gestionare a acestora prin crearea de spații speciale destinate gestionării corespunzătoare a acestora, cât și asigurarea eliminării sau valorificării corespunzătoare a acestora.

Deseurile din construcții rezultate la faza de execuție și cele menajere și industriale rezultate la faza de exploatare vor fi colectate de firme specializate de salubritate.

Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea și rampele clandestine de deșeuri ce se creează în zonă ca urmare a depozitării necorespunzătoare de deșeuri provenite din lucrările de amenajare realizate de către investitorii din zonă.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc;**

Propunerile din documentația de urbanism prezintă produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosință din teren pasune în teren constructibil.

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 refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate după reguli peisagistice cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi;**

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

- minim 5% din suprafața totală a parcelei studiate prin prezentul PUZ, ca parcelă independentă pentru zone verzi, procent impus prin regulamentul general de urbanism aferent P.U.G.;
- minim 10% din suprafața parcelelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul parcelelor, procent impus prin avizul de oportunitate.

Spațiile verzi amenajate cuprind alei, locuri de odihnă (banci) și locuri de joacă pentru copii.

Spații verzi de aliniament în cadrul parcelelor pentru drumuri cuprind alei și accese la incintă.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;**

Nu există zone naturale speciale sau patrimoniu cultural care să fie afectat de promovarea investițiilor pe suprafața de teren propusă pentru demararea acestora. Întregul perimetru va fi amenajat astfel încât acestea se vor încadra în specificul zonei.

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană;**

Așa cum s-a amintit anterior, realizarea efectivă a proiectului în perimetrul analizat nu va afecta, în cazul gestionării corespunzătoare și a echipării corespunzătoare, această suprafață și nici zonele învecinate.

Zonele verzi din incintă vor fi amenajate peisager cu pietriș sau piatră spartă și plantații de arbuști sau arbori scunzi ușor de întreținut, specifici regiunii. Irigarea zonelor verzi se va face utilizând apa pluvială filtrată, acumulată în bazinul de retenție, sau apă potabilă dacă bazinul de retenție este gol.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz;**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelelor edilitare majore;**

Pentru eliminarea disfunctionalitatilor cailor de comunicatie, prin prevederile prezentului PUZ s-a prevazut dezvoltarea circulației auto prin marirea profilului strazii Erno Kallai de la 4 si 26 m si prevederea drumurilor noi cu profil de 9 m si 12 m.

Se evidențiază demararea proiectelor pentru:

- alimentarea cu apă potabilă în sistem centralizat, de la rețeaua localității, prin extinderea acesteia până la terenul studiat;
- colectarea centralizată a apelor menajere;
- colectarea apelor pluviale și deversarea lor în canalul de desecare;
- realizarea drumurilor de acces și legătură.

Racordarea propriu-zisă a acestor rețele se va realiza la cele existente și cele prevăzute în etapa de perspectivă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

- Dezvoltarea rețelelor de apa potabila si canalizare pentru zona studiata.
- Parcela destinata drumului va fi trecuta în domeniul public al U.A.T. după dezmembrare.
- Primaria Timisoara va întocmi formalitatile de acordare a unui numar de imobil investitiilor propuse.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Terenul studiat se află adiacent zonei de locuinte individuale și zonei de institutii publice si interes public, astfel se justifică integrarea zonei de locuinte cu regim redus de înaltime, funcțiunile propuse fiind compatibile cu vecinătățile existente.

Terenul este accesibil prin orice forma de trafic urban deoarece are acces la strada Erno Kallai si strada Jecza Peter.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R

Funcțiunile propuse prin PUZ vor avea consecinte pozitive din punct de vedere economic și social deoarece va conduce la conturarea zonei cu accent pe locuire si servicii, cu impact pozitiv asupra imaginii generale a acestei părți a orașului.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1. COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Costuri suportate în interiorul PUZ:

- Elaborarea documentației tehnice (întocmire PUZ, studii, avize);
- Dezmembrarea parcelelor conform PUZ;
- Infrastructura rutiera;
- Extindere rețele edilitare;

- Iluminat stradal.

Costuri suportate în exteriorul PUZ:

- Extinderea rețelelor edilitare și racordul la rețelele existente;

6.2. COSTURI SUPORTATE DE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE**Costuri suportate în interiorul PUZ:**

- Nu este cazul;

Costuri suportate în exteriorul PUZ:

- Nu este cazul;

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 si STRATEGIEI DE DEZVOLTARE TERITORIALA URBANA – TIMISOARA NORD .

- **Categorii 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 si 40% pentru zona de dotari publice si servicii, iar CUT maxim sa fie 0,9 pentru locuinte individuale si maxim 1,6 pentru zona de dotari publice si servicii. De asemenea, frontul la strazile noi propuse sa fie retras cu 5 m 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÷ 9 - locuinte individuale;
- (b) Parcela 10 – dotări și servicii publice;
- (c) Parcela 12 - zona verde;
- (d) Parcela 11 – parcare / zona verde;
- (e) Parcelele 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:

- **Terenul studiat se dezvolta in directia unor functiuni de interes general prioritare fiind zona de locuinte cu functiuni complementare;**
- **Obiectivele propuse, prin activitatea lor, se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate;**

- **Terenul studiat va fi sistematizat 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;**
- **Dupa dezmembrare se vor ceda in domeniul public terenurile propuse circulatiilor.**

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor se face in zone sigure, pe terenuri salubre care sa indeplineasca normele de igiena referitoare la zonele de locuit, conform Ordinul Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației nr. 119/2014 actualizat.

Se asigura insoirea cladirilor destinate locuintelor pe o durata minima de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna si se tine cont ca distanta dintre cladirile invecinate sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea celei mai mari cladiri.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deseurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

Spațiile amenajate pentru parcare a autovehiculelor se vor prevedea la distanța de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit. În zonele rezidențiale este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele de 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare:

Rețelele de alimentare cu apa, canalizare ape menajere, canalizare ape pluviale (separata de rețeaua de ape uzate menajere), energie electrica si racordurile la aceste rețele, iluminat public si sistem rutier se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de actiune. Nu se vor genera costuri in sarcina Primariei Timisoara aferente acestei lucrari.

Intocmit,
arh. ENESCU Manuela

Verificat,
arh. HENȚ Sorin