

FOAIE DE GARDA

Denumire proiect : **ELABORARE PUZ – IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI CONSTRUIREA DE LOCUINTE TIP DUPLEX**

Faza proiect: **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiect nr. : **34-DAV-24**

Beneficiar : **LEONOR HOUSE S.R.L. SI SUPERB LINE IMOCONSTRUCT S.R.L.**

Amplasament : **jud. Timis, Timisoara, C.F. nr. 449918 Timisoara, nr. top. 449918**

Proiectant general : **S.C. M3dves Studio S.R.L.**
Urteni, Str. Bisericii Nr.9, ca.2
arh. Craciun Novella



Data : **Ianuarie 2025**

S.C. M3dves Studio S.R.L.
Urteni, str. Bisericii, nr.9, cam.2
Reg.Com.J35/1468/2011 C.I.F. 44061280

Pr. nr. 34-DAV-24

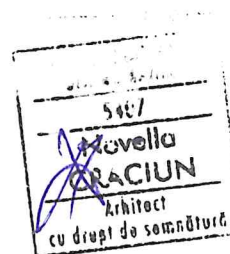
LISTA DE SEMNATURI

Urbanism

Constantin Ciocan Birou Individual de Arhitectura
Arh. Urb. **Constantin Ciocan**



S.C. M3dves Studio S.R.L.
Arh. Craciun Novella



Proiect echipari editare

S.C. RAMSI - PROINSTAL S.R.L.
Ing. **Rafael Ciocani**

Studiu topografic

S.C. DAFIR CADCONSULT S.R.L.
Ing. **Trandafir Sandu**

Pr. nr. 34-DAV-24

BORDEROU GENERAL AL PUZ

A. PIESE SCRISE:

- Cerere AC
- Foaie de garda
- Foaie de semnături
- Borderou general al PUZ
- Certificat de urbanism

B. PIESE DESENATE

- PLAN TOPOGRAFIC ACTUALIZAT
- U01 – INCADRARE IN LOCALITATE/ZONA
- U02 – STUDIU CVARTAL
- U03 –SITUATIA EXISTENTA
- U04 – REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE
- U05 – REGLEMENTARI EDILITARE
- U06 – PLAN MOBILARE
- **PIESE SUPLIMENTARE:**
- U07- CIRCULATIA TERENURILOR
- U08 – PROPUNERE VOLUMETRIE
- U09 – INCADRARE IN MASTERPLAN TIMISOARA NORD
- U10 – INCADRARE IN MASTERPLAN TIMISOARA NORD

S.C. M3dves Studio S.R.L.
Urzeni, str. Bisericii, nr.9, cam.2
Reg.Com.J35/1468/2011 C.I.F. 44061280

Pr. nr. 34-DAV-24

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

1.2. DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA INVESTITIEI: **ELABORARE PUZ – IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI CONSTRUIREA DE LOCUINTE TIP DUPLEX**

AMPLASAMENT: **jud. Timis, Timisoara, C.F. nr. 449918 Timisoara, nr. top. 449918**

BENEFICIAR: **LEONOR HOUSE S.R.L. SI SUPERB LINE IMOCONSTRUCT S.R.L.**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. M3dves Studio S.R.L.**
Urzeni, Str. Bisericii Nr.9, ca.2
arh. Craciun Novella

FAZA DE PROIECTARE: **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**

DATA ELABORARII: **NOIEMBRIE 2024**

1.2. OBIECTUL LUCRARI:

SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Realizarea Planului Urbanistic Zonal in cauza, este determinat de intentia de a reglementa din punct de vedere urbanistic o zona cu functiunea actuala agricola, din nord- vestul Municipiului Timisoara (zona Metro II), in zona destinata functiunilor de locuire si servicii, conform HCL nr. 365 din 26.07.2022 privind aprobarea si implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord aprobata prin HCL 365/2022 .

Suprafata terenului care face obiectul prezentei documentatii P.U.Z., are o suprafata de 27.000 mp (conform plan topografic OCPI atasat si CF) si este compus dintr-o parcela identificata prin C.F. nr. 449918, nr. top. A715/1/5 - jud. Timis. ,Timisoara, Zona Metro II.

Terenul este delimitat astfel:

- **NORD-VEST** - Strada General Leonard Mociulschi; PUZ aprobat prin HCL 175/2019 locuinte colective mici;
- **NORD-EST** - Terenuri arabil extravilan, C.F. nr. 418066; PUZ aprobat prin HCL 478/2009 Zona locuinte colective si functiuni complemntare.
- **SUD-EST** - Strada Maria Dogariu; PUZ aprobat prin HCL 104/2007; PUZ aprobat prin HCL 374/2006;
- **SUD-VEST** - Teren arabil; PUZ aprobat prin HCL 35/2021

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in relatie cu functiunile din zona;
- realizarea unui drum, in relatie cu strazile reglementate prin documentatiile de urbanism aprobate/ in curs de aprobare si preluarea profilelor stradale din proximitate in concordanta cu documentatiile de urbanism aprobate in zona;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacente amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 457/2023
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 478/2009 Zona locuinte colective si functiuni complemntare
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 374/2003;
- Studiu de oportunitate **27 din 29.09.2025** Construire locuinte colective si functiuni complemntare;
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 104/2007;
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 35/2007;
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 175/11.04.2019 „Zona locuinte si functiuni complementare;
- Aviz Oportunitate 06/06.03.2023 Zona locuinte individuale, locuinte colective, dotari si servicii publice;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.

- HCL nr. 365 din 26.07.2022 privind aprobarea si implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord aprobata prin HCL 365/2022. Elaborarea documentatiei s-a realizat in baza urmatoarelor documente:
- Legea nr. 350/2001 modificata prin OUG nr. 100/2016, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare;
- alte documente sau norme cu caracter de reglementare;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice (evolutia zonei, incadrare in localitate, circulatii)

In prezent, zona studiata, aflata in zona Nord-Vestica a teritoriului administrativ a Municipiului Timisoara, este reglementata prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 457/2023 si prin Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord aprobata prin HCL 365/2022.

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal in care sunt prezente:

- zone cu densitatea de functiuni predominant rezidentiale, cu locuinte individuale;
- servicii;
- locuinte colective.

Cvartarul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele cu locuinte, preponderant locuinte tip cuplate, servicii si punctual cladiri de locuinte colective.

Evolutia urbana recenta din zona, si configuratia parcelelor (parcele cu suprafete mari) a condus la realizarea unor studii urbanistice de densificare. Obiectul P.U.Z.-ului consta in analiza, evaluarea si reanalizarea problemelor functionale si tehnice din zona, tinandu-se cont de noua Strategiei de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord aprobata prin HCL 365/2022.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Conform extrasului C.F. nr. 449918 – Timisoara, terenul studiat are categoria de folosinta arabil si se aflain extravilanul Municipiului Timisoara, fiind invecinat cu doua drumuri de exploatare, ambele adiacente laturilor scurte, strada General Leonard Mociulschi (in partea Nord-Vestica) si strada Maria Dogaru (in partea Sud-Estica), iar laturile lungi se invecineaza cu trei terenuri arabile, desi in partea Nord-Estica a fost elaborat un PUZ, nu pare sa fi produs efecte juridice.

Forma terenului este regulata.

Din punctul de vedere al încadrării în oras, poziția este favorabilă, datorită amplasării, aflându-se într-o zonă care este în plină dezvoltare. În ultima perioadă zona a început să fie mai ușor accesibilă, deoarece s-au realizat drumuri, drumuri care au fost aprobate prin documentații de urbanism din zonă.

La nivel edilitar zona este echipată cu rețele de canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful. Suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel ne semnificative. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare. Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni în modul de organizare urbanistică sau care ar trebui puse în valoare.

Sub aspect climatic Municipiul Timișoara prezintă următoarele date mai importante (prin asimilare cu Timișoara):

Temperatura aerului : - media lunară maximă : $+(21-22)^{\circ}\text{C}$ – iulie
- media lunară minimă : $-(1-2)^{\circ}\text{C}$ - ianuarie
- maximă absolută : $+40^{\circ}\text{C}$ -
- minimă absolută : -35°C -

Precipitații : - media anuală : 600-700 mm

Adâncimea de îngheț ...0,70 m.

Vântul : - direcții predominante : N - S 16%

E - V 13%

Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiate în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,60-0,70m. Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15%).

Condiții geotehnice.

Amplasamentul este relativ plan, orizontal.

Terenul nu este afectat de fenomene fizico - mecanice care i-ar putea pune în pericol stabilitatea.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite

consolidari specifica campiei joase.

Adancimea de inghet este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice si conditiile de fundare recomandate urmeaza a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmeaza a se construi.

In conformitate cu normativul P100/92 si harta seismica, amplasamentul se gaseste in zona seismica de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ si perioada de colt $T_c=1,0$ sec.

2.4 CIRCULATIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA IN CADRUL ZONEI A CIRCULATIEI RUTIERE

Terenul studiat in cadrul PUZ nu este deservit de pe doua strazi strada General Leonard Mociulschi (in partea Nord-Vestica) si strada Maria Dogaru (in partea Sud-Estica).

Amplasamentul studiat este situat in zona de nord-vest a Municipiului Timisoara, intre Calea Torontalului si calea ferata Timisoara-Arad. Parcela este situata intre doua strazi, strada General Leonard Mociulschi (in partea Nord-Vestica) si strada Maria Dogaru (in partea Sud-Estica).

In prezent exista doua accesuri pe parcelele propuse prin PUZ, de pe latura Nord-Vestica si de pe latura Sud-Estica.

Prin PUZ – ul studiat, se vor largi cele doua strazi deja exstente, preluand profilul stradal propus prin documentatiile de urbanism aprobate in zona cu referire la realizarea unei circulatii in proximitatea terenului. Pe teren, se vor realiza trei strazi, doua cu profil stradal de 12 m si unul cu profil stradal de 15m, acestea vor avea un profil transversal de:

- 12m avand o banda pe sens si trotuar asigurindu-se un acces dimensionat si pentru masini mari, de gunoi sau pompieri;

- 15 m avand o banda pe sens asigurindu-se un acces dimensionat si pentru masini mari, de gunoi sau pompieri, trotuar si pista de biciclete.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate conform C.F. este in prezent cea de teren arabil extravilan si are o suprafata de 27 000 mp.

Amplasamentul este alcatuit dintr-o singura parcela, identificata prin C.F. nr. 449918 Timisoara, nr. Top. A715/1/5, constand in teren arabil extravilan, cu suprafata de 27 000 mp, categoria de folosinta arabil si se afla in proprietatea privata a doamnei Gruia Silvia, se noteaza promisiune bilaterala de vanzare cumparare pana la data de 31.01.2026 in favoarea **LEONOR HOUSE SRL**, CIF:43100313, 1/3 parte **SUPERB LINE IMOCONSTRUCT SRL**, CIF:42264792, 2/3 parte.

Relationari intre functiuni

In prezent zona studiata se afla intr-o zona predominant de locuire, preponderent locuinte tip cuplat; punctual cladiri cu functiuni complementare – servicii si comert si locuinte colective.

Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit

Terenul studiat in prezent este liber de constructii.

Asigurarea cu spatii verzi:

In stadiul actual, nu exista zone de spatiu verde amenajat. Nu exista riscuri naturale in zona. Asigurarea de zone verzi amenajate se va realiza conform documentatiei de urbanism aprobata in proximitate si prin prezenta documentatie se va asigura o zona verde amenajata, in partea centrala a PUZ-ului, care va deservi functiunile propuse in prezenta documentatie.

Principalele disfunctionalitati:

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati:

- parcela cu o suprafata foarte mare, neamenajata intr-o zona in plina dezvoltare.
- S-a identificat necesitatea realizarii unui spatiu verde amenajat, in proximitatea drumului transversal propus din interiorul parcelei si de realizarea de parcele cu un regim mediu de inaltime avand functiunea de locuinte colective si servicii, preluand regimul de inaltime si functiunea propusa si prin documentatiile de urbanism aprobate si in curs de aprobare din proximitate amplasamentului.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Zona studiata are posibilitatea de a dispune cu usurinta de dotari edilitare care sa asigure functionarea optima a obiectivului de investitii, deoarece utilitatile sunt la o mica distanta de latura din Sud-Est a parcelei.

-Telefonie

Pe amplasamentul studiat nu exista instalatii de comunicatii electronice care sa fie afectate de lucrarile de construire.

-Societatea de Transport Public Timisoara

STPT nu detine gospodarie subterana de cabluri electrice sau infrastructura/suprastructura de transport public.

-Alimentare cu apa si canalizare

In prezent parcela studiata nu are instalatii de alimentare cu apa potabila sau industrială. Pe strada GENERAL LEONARD MOCIULSCHI exista retea de apa potabila, PE-HD, De 125mm.

-Alimentarea cu gaze naturale

Eventualele extinderi ale retelelor de gaze naturale existente se vor face tinand seama de solicitarile beneficiarului si in urma obtinerii cotei de gaze naturale de la DelGaz Grid.

-Alimentarea cu energie electrica

Pe Strada GENERAL LEONARD MOCIULSCHI exista linie electrica subterana de joasa tensiune. Pentru alimentarea cu energie electrica se propune extinderea retelei electrice existente, invecinate.

-Alimentarea cu agent termic

Companiei de Termoficare COLTERM S.A. nu detine in zona retele termice sau de apa rece hidrofor.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori.

În proximitate nu există agenți economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu funcțiunea propusă prin PUZ. Nu există un micro-ecosistem valoros pe suprafața studiată. În perimetrul studiat nu se regăsesc monumente ale naturii.

În vederea depistării surselor de poluare existente în zona s-a impus relevarea modului și tipului de poluare pentru fiecare componentă a mediului: apă, aer, sol, zgomot etc.

Calitatea aerului – este în general satisfăcătoare, surse de poluare majore nu există.

Calitatea solului – nu există surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o măsură neglijabilă.

Calitatea apei – nu este influențată de nici un factor poluant. Apa potabilă este salubră din punct de vedere fizic, chimic, bacteriologic, etc.

Poluarea fonică nu este generată, în zona studiată nefiind nici o arteră de circulație majoră.

Efectele poluării în zona studiată pot fi atenuate prin luarea unor măsuri de protecție riguroase, respectiv – plantarea arbori, rezolvare canalizare și ape uzate menajere, igienizare și salubritate.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătatea ei.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zona. - Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce prezintă protecție - Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic. - Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Terenul studiat este proprietate privată. Proprietarii solicită amplasarea în zona studiată a unor construcții pentru locuințe pentru două familii, locuințe colective și locuințe colective cu servicii la parter.

Primăria Municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea parcelării astfel încât să se poată corela cu modernizarea zonei și cu eventuale P.U.Z.-uri propuse, viitoare;

- realizarea unei circulatii auto in proximitatea terenului.
- extinderea functiunii adaptate la configuratia terenului si specificul zonei limitrofe;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor efectuate in zona precum si a reglementarilor Strategiei de Dezvoltare Timisoara Nord, aprobata prin HCL 365/2022, pe zona studiata se poate modifica functiunea ca sa corespunda cerintelor actuale de dotare a unui oras in crestere.

In acest sens si ca urmare a solicitarilor beneficiarului, se propune realizarea unei zone pentru amplasarea de constructii de locuinte cu maxim 2 unitati locative, locuinte colective si o parcela cu functiunea de locuinte colective si spatii pentru servicii la parter, in corelare cu reglementarile existente pe terenurile invecinate.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul studiat se afla in extravilanul Municipiului Timisoara, in prevederile noului Plan Urbanistic General, terenurile nu sunt abordate, desi sunt foarte multe terenuri reglementate prin PUZ-uri in jurul lui. S-a tinut cont de toate PUZ-urile din jur, atat pentru trasarea strazilor de pe parcela cat si pentru pozitionarea zonei verzi si a zonei de servicii.

Strategia de Dezvoltare Timisoara Nord, aprobata prin HCL 365/2022 reglementeaza zona cu functiunea dominanta de locuinte colective si locuinte unifamiliale.

Vecinatatile PUZ sunt alcatuite din zone pentru locuinte individuale, locuinte colective, comert si servicii, functiuni complementare zonei de locuinte.

In cadrul prezentei documentatii sunt reglementate utilizările functionale ale zonei studiate, precum si principalele trasee si profile transversale ale drumurilor care vor deservi zona.

Conform prevederilor RLU aferente PUG se zona de:

Li/c // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici:

Utilizări admise :

Locuințe individuale (cu una sau două unități locative) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor.

Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe parcelă având suprafața de minim 900 mp. În cazul locuințelor colective mici gabaritul suprateeran al acestora nu va depăși 3000mc.

Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun.

Utilizări cu condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.
- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- pe parcelă să nu existe alte funcțiuni
- Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor de parcelă pe toate laturile.
- Servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

Condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

Instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

Utilizări interzise:

Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus. Această reglementare nu poate fi modificată prin P.U.Z.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al valorificarii cadrului nu se impune luarea de masuri speciale.

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, terenul este plan, fara vegetatie inalta sau vegetatie majora. In realizarea solutiei urbanistice se va avea in vedere mentinerea/realizarea unui spatiu verde corelat cu suprafata carosabila si pietonala.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul studiat este situat in zona de nord-vest a Municipiului Timisoara, intre Calea Torontalului si calea ferata Timisoara-Arad. Legatura intre terenul studiat si Calea Torontalului se face pe langa Metro II, pe strada General Leonard Mociulschi si pe strada Maria Dogaru.

Parcela este situata intre doua strazi Strada General Leonard Mociulschi (in partea Nord-Vestica) si strada Maria Dogaru (in partea Sud-Estica). In jurul parcelei studiate, mare parte a terenurilor sunt deja reglemntate prin PUZ-uri si sunt parcelate, strazile fiind deja conturate, ele avand denumiri stradale. Zona este in plina dezvoltare aici sunt finalizate numeroase constructii iar altele sunt in faza de santier.

In prezent exista doua accesuri pe parcelele propuse pentru PUZ, de pe latura Nord-Vestica si de pe latura Sud-Estica.

Prin PUZ – ul studiat, se propune:

- largirea strazii General Leonard Mociulschi, astfel incat sa rezulte un drum cu profil de 26m;
- largirea strazii Maria Dogaru, astfel incat sa rezulte un drum cu profil de 12m;
- se propun trei strazi, una care face legatura intre strada General Leonard Mociulschi si strada Maria Dogaru si doua strazi care vor prelua cele 2 drumuri existente de pe latura Sud-Vetica si le vor descarca in strada nou propusa mai sus amintita.

Se va ceda autoritatii publice locale bucata necesara de teren pentru realizarea circulatiilor.

Strazile interioare vor avea un profil transversal de 12,00m respectiv de 15,00m si sunt prevazute cu carosabil de minim 6,00 m, cu spatii verzi de aliniament, cu trotuar, iar cel de 15m va avea si pista de biciclete. Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la reseaua de canalizare pluviala existenta in zona sau vor fi deversate la nivelului spatiului verde.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin PUZ-ul studiat se doreste eliminarea disfunctionalitatilor si s-a urmarit: generarea unei zone pentru locuinte pt. maxim doua familii cu un regim de inaltime de (S)+P+1E+M/Er, cu 2 apartamente pe parcela, a unei zone pentru locuinte colective, regim de inaltime de (S)+P+3E si a unei zone pentru locuinte colective cu servicii la parter cu regim de inaltime (S/D)+P+2E+M/Er, asigurarea accesului in zona si dezvoltarea tramei stradale.

Se propune parcelarea terenului studiat in 23 de parcele + drum, compuse din parcele constuibile + caile de acces aferente + parcela spatiu verde amenajat si cu acces public nelimitat, in vederea realizarii obiectivului de **LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI CONSTRUIREA DE LOCUINTE TIP DUPLEX**. Se vor asigura accesuri auto si pietonale, platforma parcare cu posibilitate de acomodare copertina si zone verzi pe parcele.

Solutia urbanistica propune mobilarea terenului cu locuinte pentru max. 2 familii /cuplate (locuinta pentru doua familii) parcelele 12-20 cu regim de inaltime (S)+P+1E+Er/M), locuinte colective cu regim redus de inaltime parcelele 1-10 si 22 cu regim de inaltime S+P+2E+M/Er, locuinte colective cu servicii la parter, parcelele 11 si 23 cu regim de inaltime S+P+2E+M/Er si zone verzi amenajate - parcela 21 cu asigurarea unui sistem de circulatii auto si pietonale care sa asigure accesuri din domeniu public la toate parcele parcela 24.

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUSE

Prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea parcelarii terenului si realizarii unor **locuinte colective cu functiuni complementare si construirea de locuinte tip duplex**.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentatie tinand cont de trama stradala propusa prin documentatiile de urbanism aprobate, aliniamentele stradale, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG si prin Strategia de Dezvoltare Timisoara - Nord.

Se propune parcelarea terenului studiat in 23 parcele + strada, in vederea construirii de **locuinte colective cu functiuni complementare si construirea de locuinte tip duplex**. Se vor asigura accesuri auto si pietonale, platforme parcare cu posibilitate de acomodare copertina si zone verzi pe parcele.

Solutia urbanistica propune mobilarea terenului cu locuinte pentru maxim 2 apartamente, cuplate (parcelele 12-20), locuinte colective (parcelele 1-10 si 22) si posibilitatea de acomodare a unei cladiri de locuinte colective cu servicii la parter, pe parcelele cu numarul: 11 si 23 si asigurarea unui sistem de circulatii auto si pietonale care sa asigure accesurile la cele 24 de parcele.

Din punct de vedere al accesibilitatii pe teren se propune:

- Se propune largirea drumului General Leonard Mociulschi la profil stradal de 26m;
- Se propune largirea drumului Maria Dogaru la profil stradal de 12m;
- Se propun doua drumuri perpendiculare pe latura Sud-Vestica pentru a prelua cele 2 drumuri existente in celelalte PUZ-uri;

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor, conform plansei "Reglementari urbanistice".

Limita zonei de implantare a cladirilor este:

- Cladirile se vor amplasa fata de limita frontului stradal cu o retragere de:
 - 6,00m fata de aliniament pentru parcelele avand functiunea de locuinte pentru maxim doua familii, respectiv 4,00m pentru functiunea de locuinte colective si locuinte cu servicii la parter.
- Distanța cladirilor fata de proprietatile vecine va fi de minimum $\frac{1}{2} h$ unde h este inaltimea maxima la cornisa fata de limitele laterale ale parcelei dar nu mai puțin de 3m pentru cladirile de locuinte si nu mai puțin de 4m pentru locuintele colective si locuintele colective cu servicii la parter. Exceptie facand terenurile avand numarul 22 si 23, unde cladirile se recomanda a fi alipite pe calcanul comun.
- min. 10.00 m fata de limita posterioara pentru toate parcelele.
- Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, posturile de transformare si alte cladiri, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare, deasemenea exceptie fac si constructiile anexe ce se vor putea amplasa pe limitele laterale si posterioare cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3 m si apele meteorice sa se scurga pe proprietate, respectand prevederile Codului Civil.

Sistematizarea pe verticala

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine, pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente pentru indepartarea excesului de umiditate.

Bilantul teritorial s-a intocmit comparativ – situatia existenta si propusa:

Zone functionale	POT	CUT	Regim de inaltime	H cornisa	H maxim
Zona locuinte pt max. 2 familii	35%	0,90	max. (S/D)+P+1E+Er/M	max. 8 m	max. 12 m
Zona locuinte colective	35%	0,90	max. (S/D)+P+2E+Er/M	max. 12m	max. 12m
Zona locuinte colective cu servicii la parter	35%	0,90	max. (S/D)+P+2E+Er/M	max. 12m	max. 12m

BILANT TERITORIALPARCELE STUDIATE				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (S)	Procent din S	Suprafata (S)	Procent din S
ZONA STUDIATA	27 000 mp	100 %	27000 mp	100 %
Zona locuinte pt max. 2 familii	--	--	6 828 mp	25,29 %
Zona locuinte colective	--	--	10 093	37,38
Zona locuinte colective cu servicii la parter	--	--	1 834 mp	6,79 %
Zone verzi	--	--	1 492 mp	5,53 %
Drumuri, alei, trotuare si parcaje	--	--	6 753 mp	25,01 %

Nota:

- Subsolul poate coincide cu limitele de proprietate ale parcelelor;
- Balcoanele pot depasi limitele de implantare cu maxim 1.5m

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APA

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială. Pe strada GENERAL LEONARD MOCIULSCHI exista retea de apa potabila, PE-HD, De 125mm.

Consumul de apa din cadrul obiectivului va consta in principal din consum menajer pentru locatari si pentru igienizarea spatiilor. Aceasta extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apa a zonei de locuinte in curs de dezvoltare. Extinderea retelei se va realiza de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată cu o conducta din PE – ID, avand diametrul de 125 mm, conform planselor anexate. Din aceasta retea se vor realiza bransamente de apa pentru fiecare parcela in parte.

Reteaua proiectata va asigura atat consumul menajer cat si alimentarea hidrantilor de incendiu exteriori ce vor fi pozitionati pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adancime de cca. 1,1 – 1,5 m in lungul strazilor conform planselor anexate. Debitul si presiunea necesare in retelele de distributie asa cum rezulta din breviarul de calcule vor fi asigurate de statiile de pompare ale localitatii.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizeaza executia lucrarilor de investitii. La fazele urmatoare si anume de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu zise se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu apa care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.

3.6.2 CANALIZARE MENAJERA

Extinderea retelei se va realiza de-a lungul drumurilor propuse prin acest PUZ, pe terenul studiat, cu o conducta din PVC. Pe drumurile propuse pe parcela studiată, se va realiza o conducta de canalizare din PVC – KG, avand diametrul de 315 mm. Pe traseul retelei de canalizare vor fi amplasate camine de vizitare si intersectie cu un diametru de minim 1 m.

Reteaua de canalizare va fi pozitionata obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutura de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzatoare, retelele de canalizare vor fi prevazute obligatoriu cu camine de vizitare amplasate la o distanta maxima de 50 m unul de altul, conform

STAS 060931. Se mai prevad camine de vizitare in punctele de schimbare a directiei, de intersectie cu alte canale si in puncte de schimbare a pantelor.

Caminele de vizitare permit accesul la canale in scopul supravegherii si intretinerii acestora, pentru curatirea si evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Caminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton avand etansare cu garnitura de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fonta carosabile.

3.6.3 CANALIZARE PLUVIALA

Apele pluviale de pe platformele betonate si cladiri, din interiorul parcelelor, vor fi colectate separat intr-un bazin de retentie cu un volum de 3 m³, amplasat pe fiecare parcela, si vor fi utilizate pentru intretinerea spatiilor verzi prevazute pe fiecare parcela.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri si trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi si dirijate spre un bazin de retentie, propuse conform planselor anexate. Bazinul de retentie va avea un volum de 65 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru intretinerea spatiilor verzi prevazute, iar surplusul va fi descarcat controlat, gravitacional sau prin pompare in canal de desecare HCn 693, prin intermediul unei guri de varsare, conform planselor anexate.

Rezulta volumul de apa pluviala colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 65 \text{ m}^3.$$

Volumul de apa pluviala colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 3465 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

3.6.4 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Eventualele extinderi ale retelelor de gaze naturale existente se vor face tinand seama de solicitarile beneficiarului si in urma obtinerii cotei de gaze naturale de la DelGaz Grid.

3.6.5. ALIMENTAREA DE BAZA CU ENERGIE ELECTRICA

Pe Strada GENERAL LEONARD MOCIULSCHI exista linie electrica subterana de joasa tensiune. Pentru alimentarea cu energie electrica propunem extinderea retelei electrice existente, invecinate.

Retelele se vor realiza cu cabluri subterane si firide, de la care se vor realiza bransamente individuale la locuinte si obiective de functiuni complementare.

Drumurile vor fi prevazute cu iluminat stradal realizat cu corpuri de iluminat montate pe stalpi metalici zincati, cu corpuri de iluminat cu surse LED 40W.

Măsura energiei electrice consumată atât în cadrul alimentării cu energie electrică a consumatorilor de tip locuințe sau spații administrative cât și în sistemul de alimentare al iluminatului public se va realiza la fiecare Bloc de Măsură și Protecție, iar facturarea energiei electrice se va realiza de către furnizorul de electricitate. Utilitățile comune sunt proiectate și realizate de către beneficiar urmând a fi date spre folosire către regiile de utilități.

În zona propusă vor apărea noi consumatori de energie electrică, după cum urmează: locuințe și servicii publice.

Bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

✓ Ansamblu locuințe familiale:

- 24 apartamente x 20 kW

P instal. = 480 kW

K_s = 0,5

P max. abs. = 240 kW

✓ Spații pentru servicii:

- 2 spații comerciale x 50 kW

P instal. = 100 kW

K_s = 0,9

P max. abs. = 90 kW

✓ Stații de pompare apă:

P instal. = 6 kW

K_s = 1

P max. abs. = 6 kW

✓ Iluminat strădal realizat cu corpuri de iluminat cu surse economice LED 40 W

- 18 stalpi cu 1 corp de iluminat de 40 W / stalp

P instal. = 0,720 kW

K_s = 1

P max. abs. = 0,720 kW

Rezerve:

P instal. = 10,00 kW

K_s = 1

P max. abs. = 10,00 kW

P instal. total = 596,72 kW

P max. abs. total = 346,72 kW

S max. abs. total = 377 kVA (considerând $\cos\phi = 0,92$)

Iluminatul exterior, al zonelor de parcare și a spațiului verde se va realiza cu corpuri de iluminat echipate cu surse cu descărcări în vapori Na de înaltă presiune 150W, montate pe stalpi metalici (H_{util} = 6 sau 10 m). Alimentarea corpurilor de iluminat se va realiza în cablu subteran

tip ACYABY 4x16 mm² vor fi pozate in profil „m” in zona spatiilor verzi sau „t” la traversarea aleilor carosabile, dupa caz.

Masura energiei electrice

Masura energiei electrice consumata atat in cadrul alimentarii cu energie electrica a consumatorilor de tip locuinte sau spatii pentru servicii cat si in sistemul de alimentare al iluminatului public se va realiza la fiecare Bloc de Masura si Protectie, iar facturarea energiei electrice se va realiza de catre furnizorul de electricitate. Utilitatile comune sunt proiectate si realizate de catre beneficiar urmand a fi date spre folosire catre regile de utilitati.

Nu se va achizitiona nici un echipament sau material daca nu este insotit de declaratia de conformitate si nu are aplicat distinct si lizibil marcajul de securitate CS.

Inainte de punerea sub tensiune a noilor echipamente se vor face verificari si incercari pentru punerea in functiune.

Instalatiile proiectate vor fi puse in functiune numai in conditiile respectarii prevederilor “Normele specifice de protectia muncii pentru transportul si distributia energiei electrice”.

3.6.6. REELE DE TELECOMUNICATII

Pentru racordul imobilelor la reseaua telefonica, reseaua CATV si intreconectarea la reseaua de date si internet precum si la sistemele de semnalizare efracție si incendiu proiectul prevede o canalizatie telefonica.

Canalizatia a fost astfel dimensionata incat sa asigure retelelor subterane de curenti slabi conditii de dezvoltare, intretinere si exploatare rationala din punct de vedere economic si urbanistic permitand instalarea succesiva de noi cabluri, inlocuiri sau desfiintari de cabluri, fara desfaceri de pavaje ale drumurilor modernizate, si fara perturbatii in circulatia rutiera.

Totodata canalizatia asigura protectia mecanica a cablurilor, protectia contra coroziunii s-au contra potentialelor periculoase ale solului. La dimensionarea canalizatiei telefonice s-a tinut cont de capacitatea retelelor de cabluri ce urmeaza a fi instalate precum si de rezervele necesare pentru pozarea unor cabluri in viitor s-au inlocuirea unor cabluri pe anumite sectiuni. Pentru a acoperi intreaga suprafata s-a prevazut o canalizatie perimetrala in forma de inel cu legaturi transversale. In vecinatatea nodului de comunicatii (NOC) unde se concentreaza toate cablurile de curenti slabi s-au prevazut 2 camere de tragere tip "A" (mari) din care se ramifica in 2 directii continuand mai departe cu camere de tragere de tip "B" (mijloci) pe cateva sectiuni dupa care se prevad camere de tragere tip "Y" (mici). Canalizatia se va realiza cu conducte HDPE.

Numarul de conducte pe fiecare sectiune in parte se va preciza dupa realizarea proiectului de retele de cabluri de curenti slabi.

Retea de cabluri telefonice

Pentru realizarea comunicatiei s-a prevazut o retea de cabluri telefonice, racordate la un repartitor central montat in corpul administrativ. Cablarea se va realiza cu cablu în gel, tip TU2Y(fs)FL2Y pentru fiecare locatie alocandu-se cate 5 perechi. Doua perechi se vor utiliza pentru telefonie, 2 perechi pentru monitorizarea sistemului de semnalizare incendiu si efracție si 1

pereche va fi rezerva. La vile cablurile se vor termina in cutii telefonice. Reteaua telefonica va cuprinde cabluri de diferite capacitati in functie de necesarul de perechi de la locatiile existente pe fiecare traseu. Jonctiunile la cabluri se vor realiza in camerele de tragere. In corpul administrativ se prevede o centrala telefonica pentru monitorizarea sistemului de semnalizare incendiu si efracție.

3.7. POTECTIA MEDIULUI

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului:

Probleme de mediu

• *RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT*

Conform extrasului C.F. nr. 449918 – Timisoara, terenul studiat are categoria de folosinta arabil si se aflain extravilanul Municipiului Timisoara, fiind invecinat cu doua drumuri de exploatare, ambele adiacente laturilor scurte, strada General Leonard Mociulschi (in partea Nord-Vestica) si strada Maria Dogaru (in partea Sud-Estica), iar laturile lungi se invecineaza cu trei terenuri arabile, desi in partea Nord-Estica a fost elaborat un PUZ, nu pare sa fi produs efecte juridice

• *EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE*

Nu e cazul.

• *MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ*

Nu e cazul.

• *EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE*

Nu e cazul.

• *EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC*

Nu e cazul.

1. Caracteristicile planurilor si programelor:

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:

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este determinata de intentia de a functionaliza un amplasament in acord cu cerintele si tendinta de dezvoltare locala. Pe amplasamentul studiat se intrevede dezvoltarea unei zone pentru locuinte colective cu functiuni complementare si locuinte pentru doua familii, care nu desfasoara activitati cu impact asupra mediului, impactul fiind nesemnificativ. Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decat cele uzuale legate de utilitatile publice locale.

b) Gradul in care planul sau programul influentiaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele:

Investitia se incadreaza in prevederile strategiilor de dezvoltare urbanistica ale Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara, respecta reglementarile obligatorii stabilite prin Certificatul de Urbanism nr. 224 din 22.02.2024 si genereaza la randul ei directii de dezvoltare urbana si densificare. Prin aprobarea Planului Urbanistic Zonal actual se poate efectua schimbarea functiunii actuale in locuinte colective cu functiuni complementare si locuinte pentru doua familii , avand ca functiuni incluse : locuinte colective cu functiuni complementare si locuinte pentru doua familii, corelat cu documentatii de urbanism avizate si aprobate in zona, demersurile necesare edificarii si amenajarii teritoriului, de dezvoltare a echiparii tehnico-edilitare a zonei si de stabilire a relationarilor ce se impun cu vecinatatile.

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

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice accentuand caracterul de globalitate a problematii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului in care exploatarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creaza discomfort se va face doar prin aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservarea mediului, valorificand astfel potentialul natural si cel construit.

Actualmente terenul este needificat si neamenajat. Prin interventiile propuse prin

Planul Urbanistic Zonal privind ocuparea terenului studiat cu locuinte colective cu functiuni complementare si locuinte pentru doua familii, cai de acces si comunicatii, retele tehnico-edilitare zona se va transforma intr-un mediu antropoc bine dezvoltat, cu toate caracteristicile aferente. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii verzi si plantatii, utilizarea eficienta si durabila a spatiului existent, asigurarea facilitatilor de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Apa: prin solutiile adoptate (de alimentare cu apa, de canalizare menajera si pluviala, gestiune a deseurilor) – se elimina posibilitatea de infiltratii in sol a substantelor lichide si contaminare a panzei freatice.

Aerul: nu exista surse de poluare a atmosferei – din punct de vedere al impactului asupra atmosferei.

Surse stationare dirijate: emisiile de poluanti antrenati de la gazele de ardere de la centralele termice.

Surse mobile: autoturisme si autoutilitare care genereaza poluanti precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi neare – intermitente.

Solul: surse de poluare specifice perioadei de executie nu exista, decat accidental de la pierderea de carburanti la utilajele folosite – sunt ne semnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzatoare a deseurilor. Se va realiza o platforma adecvata pentru colectarea selectiva a deseurilor, se vor intretine spatiile verzi.

Zgomot si vibratii: dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental. Sursa actual de zgomot si vibratii nu exista. Obiectivele propuse vor respecta limitele impuse de STAS 10009/98 privind valorile nivelului de zgomot exterior, de sub 60 dB, masurat la limita incintei. Pentru limitarea vibratiilor se iau masuri la dimensionarea corecta a fundatiilor, platformei pentru parcaje si accesului rutier, sa nu apara vibratii detectabile cu aparatura de specialitate.

Radiatii: lucrarile propuse nu produc si nu folosesc radiatii.

Ca principale acte normative privind protectia mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate urmatoarele:

- se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- deseurile rezultate vor fi ridicate de catre o unitate de salubritate autorizata; cele reciclabile – hartie, carton, sticla etc. – vor fi colectate separat, pe tipuri si vor fi pre - date unitatilor specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deseurilor reciclabile, precum si cele al O.U. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- se vor respecta prevederile Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- nivelul de zgomot exterior se va mentine in limitele STAS 10009/98 si STAS 6156/1986;
- emisiile de poluanti in aer nu vor depasi valorile impuse de Ordinul 462/93 si 1103/03;
- apele uzate vor respecta conditiile de colectare din NTPA 002/2002;
- se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;
- se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritatile publice locale.

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

Prin canalizare si alimentare cu apa in sistem centralizat, solutia propusa este conforma cu normele europene actuale.

Deseurile menajere vor fi colectate in recipiente speciale si vor fi preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit imprastierea lor.

Gospodarirea substantelor periculoase si toxice: nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu se necesita masuri speciale.

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate:

a) Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor:

Se creaza spatii destinate industriei si functiunilor complementare, la un nivel inalt de calitate. Probabilitatea de a afecta mediul este nula – ca durata sau frecventa – ca atare nu se pune problema reversibilitatii efectelor (elementele componente raman nenocive si deseurile se aduna si se elimina).

b) Natura cumulativa a efectelor – nu este cazul.

c) Natura transfrontiera a efectelor – nu este cazul.

d) Riscul pentru sanatatea umana sau mediu – nu este cazul.

e) Marimea si spatialitatea efectelor – nu este cazul.

f) Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, data de:

(i) Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (national, regional sau local) in zona.

Nu exista caracteristici naturale speciale.

(ii) Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu este cazul.

(iii) Folosirea terenului in mod intensiv – nu este cazul.

Conform indicilor urbanistici de utilizare a terenului, POT max 35% si CUT max 0,9, rezulta ca terenul a fost folosit neintensiv.

Terenul reglementat in suprafata totala de de 27 000 mp, are prevazuta o suprafata de spatiu verde de 1 350 mp alocat unui parc, ceea ce reprezinta un procent minim de 5% din suprafata terenului alocat investitiei. Astfel se respecta reglementarile in vigoare in ceea ce priveste procentul de ocupare a terenului, coeficientului de utilizare a terenului si a procentelor de spatii verzi minime.

g) Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international – nu e cazul.

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu, cunoscand in detaliu caracterul investitiei, luand in considerare situatiile cu investitii similare, se apreciaza ca investitia este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului si se realizeaza pe o suprafata mica.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile apartinand domeniului public. Obiectivele de utilitate publica sunt: retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz metan si energie electrica), vor deveni publice dupa realizare.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate si aprobate pentru zona in studiu;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu.

Principala categorie de interventie in vederea sustinerii programului de dezvoltare o reprezinta corelarea prevederilor PUG cu functiunile existente aprobate in zona.

5. PREZENTAREA CONSCINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Din punct de vedere economic si social, investitia va crea noi locuinte si noi locuri de munca, va intregi trama urbana existenta, sau aprobata prin documentatii de urbanism si va contribui la dezvoltarea economicain aceasta zona a Municipiului Timisoara.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1 COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI

Din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari:

Costuri suportate in interiorul PUZ- toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse.

- costurile legate de lucrarile de cadastru si circulatia terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii.
- costurile legate de bransamentele edilitare.
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiei auto si pietonale exclusiv pe parcelele detinute.
- costurile racordurilor auto la strazile noi propuse
- Toate costurile legate de edificarea constructiilor

Costuri suportate in exteriorul PUZ

-un este cazul

6.2 COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE

Lucrarile de executie ale drumurilor nou propuse vor fi finantate de catre beneficiar.

Costuri suportate in interiorul PUZ- Autoritatea publica va finanta:

-nu este cazul

Costuri suportate in exteriorul PUZ - Autoritatea publica va finanta:

-nu este cazul

7. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal– **ELABORARE PUZ – IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI CONSTRUIREA DE LOCUINTE TIP DUPLEX**, jud. Timis, Timisoara, C.F. nr. 449918 Timisoara, CAD 449918, s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 si cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale:

- Realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana a orasului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate si aprobate pentru zona in studiu;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu;
- incadrarea in documentatiile superioare de amenajare a teritoriului judetului Timis, asigurarea amplasamentelor si a amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Consideram ca din punct de vedere al oportunitatii socio-economice, tema proiect propusa se constituie intr-o perspectiva realista si necesara de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra zonei studiate a Municipiului Timisoara si a vecinatatii.

VERIFICAT,

Arh. Urb. **Constantin Ciocan**



INTOCMIT,

Arh. **Craciun Novella**

