



Pr. nr. 465/PC1/25

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PUZ - ZONĂ MIXTĂ**
- Beneficiar: **CHERCIU GHEORGHE, CHERCIU ELIZA-MARIA, CHERCIU ION, CHERCIU DORINA SORINELA**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Iulie 2026**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenurile situate în Timișoara, Calea Torontalului nr.81, C.F. 435596, respectiv C.F. 435595 în vederea realizării obiectivului **Zonă mixtă**.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor sau acceselor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent în proximitate.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analizarea, evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă și reglementarea condițiilor de construibilitate, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Destinația pentru C.F. 435596 conform PUG aprobat prin HCL 457/2023 este de teren situat în intravilan, zonă propusă pentru Urbanizare - Funcțiuni mixte: locuințe și servicii/comerț, respectiv pentru C.F. 435595 este de teren situat în intravilan pentru extinderea inelului IV circulație.



Pr. nr. 465/PC1/25

1.3. Surse documentare și analitice

1.3.1. Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin H.C.L. 457/2023;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996;
- P.U.Z. Servicii, servicii turistice și locuire colectivă, aprobat prin H.C.L. 456 din 20.09.2022;
 - Regim de înălțime maxim – S/D+P+3E+M; S/D+P+1E+2Er; S/D+P+2E+1Er/M
 - P.O.T. Max. - 50%
 - C.U.T. Max. - 3.00
- Strategia de dezvoltare teritorială urbană Timișoara Nord.

1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ

Certificatul de Urbanism nr. CU2025-000979/25.04.2025 a fost obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023 privind aprobarea Planului Urbanistic General prin care se specifică Categoria funcțională: *Zonă propusă pentru Urbanizare – Funcțiuni mixte: locuințe și servicii/comerț.*

1.3.3. Documentații de urbanism aprobate în zonă

La momentul elaborării documentației existau alte documentații de urbanism aprobate în zonă:

- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 456/20.09.2022 – Servicii, servicii turistice și locuire colectivă;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 242/23.04.2019 – Construire clădire pentru parcaje;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 302/13.05.2008 – Birouri, servicii, comerț și locuințe colective;
- P.U.D. aprobat prin H.C.L. 86/2004.
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 30/25.02.2003 – Calea Torontalului

1.3.4. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;



Pr. nr. 465/PC1/25

- alte documente relevante.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord a municipiului Timișoara, în intravilan, cu acces de pe Calea Torontalului, respectiv str. Arthur Rubinstein.

Zona se află într-un cartier cu un țesut urban neomogen, aflat în curs de dezvoltare, alcătuit din locuințe unifamiliale, semi-colective și colective, alături de clădiri cu diverse servicii. În proximitatea terenului studiat se distinge clădirea Vox Tehnology Park și terenul pe care urmează să se dezvolte Institutul Regional de Oncologie al orașului.

În proximitatea parcelelor studiate, pe Calea Torontalului s-a aprobat un P.U.Z. - Zona servicii, servicii turistice și locuire colectivă, aprobat prin H.C.L. 456 din 20.09.2022, pe care există intenția de construire a unei galerii comerciale în regim de înălțime P+1E, precum și s-au construit 2 imobile cu destinația locuințe colective după cum urmează: la nord de terenurile studiate un imobil P+8E+Er, conform P.U.D. aprobat prin H.C.L. 86/2004 și un imobil P+8E+Er la sud de terenurile studiate, conform A.C. 1116/14.08.2019.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile zonei includ locuințe unifamiliale, semi-colective și colective, situate pe străzile perpendiculare Căii Torontalului. Noile construcții cu regim mare de înălțime (P+8E+1Er) contrastează cu cele existente (P+1E) și necesită retragere față de aliniamentul stradal. La nordul terenurilor studiate se află un alt imobil de locuințe colective, care beneficiază de o retragere considerabilă față de strada principală, ceea ce face necesară o mediere între acest front și cel al dezvoltărilor recente, mai apropiate de aliniament. Prezența unui imobil în regim P+8E+Er la sud de parcele impune o retragere față de limita sudică a terenurilor studiate.

Un aspect important este localizarea terenurilor studiate pe artera principală de intrare în oraș, ceea ce le face esențiale pentru dezvoltarea urbanistică a zonei, în special a terenului identificat prin C.F. 435595 drept rezervă pentru extinderea Căii Torontalului atunci când acest lucru va fi necesar.

2.2 Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenurile studiate sunt identificate prin C.F. 435596, respectiv C.F. 435595 Timișoara, având o suprafață totală de 2.876 mp. Terenurile se află în intravilanului Timișoara și sunt bordate la:

- **Nord** – str. Arthur Rubinstein, respectiv o parcare
- **Vest** – C.F. 413016 – zonă locuințe cu dotări de interes local, cea mai apropiată construcție se află la 3,22m (locuință unifamilială) cu un regim de înălțime P+1E,



Pr. nr. 465/PC1/25

respectiv C.F. 443218, unde cea mai apropiată construcție se află la 16,56m (locuință unifamilială) cu un regim de înălțime P+1E;

- **Sud** – C.F. 443510 – o parcelă cu o construcție în regim P+8E+1Er cu funcțiunea de locuințe colective;
- **Est** – nr. top. 407721 Calea Torontalului.

- Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea de nord a orașului, în zona Calea Torontalului, acestea fiind deservite de numeroase funcțiuni: clădire pentru birouri, un supermarket, servicii, stații de transport în comun, construcții dedicate cazării și două benzinării.

Terenurile se află la o distanță de aproximativ 2,44 km de zona centrală a orașului, respectiv la o distanță de 1,63 km de ansamblul Iulius Town. Artera principală care conectează terenurile cu centrul este Calea Torontalului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Ambele terenuri sunt acoperite de vegetație spontană, fără a fi însă populate de arbuști, copaci sau orice alte elemente de vegetație înaltă. Din punct de vedere climatic și pluviometric, zona este caracterizată printr-un climat temperat-continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie (cum este cea a Banatului de câmpie).

Condițiile climatice din zona Banatului de câmpie, luate în considerare cu caracter informativ, conform Atlasului Climatologic al României, se caracterizează prin următorii parametri:

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: - (1-2)°C, în ianuarie;
- Media lunară maximă: + (21-22)°C, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută: - 29,2°C, în 13.02.1935;
- Temperatura maximă absolută: + 40,0°C, în 16.08.1952;
- Temperatura medie anuală: + 10,9°C;

a) Precipitații:

- Media lunară maximă: 70-80 mm, în iulie;
- Media anuală: 600-700 mm;
- Cantitatea maximă în 24h: 100 mm.

a) Vântul:

- Direcție predominantă Nord-Sud: 16%;
- Direcție predominantă Est-Vest: 13%.

2.4. Fondul construit

În prezent, terenurile identificate prin C.F. 435596 cu o suprafață de 2.576 mp, reprezintă un teren intravilan parțial împrejmuit și este lipsit de construcții, în timp ce terenul identificat prin C.F. 435595 cu o suprafață de 300mp reprezintă un teren intravilan care nu este împrejmuit și este lipsit de construcții.



Pr. nr. 465/PC1/25

2.5. Circulația

Terenurile sunt bine deservite de infrastructura rutieră și au acces de pe Calea Torontalului, respectiv din str. Arthur Rubinstein.

Transportul în comun este asigurat de autobuze, existând două stații de transport în comun dispuse echidistant la nord și la sud, la o distanță de aproximativ 75m.

Circulația pietonală în partea nordică a terenurilor, aferentă profilului stradal Arthur Rubinstein, este deficitară datorită lipsei trotuarului.

2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Din extrasul de carte funciară rezultă că terenurile studiate, identificate prin CF 435596 și CF 435595 au următoarele caracteristici:

C.F. nr. 435596 Timișoara

Nr. Cad.: 435596

Categorie de folosință: curți construcții, intravilan

S= 2.576 mp

Proprietar: Cherciu Gheorghe, Cherciu Eliza-Maria

Fără înscrieri privitoare la sarcini

C.F. nr. 435595 Timișoara

Nr. Cad.: 435595

Categorie de folosință: drum, intravilan

S= 300 mp

Proprietar: Cherciu Gheorghe, Cherciu Eliza-Maria - drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cotă actuală $\frac{1}{2}$, Cherciu Ion, Cherciu Dorina Sorinela - drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cotă actuală $\frac{1}{2}$,

Fără înscrieri privitoare la sarcini

Inițiatorul prezentei documentații, faza P.U.Z. , Etapa 2 este proprietarul.

2.7. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice, conform informațiilor rezultate din documentații de urbanism deja aprobate:

- Gaz
- Apă
- Canalizare
- Energie electrică
- Telefonizare și telecomunicații
- Rețea de televiziune în cablu



Pr. nr. 465/PC1/25

2.8. Probleme de mediu

- RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Nu există o relație între cadrul natural și cadrul construit. Terenurile sunt libere de construcții și sunt acoperite de vegetație spontană.

- 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.

2.9. Opțiuni ale populației

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației, organizate de Direcția Urbanism a Municipiului Timișoara. 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.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma studiului de cvartal, se remarcă dispunerea printr-o retragere a clădirilor cu un regim de înălțime semnificativ – P+8E+Er față de aliniament, astfel încât să existe o zonă de mediere între acestea, specifică unei artere precum Calea Torontalului. La intersecția str. Arthur Rubinstein cu Calea Torontalului, acest regim de aliniere retras se mărește considerabil prin existența unui bloc P+8E+Er la distanță de aproximativ 50m față de aliniament. Acest aspect, al translatării modului în care se realizează alinierea clădirilor existente constituie o premisă de la care proiectul pornește și pe care trebuie să o medieze. În același timp, parcelele adiacente str. Arthur Rubinstein, aflate la vest față de terenurile ce fac obiectul prezentei documentații, dețin funcțiunea de locuințe individuale, de mici dimensiuni, dezvoltate adesea



Pr. nr. 465/PC1/25

cu un regim P, P+1E sau P+M. Aflat la intersecția Căii Torontalului și str. Arthur Rubinstein, terenul studiat și identificat prin CF 435596 impune o dispunere a masei construite către colțul nord-estic și completarea volumului cu un regim redus de înălțime către latura vestică și sudică în timp ce terenul identificat prin CF 435595 își păstrează rolul de rezervă disponibilă în cazul extinderii Căii Torontalului.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. 457/2023, terenurile se încadrează în UTR **UM3, Restructurarea zonei de locuințe – Funcțiuni mixte: locuințe și servicii/comerț.**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

3.4. Modernizarea circulației

Prezenta documentație nu prevede schimbări majore la nivelul circulației auto și pietonale, ci mai degrabă vine să rezolve accese care țin de parcela identificată prin CF 435596.

3.5. Zonificare funcțională – bilanț teritorial, indici urbanistici

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe terenul studiat, identificat prin CF 435596, se propune realizarea unei construcții cu **funcțiunei mixte – locuințe colective și servicii/comerț.** Se propune o zonificare funcțională dispusă astfel: o zonă de implantare pentru un corp înalt P+8E+Er în partea nord-estică a terenului studiat și o zonă de implantare pentru un corp P+4E către latura vestică și sudică a terenului studiat.

Implantarea acestor funcțiuni vor respecta următoarele principii:

- Retragere variabilă, între 4,97m și 4,75m față de limita nordică pe o porțiune de 29,33m, respectiv o retragere variabilă între 8,10m și 11,95m față de limita estică pe o porțiune de 37,47m, o retragere minimă de 10m, respectiv minim H/2 pe o porțiune de 45,81m față de limita vestică a terenului și o retragere minimă de 8,53m, respectiv minim H/2 pe o porțiune de 31,69m față de limita sudică a terenului;
- Regim de înălțime după cum urmează:
 - funcțiuni mixte: locuințe colective, servicii/comerț: regim de înălțime maxim 2S+P+4E;
 - funcțiuni mixte: locuințe colective, servicii/comerț: regim de înălțime maxim 2S+P+8E+Er;
- Regim de construire: maxim **2S+P+8E+Er**;
- Procent de ocupare al terenului maxim: **P.O.T.max=50%**;
- Pentru nivelele cu destinație de locuire **AC maximă = 35% x suprafața terenului**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **C.U.T.max = 2.4**;
- H max. = **36m** (2S+P+8E+Er) cu H max. cornișă - 32m, H max. = **16m** (2S+P+4E);
- Zonă verde de **minim 25%**, care include o zonă minimă de **10%** de tip Deep Green – reprezentând o categorie specifică de spații verzi, concepute pentru a asigura



Pr. nr. 465/PC1/25

sustenabilitatea ecologică, funcționând direct pe solul natural, fără construcții subterane și fiind caracterizată prin plantarea unor specii de copaci de talie mare.

- Având în vedere plasarea unui număr cât mai mare de parcaje la subsol, se propune ca subsolul să poată fi cât mai extins, limitele acestuia putând să coincidă cu limitele parcelei.

Bilanț teritorial – global:

BILANȚ TERITORIAL				
Suprafața terenurilor		Existent		Propus
Teren proprietate privată - curți construcții		2.576 m ²	89,56%	2.576 m ² 89,56%
Căi de comunicație rutieră și construcții aferente		300 m ²	10,44%	300 m ² 10,44%
TOTAL		2.876 m ²	100%	2.876 m ² 100%
Teren reglementat rezultat în urma PUZ		-	-	2.576 m ² 100%
Zonă implantare supraterană		-	-	1.545,6 m ² 60%
Spații verzi	Zonă verde de tip Deep Green	-	-	257,6 m ² 10%
	Spații verzi la sol	-	-	386,4 m ² 15%
Circulații auto și pietonale		-	-	386,4 m ² 15%
TOTAL		-	-	2.576 m ² 100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Deși zona este echipată edilitar, dezvoltarea utilităților se va face ținând cont de funcțiunile propuse, extinderea de rețele realizându-se conform proiectelor de specialitate.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*

Nu este cazul.

b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:*

Propunerea PUZ ține cont de prevederile PUG aprobat prin HCL 457/2023.

Prezentul PUZ se va integra în PUG Timișoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:*

Dezvoltarea durabilă înseamnă, în linii mari, integrarea obiectivului în raport cu situația existentă a zonei, cu utilizarea rațională a elementelor naturale apă-aer-sol-așezări umane, cu respectarea specificului zonei. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea cadrului necesar pentru desfășurarea activităților, asigurarea locurilor de parcare pentru



Pr. nr. 465/PC1/25

locatari, angajați și vizitatori, cu conservarea factorilor de mediu și respectarea legislației referitoare la economia de energie și emisii.

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*

Nu este cazul.

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor):*

Nu este cazul.

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

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:*

Probabilitatea producerii unor efecte indezirabile asupra mediului este minimală.

b) *natura cumulativă a efectelor:* Nu este cazul.

c) *natura transfrontieră a efectelor:* Nu este cazul.

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):* Nu este cazul.

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):* Nu este cazul.

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

▪ *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:* Nu este cazul.

▪ *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:* Nu se vor depăși valorile limită.

▪ *olosirea terenului în mod intensiv:* Nu este cazul.

g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:* Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Teren proprietate privată (CF. Nr 435596)	2.576 mp
Teren proprietate privată (CF. Nr.435595)	300 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Teren proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	2.576 mp
Căi de comunicație rutieră și construcții aferente	300 mp

4.MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIILOR/OPERAȚIUNII ÎN ZONĂ

Prezentul proiect reprezintă o investiție adecvată unei artere precum Calea Torontalului, care își propune să completeze dezvoltarea frontului existent.

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



Pr. nr. 465/PC1/25

Prezenta documentație nu are impact în implementarea sa asupra investițiilor publice.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.
- costurile legate de avizarea P.U.Z.-ului și a studiilor premergătoare.
- costurile legate de bransamentele edilitare.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute, dar și cele prevăzute de amenajarea terenului dezmembrat cu circulația pietonală.
- costurile aferente realizării carosabilului din interiorul parcelei.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- Nu este cazul.

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- Nu este cazul

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- Nu este cazul

7. CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA – OMS 119/2014

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine:

- **Nord** – Str. Arthur Rubinstein, respectiv nr. top. 410208 – cea mai apropiată construcție se află la 14,88m (locuințe colective P+8E+Er;
- **Vest** – nr. cad. 413016 – cea mai apropiată construcție se află la 3,22m (locuință individuală P+1E), respectiv nr. cad. 443218 – cea mai apropiată construcție se află la 16,56m (locuință individuală P+1E);
- **Sud** – nr. cad. 443510 – cea mai apropiată construcție se află la 6,48m (locuințe colective P+8E+Er);
- **Est** – nr. cad. 407721 – Calea Torontalului, respectiv o construcție P cu destinația Servicii auto care se află la o distanță de 50,96m;

7.1. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Gaz
- Apă și canal
- Energie electrică

Alimentare cu apă



Pr. nr. 465/PC1/25

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (existent pe Calea Torontalului fiind în administrația s.c. AQUATIM s.a.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea în caz de incendiu.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (existent pe Calea Torontalului fiind în administrația s.c. AQUATIM s.a.). Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele situate în intravilanul municipiului Timișoara va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare. Se va propune racord de canalizare menajeră și cămin de racord.

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie cazute pe acoperis, aflate în zona de studiu, vor fi colectate prin sisteme de colectare specifice și reținute pe parcelă. Apele ce vor cădea în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate. Apele pluviale provenite din zona de parcare vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială propusă, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție, urmând să fie distribuite în rețeaua locală de canalizare.

Alimentare cu energie termică

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la sistemului de distribuție gazelor naturale existent pe stradă.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate.

7.2. RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE

Pentru clădirile destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii aliniatului precedent.

O locuință trebuie astfel amplasată și orientată încât, cel puțin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiația solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului. Durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore (NP 057-02, art. 3.4.D)

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public. Pentru funcțiunea de locuire se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.



Pr. nr. 465/PC1/25

7.3.PLATFORME PENTRU DEPOZITAREA DEȘEURILOR MENAJERE, SPAȚII JOACĂ, PARCAJE

Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări tehnico-edilitare (OMS 119/2014, art. 4):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanța 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, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare sau pot fi îngropate;
- spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
- *în cadrul parcelei se vor amenaja un număr de **locuri de parcare corelat cu numărul apartamentelor propuse**, amplasate parțial la nivelul solului, parțial în subsol. Parcările aflate la nivelul solului vor fi amplasate la distanța de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit.*

7.4.ZONE CU PROTECȚIE SANITARĂ

Conform OMS 119/2014, cap. I, art. 5, 11, în zona terenurilor studiate, pe o rază de 1500m există o platformă de colectare a deșeurilor - *RETIM - Colectarea deșeurilor rezultate din construcții și demolări*.

7.5.CIRCUITE FUNCȚIONALE ȘI PARAMETRI SANITARI

Configurația apartamentelor va respecta Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății, articolul 17 referitoare la

- suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
- suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
- înălțimea minimă sub plafon = 2,60 m.

încăperile principale de locuit și bucătăriile sunt prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care permit ventilația naturală.

7.6.SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

Spațiile cu altă destinație pot acomoda următoarele funcțiuni:

- funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii medicale sau activități de mică capacitate, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), cu următoarele condiții:
 - amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul



Pr. nr. 465/PC1/25

parcelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților.

- Să nu fie funcțiuni incompatibile cu locuirea.

8. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. – Funcțiuni mixte, Calea Torontalului, Timișoara** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,
Arh. David Dumitrescu

Specialist RUR
arh. Răzvan Negrișanu