



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil:0722-23980
email:contactarhibazic@gmail.com

**P.U.Z. „ Dezvoltare zonă
rezidențială pentru construcții cu maxim 2
unități locative pe fiecare lot”**

Mun, Timisoara, județul Timiș
CF 446983, CF 446984, CF 446783,
CF 446981, CF 446982 Timisoara,
Beneficiar: SC ICON CAPITAL INVESTMENTS SRL

MEMORIU DE PREZENTARE **Plan Urbanistic Zonal**

**Dezvoltare zonă rezidențială pentru construcții
cu maxim 2 unități locative pe fiecare lot**

mun. Timisoara, județul Timiș
CF 446983, CF 446984, CF 446783,
CF 446981, CF 446982 Timisoara

Beneficiar : SC ICON CAPITAL INVESTMENTS SRL
Proiect nr. : 508/2025



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil:0722-23980
email:contactarhibazic@gmail.com

**P.U.Z. „ Dezvoltare zonă
rezidențială pentru construcții cu maxim 2
unități locative pe fiecare lot”**

Mun, Timisoara, județul Timiș
CF 446983, CF 446984, CF 446783,
CF 446981, CF 446982 Timisoara,
Beneficiar: SC ICON CAPITAL INVESTMENTS SRL

FOAIE DE GARDĂ
proiect nr.: 508/2025

Denumirea lucrării: **Dezvoltare zonă rezidențială pentru construcții
cu maxim 2 unități locative pe fiecare lot**

Adresă: mun. Timisoara, județul Timiș
CF 446983, CF 446984, CF 446783,
CF 446981, CF 446982 Timisoara

Nr. Proiect: 508/2025

Beneficiar: SC ICON CAPITAL INVESTMENTS SRL

Elaborator: S.C. **ARHIBAZIC** S.R.L.
(Proiectant) 300314 Timișoara
str. Moise Nicoară, nr.5
tel: 0722239807
tel: 0771474581

Data elaborării: iunie 2025

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil:0722-23980
email:contactarhibazic@gmail.com

**P.U.Z. „ Dezvoltare zonă
rezidențială pentru construcții cu maxim 2
unități locative pe fiecare lot”**

Mun, Timisoara, județul Timiș
CF 446983, CF 446984, CF 446783,
CF 446981, CF 446982 Timisoara,
Beneficiar: SC ICON CAPITAL INVESTMENTS SRL

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

proiect nr.: 508/2025

Proiectant general: **S.C. ARHIBAZIC S.R.L.**
Arh. Laurentiu STOIAN





S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil:0722-23980
email:contactarhibazic@gmail.com
il.com

**P.U.Z. „ Dezvoltare zonă
rezidențială pentru construcții cu maxim 2
unități locative pe fiecare lot”**

Mun, Timisoara, județul Timiș
CF 446983, CF 446984, CF 446783,
CF 446981, CF 446982 Timisoara,
Beneficiar: SC ICON CAPITAL INVESTMENTS SRL

MEMORIU DE PREZENTARE
proiect nr.: 508/2025

1. INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	Dezvoltare zonă rezidențială pentru construcții cu maxim 2 unități locative pe fiecare lot
Adresă	mun. Timisoara, județul Timiș CF 446983, CF 446984, CF 446783, CF 446981, CF 446982 Timisoara
Nr. Proiect	508/2025
Beneficiar	SC ICON CAPITAL INVESTMENTS SRL
Elaborator (Proiectant)	S.C. ARHIBAZIC S.R.L. 300314 Timișoara str. Moise Nicoară, nr.5 tel: 0722239807 tel: 0771474581
Data elaborării	iunie 2025
Faza de proiectare	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiectiv dezvoltarea unei zone rezidențiale pentru construcții cu maxim 2 unități locative pe fiecare lot.

mun. Timisoara, județul Timiș
CF 446983, CF 446984, CF 446783, CF 446981, CF 446982 Timisoara

Proprietari: SC ICON CAPITAL INVESTMENTS SRL

CF 446783, nr. cad. 446783, S= 271mp
CF 446981, nr. cad. 446981, S= 154mp
CF 446982, nr. cad. 446982, S= 552mp
CF 446983, nr. cad. 446983, S= 538mp
CF 446984, nr. cad. 446984, S= 667mp

Suprafata totala: **2182 mp**
Categoria de folosinta – teren intravilan - curti constructii

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil:0722-23980
email:contactarhibazic@gmail.com
il.com

P.U.Z. „ Dezvoltare zonă rezidențială pentru construcții cu maxim 2 unități locative pe fiecare lot”

Mun. Timisoara, județul Timiș
CF 446983, CF 446984, CF 446783,
CF 446981, CF 446982 Timisoara,
Beneficiar: SC ICON CAPITAL INVESTMENTS SRL

- asigurarea accesului la viitoarele construcții, în contextul zonei și legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiunii permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- stabilirea indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T., a regimului de înălțime maxim admis, a înălțimii maxime a construcțiilor în raport cu coama sau cornișa;
- rezolvarea circulației și a accesurilor carosabile;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare, în vederea realizării de parcele destinate locuințelor unifamiliale individuale, servicii publice și funcțiuni complementare.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenurile studiate fac parte din intravilanul municipiului Timișoara. Terenul face parte dintr-o zonă ce are funcțiunea dominantă de zonă rezidențială.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

1. Planuri Urbanistice Zonale aprobate în zonă
2. PUG Timisoara

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent PUZ

Nu e cazul

Date statistice

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Zona studiată este situată în cartierul Plopi din municipiul Timișoara, o zonă aflată în partea de sud-est a orașului, în proximitatea malului stâng al canalului Bega. Cartierul Plopi are origini vechi, fiind inițial o zonă semi-rurală, formată din gospodării individuale, grădini și terenuri agricole. În perioada postbelică, zona a fost inclusă treptat în intravilanul municipiului, păstrându-și însă mult timp caracterul de periferie cu locuințe joase, cu regim mic de înălțime.

Începând cu anii 2000, dar mai accelerat după 2010, cartierul a cunoscut un proces vizibil de urbanizare și consolidare funcțională, fiind atractiv pentru dezvoltări rezidențiale datorită apropierii de oraș, accesului relativ facil și cadrului natural favorabil. În prezent, zona are un caracter predominant rezidențial, cu un amestec de locuințe individuale noi și vechi, organizate pe loturi parcelate neregulat, dar cu o tendință generală de sistematizare.

Terenul analizat prin PUZ – în suprafață totală de 2182 mp, alcătuit din 5 parcele – este încadrat în intravilan și are categoria de folosință „curți-construcții”. Amplasamentul este înconjurat de loturi deja ocupate de construcții rezidențiale și se află într-un sector în care rețelele edilitare și infrastructura rutieră sunt în curs



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil:0722-23980
email:contactarhibazic@gmail.com
il.com

P.U.Z. „ Dezvoltare zonă rezidențială pentru construcții cu maxim 2 unități locative pe fiecare lot”

Mun. Timisoara, județul Timiș
CF 446983, CF 446984, CF 446783,
CF 446981, CF 446982 Timisoara,

Beneficiar: SC ICON CAPITAL INVESTMENTS SRL

de extindere, reflectând un ritm de dezvoltare constant și susținut în ultimii ani.

2.2.INCADRAREA IN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul se află în interiorul localității Timisoara, în cartierul Plopi, în proximitatea unei zone predominant rezidențiale și se regăsește la intersecția străzilor Bistra cu str. Tata Oancea. Accesul pe amplasament realizându-se de pe strada Tata Oancea.

Zona studiată este formată din 5 parcele cu CF 446783, nr. cad. 446783, S= 271mp, CF 446981, nr. cad. 446981, S= 154mp, CF 446982, nr. cad. 446982, S= 552mp, CF 446983, nr. cad. 446983, S= 538mp, CF 446984, nr. cad. 446984, S= 667mp. Suprafața totală fiind de 2182 mp.

RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.;

Terenurile studiate sunt bordate la:

- Vest - str Bistrei (CF nr. 456769), urmată de parcela cu nr. CF 434686
- Nord – str. Tata Oancea
- Est – parcelă fără număr CF/topo/cad, urmată de str. Parâng (CF nr. 449475)
- Sud – Pârâul/Canalul HPR 1593

Distanța până la primele clădiri învecinate: clădirile existente învecinate se află la o distanță mai mare sau egală cu 7 m față de limita de proprietate a terenurilor studiate, au funcțiunea de locuințe individuale, cu regim de înălțime de până la P+1E+M.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

În ultimii câțiva zeci de ani, terenul studiat au fost folosite în scop agricol.

2.4.CIRCULAȚIA

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

În prezent accesul rutier la amplasament se poate asigura de pe strada Tata Oancea.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de curți-construcții în intravilanul localității.

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Terenul se află pe în proximitatea unei zone predominant rezidențiale.

GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil:0722-23980
email:contactarhibazic@gmail.com
il.com

P.U.Z. „ Dezvoltare zonă rezidențială pentru construcții cu maxim 2 unități locative pe fiecare lot”

Mun, Timisoara, județul Timiș
CF 446983, CF 446984, CF 446783,
CF 446981, CF 446982 Timisoara,
Beneficiar: SC ICON CAPITAL INVESTMENTS SRL

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață totală de 2182 mp, conform C.F. Terenul este liber de construcții.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Nu este cazul.

ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Prin noua zonă propusă spre dezvoltare, se intenționează întregirea unei zone de locuințe, în mun. Timișoara, cartierul Plopi.

ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Spațiile verzi propuse se vor amenaja corespunzător. Este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele verzi amenajate propuse în PUZ-ul de față.

Se va asigura prin proiect necesarul de spații verzi, conform reglementărilor în vigoare, și anume min. 50% din incinta parcelelor cu funcțiunea de locuire.

Se va încuraja plantarea de arbori pe spațiul verde, în special în vecinătatea parcarilor și aleilor pietonale.

EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Nu este cazul.

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu este cazul.

2.6.ECHIPAREA EDILITARĂ

1. Căi de comunicație

În prezent accesul rutier la amplasament se poate asigura de pe strada Tata Oancea tangentă cu latura nordică a terenului studiat sau strada Bistrei pe latura vestică.

Intențiile de dezvoltare a zonei de locuit, au generat și pun în continuare problema apariției de noi străzi sau de continuarea acestora. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și clarificarea caracterului și a secțiunii transversale a acestor noi drumuri.

3. Alimentare cu apă și canalizare

În zonă există rețea de apă și de canalizare menajeră și pluvială.

4. Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiată dispune de sistem de alimentare cu gaze naturale.

4. Alimentarea cu energie electrică

Zona studiată dispune de sistem de alimentare cu electricitate.

Documentația Planului Urbanistic Zonal va fi însoțită de proiectele de infrastructură edilitară necesară. Dotarea cu utilități a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele și calitatea rețelelor vor fi avizate de deținătorii de utilități.



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil:0722-23980
email:contactarhibazic@gmail.com

P.U.Z. „ Dezvoltare zonă rezidențială pentru construcții cu maxim 2 unități locative pe fiecare lot”
Mun, Timisoara, județul Timiș
CF 446983, CF 446984, CF 446783,
CF 446981, CF 446982 Timisoara,
Beneficiar: SC ICON CAPITAL INVESTMENTS SRL

2.7. PROBLEME DE MEDIU

RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Terenul se încadrează la categoria de folosință: curți-construcții.
Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.
Se va asigura prin proiect necesarul de spații verzi, conform reglementărilor în vigoare, și anume min. 50% din suprafața parcelor cu destinația de locuire.

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 POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

- extinderea funcției de locuire adaptată la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea de terenuri rezervate funcțiunilor de institutii si servicii;
- asigurarea necesarului de spații verzi;

2.9 PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Parcelele 2,3,4 vor fi în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Parcela 5 reprezentată de spațiu verde va fi intabulată în CF cu destinația de zonă verde și va fi cedată domeniului public al UAT Timișoara.

Parcelele 1 și 6 care vor avea destinația de căi de circulație, vor fi de asemenea cedate domeniului public al UAT Timișoara.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarele construcții, în contextul zonei și legăturilor cu drumurile existente,
- Stabilirea funcțiunii permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT și CUT, a regimului maxim de înălțime admis
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile.

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Intențiile de extindere a zonelor de locuire și funcțiuni de institutii si servicii au generat și pun în continuare problema apariției de noi străzi. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și clarificarea caracterului și a secțiunii transversale a acestor noi drumuri și rezolvarea echipării edilitare.



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil:0722-23980
email:contactarhibazic@gmail.com
il.com

P.U.Z. „ Dezvoltare zonă rezidențială pentru construcții cu maxim 2 unități locative pe fiecare lot”

Mun. Timisoara, județul Timiș
CF 446983, CF 446984, CF 446783,
CF 446981, CF 446982 Timisoara,
Beneficiar: SC ICON CAPITAL INVESTMENTS SRL

3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, zona studiată este încadrată în UTR Uliu – Zonă de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime. Aceasta este destinată funcțiunii rezidențiale de densitate mică, cu predominanță de locuințe unifamiliale (izolate, cuplate, înșiruite, covor), grupate tipologic și dispuse pe un parcelar de tip urban.

Urbanizarea se face doar prin PUZ, conform unei proceduri obligatorii ce presupune: aviz de oportunitate, elaborarea și aprobarea documentației, echipare edilitară completă, intabularea noii structuri parcelare și autorizarea lucrărilor.

Principalele reglementări urbanistice conform PUG/ RLUT sunt:

- Utilizări admise: locuințe individuale și anexele acestora (1 unitate locativă/parcelă).
- Utilizări permise cu condiții: locuințe semicolective (max. 2 unități), servicii de proximitate, activități profesionale/manufacturare și instituții de învățământ (cu reglementări stricte).
- Utilizări interzise: orice funcțiuni în afara celor prevăzute, comerț en-gros, terasamente ce afectează spațiile publice.

Regim de înălțime maxim admis:

Max. 3 niveluri supraterane (P+1+M/R), înălțime max. 12 m, cu retragerea ultimului nivel $\geq 1,80$ m.

Procent de ocupare (POT): 35%, CUT: 0,9.

Min. 50% spații verzi pe sol natural/parcelă, iar în grădina de față – min. 60%.

Alte prevederi:

Retrageri obligatorii de la limitele de proprietate în funcție de înălțimea clădirii (min. 3 m).

Acces la drum public obligatoriu; staționarea autovehiculelor – exclusiv pe parcelă.

Profiluri stradale unitare, arbori în aliniament, iluminat public și infrastructură edilitară completă.

Arhitectura va fi de factură modernă, fără pastişe istorice; culori pastelate, materiale durabile.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona amplasamentului studiat face parte din categoria de folosință: curti-construcții în intravilan, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară, și este liber de construcții.

Funcțiunea admisă pentru PUZ-ul ce urmează a fi elaborat va fi cea de zonă de locuințe, respectând indicii urbanistici de:

- Zona de locuințe – POT max. = 35%, CUT = 0.9

Suprafața spațiului verde va fi de minim 50% în interiorul parcelelor de locuire, iar construcțiile vor avea un regim maxim de înălțime de 3 nivele supraterane, putând fi configurat astfel: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M sau D+P+R, H, max construcții = 12 m.

Se vor studia modalitățile optime de realizare a acceselor, a parcajelor, încadrarea circulației în infrastructura existentă și racordarea utilităților la rețelele principale.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite.

Terenul este plan și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru asigurarea accesului rutier la amplasament se propune:

- întregirea profilului stradal de 12 m aferent străzii Tata Oancea, prin cedarea către domeniul public a parcelei cu nr. CF 446783.
- întregirea profilului stradal de 9 m aferent străzii Bistra, prin cedarea către domeniul public a parcelei cu nr. 446981.



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil:0722-23980
email:contactarhibazic@gmail.com
il.com

P.U.Z. „ Dezvoltare zonă rezidențială pentru construcții cu maxim 2 unități locative pe fiecare lot”

Mun, Timisoara, județul Timiș
CF 446983, CF 446984, CF 446783,
CF 446981, CF 446982 Timisoara,
Beneficiar: SC ICON CAPITAL INVESTMENTS SRL

3.5.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI CARACTERISTICI

REGLEMENTĂRI

Prin PUZ a fost stabilită zona:

ULiu – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE SAU SEMICOLECTIVE CU MAX. 2 UNITĂȚI LOCATIVE/PARCELĂ în regim de construire: izolat sau cuplat și max. 3 niveluri supraterrane-parcelele 2,3,4.

Procentul de ocupare al terenului pentru această zonă va fi de **35%** pentru construcții cu regim de înălțime cu următoarele configurații posibile (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, max 3 niveluri supraterrane, H max. = 12m, coeficientul de utilizare al terenului fiind de 0,9.

BILANT TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL					
SUPRAFEȚE		EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
	TEREN SITUAT ÎN INTRAVILAN	2182	100,00%	-	-
	ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE/ SEMICOLECTIVE (MAX. 2 UNITĂȚI LOCATIVE/PARCELĂ), MAX.3 NIVELURI SUPRATERANE (ULiu) - parcelele 2,3,4.	-	-	1685	77,22%
	ZONĂ VERDE - Zv - parcela 5	-	-	73	3,34%
	CIRCULAȚII - C - parcelele 1 și 6	-	-	424	19,43%
	TOTAL	2180	100,00%	2180	100,00%

→ Din care minim 40,16% (875,41mp) va fi spațiul verde din incinta parcelor 2,3,4

BILANȚ TERITORIAL - SPAȚIUL VERDE DIN INCINTA PARCELELOR					
		SUPRAFAȚA TOTALĂ A PARCELELOR CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE (MP)	SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI (MP)	% SPAȚII VERZI DIN INTERIORUL FIECĂREI PARCELE	% SPAȚII VERZI DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ PUZ
	PARCELA 2	552,42	278,95	50,05%	12,8%
	PARCELA 3	538,19	273,64	50,84%	12,55%
	PARCELA 4	594,39	322,82	54,31%	14,81%
	TOTAL	1685	875,41	-	40,16%

* Conform CU, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața

INDICI URBANISTICI

POT pentru zona de locuințe individuale va fi de maxim 35%.

CUT pentru zona de locuințe individuale va fi de maxim 0,9.



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil:0722-23980
email:contactarhibazic@gmail.com
il.com

P.U.Z. „ Dezvoltare zonă rezidențială pentru construcții cu maxim 2 unități locative pe fiecare lot”

Mun, Timisoara, județul Timiș
CF 446983, CF 446984, CF 446783,
CF 446981, CF 446982 Timisoara,
Beneficiar: SC ICON CAPITAL INVESTMENTS SRL

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona analizata in PUZ va fi insotită de proiectele de infrastructură edilitară necesare pentru viabilizarea parcelelor. Dotarea cu utilitati a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele si calitatea retelor vor fi avizate de detinatorii de utilitati ai municipiului Timisoara.

A. ALIMENTAREA CU APA POTABILĂ

-se va detalia în etapele urmatoare

B. CANALIZARE MENAJERA SI PLUVIALĂ:

B1.CANALIZARE MENAJERĂ:

-se va detalia în etapele urmatoare

B2.CANALIZARE PLUVIALĂ:

-se va detalia în etapele urmatoare

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului .

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Realizarea noilor zone de locuințe și a funcțiunilor complementare, prin materializarea parcelării și dezmembrării zonelor rezidențiale ce fac subiectul prezentului P.U.Z. va aduce un aport economic localității, precum și avantajele unor zone rezidențiale de calitate.

Nu exista surse de zgomot, vibratii si radiatii.

Deșeurile rezultate sunt cele obisnuite, menajere, specifice functiunilor permise prin PUZ-ul de fata. În urma desfășurării activității nu rezultă deșeuri cu potențial contaminant, nu apar substanțe toxice și periculoase.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Se vor amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evascuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, conform ordinului MS 119/2014 cap 1 art 4 a¹.

Spatiile verzi propuse se vor amenaja corespunzator. Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele verzi amenajate propuse in PUZ-ul de fata.

Se va asigura prin proiect necesarul de spatii verzi.

Se va incuraja plantarea de arbori pe spatiul verde, in special in vecinatatea parcarilor si aleilor pietonale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul.

Avand in vedere activitățile care se vor desfasura pe amplasamentul studiat cat si prevederile de la cap. – Dezvoltarea echiparii edilitare – propunerile prezentate in PLAN URBANISTIC ZONAL pentru – P.U.Z. „ Dezvoltare zonă rezidențială pentru construcții cu maxim 2 unități locative pe fiecare lot, mun. Timișoara, CF 446983, CF 446984, CF 446783, CF 446981, CF 446982 nu afecteaza:

- calitatea apelor
- calitatea aerului
- calitatea solului si subsolului



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil:0722-23980
email:contactarhibazic@gmail.com
il.com

P.U.Z. „ Dezvoltare zonă rezidențială pentru construcții cu maxim 2 unități locative pe fiecare lot”

Mun, Timisoara, județul Timiș
CF 446983, CF 446984, CF 446783,
CF 446981, CF 446982 Timisoara,
Beneficiar: SC ICON CAPITAL INVESTMENTS SRL

- ecosistemele terestre și acvatice
- azezarile umane sau alte obiective de interes public.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 1076/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

1.a. Prin soluția de urbanism propusă se crează un cadru atât pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire în zonă, creând condiții de creștere a calității vieții. Totodată, dispunerea spațiului verde are în vedere continuarea zonelor verzi propuse prin PUZ-urile vecine și conlucrarea cu acestea pentru crearea unor coridoare verzi coerente.

1.b. P.U.Z. se încadrează în prevederile P.U.G. Timișoara, fiind prevăzută pentru o arie mai extinsă dezvoltarea unei zone rezidențiale cu dotările aferente. Soluția propusă se va raporta la planurile deja aprobate și le vor continua.

1.c. Actualmente terenurile au categoria de folosință teren arabil în extravilan. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea densității, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor și coridoarelor verzi, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradală.

S-a asigurat procentul optim de spațiu verde în corelare cu funcțiunea propusă.

1.d. În zona respectivă nu se vor desfășura activități industriale și nu se vor utiliza substanțe poluante care să afecteze mediul. Lucrările de construire a zonei rezidențiale preconizate prin prezenta documentație vor afecta mediul pe timp limitat pe durata edificării locuințelor. Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice constituite în zonă.

Alimentarea cu apă: Alimentarea cu apă se va realiza centralizat de la rețeaua de apă a localității care actualmente se afla în stadiul de extindere spre zonele periferice.

Evacuarea apelor menajere. Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin rețeaua localității.

Evacuarea apelor pluviale: Apele pluviale de pe acoperiș vor fi colectate prin gheaburi și burlane exterioare și vor fi dirijate la nivelul terenului pe zona verde. Apele pluviale colectate de pe zonele de parcare și zonele carosabile se vor prelua cu ajutorul rigolelor amplasate în trama stradală și se vor dirija un separator de hidrocarburi ce va avea capacitatea de preluare a apelor în caz de ploaie torentială (ce periodic se va igieniza ecologic de către o firmă autorizată), iar mai apoi se vor stoca într-un bazin de retenție și vor fi folosite pentru udarea spațiilor verzi.

Aer: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor. Surse staționare: emisiile de poluanți antrenati de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi neare – intermitente.

Sol: surse de poluare specifice pentru perioada de execuție nu există, poluarea solului putând fi totuși realizată accidental prin pierderi de carburant de la utilajele folosite – nesemnificative cantitativ și care pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite. Surse posibile de poluare pentru perioada de exploatare: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere.

Zgomot și vibrații: nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

1.e. Prin racordarea la rețelele centralizate de alimentare cu apă și canalizare ce se vor realiza, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

Managementul deșeurilor menajere: acestea se vor colecta în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societăți autorizate.

Gospodărirea substanțelor periculoase și toxice: din activitățile desfășurate (locuire) nu rezultă substanțe toxice sau periculoase

Protecția calității apelor: prin soluția de alimentare cu apă și evacuare a apelor menajere propusă se asigură protecția calității apelor.

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

2.a Propunerile din documentația de urbanism prezintă produc niște efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosință din teren agricol în teren constructibil. Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil:0722-23980
email:contactarhibazic@gmail.com
il.com

P.U.Z. „ Dezvoltare zonă rezidențială pentru construcții cu maxim 2 unități locative pe fiecare lot”

Mun, Timisoara, județul Timiș
CF 446983, CF 446984, CF 446783,
CF 446981, CF 446982 Timisoara,
Beneficiar: SC ICON CAPITAL INVESTMENTS SRL

se vor produce o dată cu efectuarea lucrărilor de construcții, concretizate 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 etc. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a prevedea spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu liber pe fiecare parcelă edificabilă.

- 2. **b** natura cumulativa a efectelor – nu este cazul;
- 2. **c** natura transfrontiera a efectelor – nu se produc efecte transfrontaliere;
- 2. **d** riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu – nu este cazul;
- 2. **e** marimea si spatialitatea efectelor – nu exista riscuri pentru sanatatea umana;
- 2. **f** valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu sunt zone naturale speciale si nici patrimoniu natural care sa fie afectat;

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu este cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv – nu este cazul;

2. **g** efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international – nu este cazul;.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee sau continuarea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat – terenul se intenționează a fi trecut în domeniul public al Primăriei Municipiului Timisoara, conform planșei de „Proprietate asupra terenurilor”. Zona verde, respectiv parcela 5, se va intabula cu această destinație în extrasul CF și va fi cedată domeniului public.

De asemenea, extinderile de rețele tehnico- edilitare vor fi suportate de dezvoltatori conform planului de acțiune și se vor executa pe domeniul public.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Zona studiată se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale și reglementărilor propuse, în propunerile din Planul Urbanistic General Timisoara.

Categorii principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și extinderea infrastructurii tehnico – edilitare.

Priorități de intervenție

Se vor stabili în funcție de solicitările ulterioare.



Întocmit,
Arhitect Laurentiu STOIAN

