

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului:	Plan urbanistic zonal P.U.Z. – Locuințe și servicii cu acord, Jud. Timiș, mun. Timișoara, C.F. 444380 Timișoara, nr. cad. 444380
Beneficiari:	S.C. EXTRA AROME COFFEE S.R.L.
Proiectant:	S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.
Data:	Februarie 2025

#### 1.2 Obiectivul lucrării

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent intravilanului intravilanului Municipiului Timișoara. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin C.F. 444380 Timișoara, nr. cad. 444380, proprietar fiind S.C. EXTRA AROME COFFEE S.R.L. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, precum și ale Legii 50/1991.

În elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

#### 1.3 Surse de documentare

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu alte documentații de urbanism aprobate în zonă;
- Modul de ocupare a terenului 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.
- Caracteristici arhitecturale ale clădirilor



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 167/20/09-2023 | P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBAINE

### 2.1 Evoluția zonei

Zona din care face parte parcela studiată reprezintă un mix de funcțiuni prin servicii-locuire și agrement. În ultimii ani au început să apară în zonă funcțiuni cerute atât de dinamica pieței imobiliare cât și de nevoile locuitorilor din zonă.

### 2.2 Încadrarea în localitate

Terenul studiat se află în partea de sud-est a intravilanului mun. Timișoara și se află în proprietatea S.C. EXTRA AROME COFFEE S.R.L.

Conform extras C.F. nr. 444380 Timișoara și C.U. nr. 2056 din 13.09.2023, terenul studiat are folosința actuală de teren arabil și nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Vecinătățile sunt reprezentate în principal de zone pentru locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuire. La limita nordică și estică a sitului se află un canal de desecare. Accesul pe sit peste acest canal se face în prezent pe latura estică, pe un podet amenajat.

Terenul este în prezent accesibil doar de pe str. Anina, situată la estul parcelei, prin traversarea podetului existent peste canalul de desecare. Pe terenul adiacent sitului în partea sudică se dezvoltă un alt P.U.Z. – zonă de locuințe – aprobat prin Aviz Arhitect Șef nr. 11 din 10.03.2023. Prin acesta se propun 2 accese suplimentare pe latura sudică a terenului, prin două străzi cu prospectul de 9 m lățime.

### 2.3 Elemente ale cadrului natural - Analiza situației existente

Terenul studiat are o suprafață totală de 3600 mp și se află în intravilanul mun. Timișoara, având folosința de teren arabil, categoria de folosință curți construcții. Conform extrasului C.F., acesta nu este ocupat de construcții sau amenajări.

Conform extras C.F. nr. 488380 Timișoara, proprietara terenului este S.C. EXTRA AROME COFFEE S.R.L., intabulare drept de proprietate dobândit prin convenție, cota actuală 1/1.

Conform regimului economic din C.U. 2056 13.09.2023, destinația terenului conform P.U.Z. aprobat cu HCL 50/1999 „Zona Calea Urseni Calea Buziasului” este de zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2.– subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

Terenul se află la o altitudine de aproximativ 87-89 m față de Nivelul Mării Negre (NMN), altitudine caracteristică pentru regiunea mun. Timișoara. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vecinătățile directe sunt:

- la nord – canal de desecare (colectare) și indirect str. Emil Racoviță;
- la est – canal de desecare (colectare) și indirect str. Anina;
- la sud – teren C.F. nr. 445300 Timișoara, teren arabil, liber de construcții;
- la vest – teren curți-construcții

La sud, parcela C.F. nr. 445300, împreună cu parcelele C.F. nr. 445303 și C.F. nr. 452345 sunt parte din „P.U.Z. Zonă de locuințe” aflat în lucru și aprobat prin Aviz Arhitect Șef nr. 11 din 10.03.2023.



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

**PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI**

Pr. nr. 167/20/09-2023 | P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

Distanțele față de cele mai apropiate clădiri din jur, măsurate de la limitele de proprietate a terenului sunt următoarele:

- N: 7,86 m până la locuință (parter)
- E: 23,82 m până la locuință (P+M)
- S: 45,58 m până la locuință (P)
- V: 48,84 m până la locuință (P)

## 2.4 Circulația

În prezent, accesul pe terenul studiat se face de pe str. Anina, prin podețul de peste canalul de desecare.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere și pietonale:

- terenul este are în prezent caracter arabil, accesul făcându-se doar pe un podeț de pe latura estică;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, cea de zonă de locuințe cu funcțiuni complementare, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

Accesul pe terenul studiat se va face pe 3 laturi (latura nordică, estică și sudică), prin accese configurate în funcție de parcelarul propus, astfel:

- Pe latura nordică se propune un acces din strada Racovița (prospectul actual al acestei străzi este de aprox. 18 m). Acest acces va deservi parcela de servicii și agrement și va presupune supratraversarea canalului de colectare de la nordul parcelei studiate printr-un podeț.
- Pe latura estică se menține accesul de pe strada Anina care se face cu ajutorul podețului existent peste canalul de desecare (colectare). Acest acces va deservi viitoarea parcelă de tip spațiu verde cu acces public neîngrădit.
- Pe latura sudică se propun prin PUZ-ul vecin „P.U.Z. - Zonă de locuințe” aflat în lucru și aprobat prin Aviz Arhitect Șef nr. 11 din 10.03.2023 două accese prin două străzi propuse cu prospectele de 9 m lățime. Aceste accese vor deservi un total de 3 parcele de locuințe propuse prin prezentul P.U.Z.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent, funcțiunea terenului studiat este de teren arabil în intravilanul mun Timișoara, liber de construcții.

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de locuire individuală sau semicolectivă cu regimuri de înălțime P până la maxim P+2E, precum și dotări și servicii predominant complementare locuirii. Tot în apropierea sitului se află o zonă de complex sportiv și stația de epurare a apei Urseni și Muzeul Apei.

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara zona se încadrează în “Liu- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban” și, parțial, de-a lungul HcN din “Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic”.

Principalele disfuncționalități în zonă sunt reprezentate de:

- Forma și orientarea terenului în raport cu parcelarul din zonă
- Accesul de pe latura nordică (str. Emil Racoviță) este posibil doar prin traversarea unui canal de desecare
- Afectarea parțială de canalul de desecare



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 167/20/09-2023 | P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

## 2.6 Echiparea edilitara

În prezent, pe terenul cuprins în studiu, nu există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicatii. Aceste rețele însă se află în imediata vecinătate a terenului. Astfel, este posibilă extinderea acestora până la terenul ce face obiectul P.U.Z. iar cheltuielile de extindere a rețelilor de utilități vor fi asigurate de către investitor conform planului de acțiune.

## 2.7 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

La nordul și estul terenului este prezent un canal de desecare. În jurul acestuia se propune o zonă de protecție de 3,5 m lățime, ce va avea caracter public și pe care va fi organizată o circulație pietonală și velo.

## 2.8 Optiuni ale populației

În situația de față nu este cazul întocmirii unui studiu. Proprietatea este privată și de dimensiuni relativ mici la scara cartierului, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții amplasate pe un lot cu un regim de înălțime de maxim P+2E (conform PUZ aprobat prin HCL nr. 50/1999 „Zona Calea Urseni Calea Buziasului”). Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Primăria Timișoara, Direcția de Urbanism.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma analizării studiilor de fundamentare, se pot trage următoarele concluzii generale:

- se propune zonificarea funcțională a parcelei studiate pentru organizarea a 3 loturi de locuințe cu maxim două apartamente și servicii complementare și a unui lot de servicii cu argement;
- parcelele cu funcțiunea de locuire nu vor avea o suprafață mai mică de 350 mp.
- se va asigura un procent de minim 5% spații verzi amenajate, cu caracter public;
- se va asigura numărul necesar de locuri de parcare pentru fiecare funcțiune propusă în interiorul lotului respectiv;
- se propune un regim de înălțime de max. S+P+1E+M/Er sau D+P+1E pentru parcela de locuințe cu maxim două apartamente, respectiv de S+P+1E pentru parcela de servicii cu agrement;
- se propune realizarea unui podeț peste canalul de desecare și intubarea locală a canalului, pentru a se putea face accesul pe terenul cu funcțiunea de servicii și agrement, de pe str. Emil Racoviță.
- se propune ca terenul aferent „zonei de protecție culoar verde-albastru canal de colectare” din planșa nr. U-04 – „Reglementări urbanistice propuse” să devină domeniu public și pe acesta să se amenajeze circulații pietonale și velo
- se propune ca zona de culoar verde-albastru canal de colectare să aibe continuitate și să fie conectată la domeniul public la ambele capete de acces, cu ieșire prin parcela cu funcțiunea de zonă de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente propusă la vestul parcelei studiate.



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 167/20/09-2023 | P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

## 3.2 Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Timișoara în vigoare, terenul studiat se află în zona “Liu - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban” și parțial, de-a lungul HcN din “Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic”.

Având în vedere includerea parțială a trenului în zona “Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic”, conform PUG Timișoara aflat în vigoare, se propune o retragere laterală de 3,5 m de la limita cadastrală a canalului de desecare, pentru realizarea unei zone de protecție verde-albastră a canalului. Se propune ca această zonă să treacă în domeniul public și se va urmări dezvoltarea deplasărilor pietonale și a modalităților de deplasare velo în cadru acestei retrageri. Lățimea de 3,5 m este suficientă pentru amenajarea unui spațiu comun de trecere pentru biciclete și pietoni, precum și a unei fasii de spațiu verde. Se va crea astfel o legătură suplimentară între strada Anina și strada Jupiter de-a lungul acestui canal, exclusiv pietonală și velo ce va reprezenta și un posibil viitor spațiu de promenadă, după ce canalul va fi curățat și amenajat.

În același timp, prin limitarea retragerii la 3,5 m, se permite și valorificarea restului de teren în sensul amenajării unor parcele de locuințe, respectiv servicii și agrement, cu dimensiuni ce permit construirea de locuințe, respectiv amplasarea unor terenuri de sport de mici dimensiuni. În acest sens a fost obținut un aviz de oportunitate, nr. 01 din 09.01.2024, împreună cu punctul de vedere nr. TMI2024-006401 din 05.03.2024 prin care se aprobă această lățime propusă.

## 3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

Se propune o parcelă independentă de spații verzi amenajate amplasată în zona sud-estică a terenului, cu acces de pe str. Anina. Aceasta parcelă va forma, împreună cu parcela propusă de spațiu verde prin PUZ-ul alăturat de la sud, un spațiu verde public de tip scuar cu acces neîngrădit.

De la canalul de desecare se propune o retragere laterală de 3,5 m pentru realizarea unei zone de protecție verde-albastră a canalului. Se propune ca această zonă să treacă în domeniul public și se va urmări dezvoltarea deplasărilor pietonale și a modalităților de deplasare velo în cadru acestei retrageri.

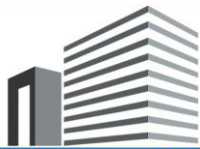
Se va lua în considerare ca “zona de protecție culoar verde-albastru canal de colectar” să aibă continuitate și să fie conectată la domeniul public la ambele capete de acces, cu ieșire prin parcela nr. 6 aferent “zonei căi de comunicație rutiera și amenajări aferente propuse prin P.U.Z. - domeniul public”

Către “zona de protecție culoar verde-albastru canal de colectare” se va avea în vedere ca împrejmuirile terenurilor să fie transparente și vegetale și să aibă o înălțime redusă (max. 1,20 m).

## 3.4 Modernizarea circulației

Strazile din zonă vor avea următoarele profile:

- 18,0 m – str. Emil Racoviță (de pe care se va face accesul pe parcela de servicii cu agrement)
- 18,0 m – str. Anina (de pe care se va face accesul către spațiul verde public amenajat)
- 10,5 m – str. Jupiter (de pe care se va face accesul prin partea sudică)
- 9,0 m – intrările de pe strada Jupiter prin care se va face accesul la parcelele de locuire



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 167/20/09-2023 | P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

La capătul intrărilor propuse prin PUZ-ul adiacent din sudul parcelei se propun două zone de acces și întoarcere (tip „shared space” – carosabil și pietonal comun) către parcelele de locuire și funcțiuni complementare propuse prin prezentul P.U.Z.

Se va asigura numărul de parcuri necesar în interiorul parcelelor atât pentru locuire și funcțiunile complementare acestea, cât și pentru zona de servicii și agrement, în funcție de specificul acestora.

### 3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Tinand cont de dezvoltarea urbana din zona studiată, se înaintea următoarele propuneri:

- 3 parcele cu funcțiunea de locuințe cu maxim 2 apartamente și funcțiuni complementare
- 1 parcelă cu funcțiunea de servicii și agrement, unde se pot propune pe viitor amenajări pentru activități sportive ce va deservi populația din zona rezidențială în care e amplasată
- se estimează un număr de maxim de 6 familii în zona studiată.
- se propun intervenții specifice unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare (regim de înălțime, aliniere, integrare, asigurarea circulației și locurilor de parcare, spații verzi).

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi, parcuri, plantații de protecție, locuri de joacă pentru copii, etc. vor respecta prevederile HCl 115/2008, anume de asigurare de spații verzi de minimum 26 mp/locuitor, dar nu mai puțin de 5% din suprafața totală luată în studiu.

De asemenea, spațiile verzi vor respecta Anexa 13 - “Spații verzi” din P.U.G. 2023 Timișoara.

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se vor amenaja după cum urmează:

- spații amenajate peisager (spații verzi și plantate) în incinta parcelelor pentru locuire - minim 50%, iar în incinta parcelei pentru servicii și agrement minim 30%, conform metodei de calcul din Anexa 13 - “Spații verzi” din P.U.G. 2023 Timișoara;
- parcelă independentă care reprezintă 6,58% din suprafața totală a terenului studiat, cu spații verzi amenajate, accesibilă publicului.

#### 3.5.1 Regimul de aliniere al construcțiilor

Având în vedere trama stradală existentă, posibilitatea limitată de acces pe teren, lipsa unui aliniament uniform în zonă și orientarea terenului în cauză, se propun următoarele retrageri:

#### Parcelele nr. 1÷3 – Locuințe cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare

##### Regim maxim de înălțime S+P+1E+M/Er sau D+P+1E

- retragere minim 2 m față de limita laterală nordică a parcelei pentru clădiri/porțiuni de clădire (S/D)+P, respectiv H/2 pentru clădiri/porțiuni de clădire (S/D)+P+1E / (S)+P+1E+M/Er / (D)+P+1E
- retragere H/2, dar minim 3 m față de limita laterală sudică a parcelei;
- retragere minimă de 10 m față de spatele parcelei.

Se va respecta conturul limitei de implant propus prin planșa de Reglementări.

#### Parcela nr. 4 – Servicii și agrement privat

##### Regim maxim de înălțime S+P+1E

- retragere minim 2 m față de limita laterală nordică a parcelei;
- retragere minim 3 m față de limita laterală sudică a parcelei;
- retragere minimă de 10 m față de spatele parcelei.

Se va respecta conturul limitei de implant propus prin planșa de Reglementări.



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

**PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI**

Pr. nr. 167/20/09-2023 | P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

## 3.5.2 Regim de înălțime

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomanda realizarea unui profil volumetric echilibrat, fara contraste.

– Din punct de vedere al regimului de inaltime, constructiile se vor incadra in limitele de maxim **S+P+1E+M/Er** sau **D+P+1E** pentru locuințele cu maxim 2 apartamente și servicii complementare (Hmaxcornișă = 8,00 m; Hmaxcoama = 11,00 m), respectiv **S+P+1E** pentru clădirile din zona de servicii cu agrement (Hmaxcornișă = 7,00m; Hmaxcoama = 10,00m).

## 3.5.3 Modul de utilizare al terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul de locuințe cu funcțiuni complementare, ocuparea terenurilor se va inscrie in limita a maxim 35% pentru parcelele de locuire cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare, respectiv de 20% pentru parcela de servicii și agrement (doar pentru construcții, fără a include amplasarea de terenuri și alte amenajări sportive).

Se va respecta un C.U.T. maxim de 1,05 pentru parcela de locuire cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare, respectiv C.U.T. maxim 0,6 pentru parcela de servicii și agrement (doar pentru construcții, fără terenurile de sport).

## BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUASA	
	mp	%	mp	%
Teren arabil în intravilan	3600 mp	100%	0 mp	0,00%
S aferentă zonei de locuire cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare	0 mp	0,00%	1507 mp	41,86%
S aferentă zonei de servicii cu agrement privat	0 mp	0,00%	1004 mp	27,89%
Suprafața aferentă zonei de spatii verzi și de recreere (spațiu cu acces public neîngrădit)	0 mp	0,00%	237 mp	6,58 %
Suprafața aferentă circulațiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, spații verzi aferente, circulații pietonale și velo de-a lungul canalului de desecare	0 mp	0,00%	852 mp	23,67%
<b>TOTAL TEREN</b>	<b>3600 mp</b>	<b>100%</b>	<b>3600 mp</b>	<b>100%</b>

## 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

### • Alimentarea cu apă potabilă

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al municipiului Timișoara, existentă în zona de sud a parcelei studiate, pe str. Jupiter, și administrat de S.C. Aquatim S.A, respectiv un bransament la sistemul centralizat de pe str. Emil Racoviță.



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

**PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI**

Pr. nr. 167/20/09-2023 | P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

## a) Situația existentă.

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială. Pe strada Jupiter există rețea de apă potabilă, De 125 mm.

## b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari, angajați și clienți și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a rețelei de apă potabilă a municipiului Timișoara, existentă pe strada Jupiter, respectiv un bransament la sistemul existent pe str. Emil Racoviță. Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuințe și funcțiuni complementare în curs de dezvoltare. Extinderea rețelei de apă potabilă se va realiza de-a lungul străzii Jupiter și de-a lungul drumurilor propuse prin PUZ-ul din partea de sud a parcelei studiate, cu conducte din PE – ID, De 125 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Lungimea totală a extinderii rețelei de apă propuse este de 270,00 m. Din această rețea se vor realiza bransamente de apă potabilă pentru fiecare parcelă în parte.

Vor fi prevăzute cămine de apometru.

Rețeaua proiectată, respectiv bransamentul vor asigura atât consumul menajer cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

### • Canalizarea

În prezent, în vecinătatea amplasamentului studiat există rețea de canalizare, în zona de sud (str. Jupiter), iar asigurarea noii dezvoltări cu canalizare menajeră se va realiza prin extinderea rețelei existente a localității, administrată de S.C. AQUATIM S.A., și realizarea de noi racorduri la aceasta.

## a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren neproductiv și baltă și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială în zonă. Pe strada Jupiter există rețea de canalizare, Ø 300 mm.

## b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

### 1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a rețelei de canalizare ape uzate menajere a municipiului Timișoara, existentă pe strada Jupiter, respectiv un racord la rețeaua existentă pe str. Emil Racoviță. Extinderea rețelei de canalizare se va realiza de-a lungul străzii Jupiter și de-a lungul drumurilor propuse prin PUZ-ul din partea de sud a parcelei studiate cu conducte din PVC, având diametrul Ø 250 mm, conform



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

**PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI**

Pr. nr. 167/20/09-2023 | P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Lungimea totală a extinderii rețelei de canalizare propuse este de 260,00 m. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m. Din această rețea se vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

## 2. Canalizarea apelor pluviale.

Apele pluviale de pe platformele betonate, clădiri, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu o capacitate de 45 l/s și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 40 m<sup>3</sup>. Din acest bazin, apele pluviale vor fi descărcate controlat în rețeaua de canalizare AQUATIM, la 45 de minute după încheierea precipitațiilor, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 38,17 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 2.268,00 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

- **Iluminatul public stradal**

Se prevede un iluminat stradal al zonei cu rețelele de alimentare pozate subteran. Acesta se va realiza cu corpuri de iluminat montate pe stâlpi.

- **Alimentarea cu energie electrică:**

În prezent pe parcela studiată nu există alimentare cu energie electrică. Asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente a localității, și realizarea de noi branșamente la aceasta. Realizarea alimentării cu energie electrică se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. E-DISTRIBUTIE BANAT S.A. de o firmă atestată ANRE pentru acest gen de lucrări



Pr. nr. 167/20/09-2023 | P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

- **Echiparea cu rețele de telecomunicații:**

În prezent pe parcela studiată nu există rețele de telecomunicații. Asigurarea noii dezvoltări a rețelei de telecomunicații se va realiza prin extinderea rețelelor existente în localitate, și realizarea de noi branșamente la acestea.

- **Alimentare cu gaze naturale:**

În prezent pe parcela studiată nu există rețele de gaze naturale. Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente în localitate, și realizarea de noi branșamente la acestea.

- **Incalzirea locuintelor:**

Încălzirea spațiilor de locuit a funcțiilor complementare se va realiza prin intermediul unor centrale individuale sau comune alimentate cu gaze naturale sau alți combustibili, sau a unui sistem cuprinzând una sau mai multe soluții alternative (ex: pompă de căldură, panouri solare, panouri fotovoltaice etc).

Această soluție va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizație de Construire. În propunerea și implementarea soluțiilor se va respecta legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

- **Deseurile menajere:**

Deseurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari și societatea de salubritate.

### **3.7 Protecția mediului**

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

Raportul mediu natural – mediu antropocentric 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.

- Spațiul verde și plantat pe fiecare parcelă de locuințe nu va fi mai mic de 50% din suprafața terenului aferent.
- Spațiul verde și plantat pe fiecare parcelă servicii și agrement nu va fi mai mic de 30% din suprafața terenului aferent.
- Se prevede o parcelă independentă de spațiu verde, care reprezintă 6,58% din suprafața totală a terenului studiat, cu spații verzi amenajate, plantații de protecție, locuri de joacă pentru copii, etc.

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului pentru P.U.Z - Locuințe și servicii cu agrement:



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

**PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI**

Pr. nr. 167/20/09-2023 | P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

## 1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:

**a). gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor;**

Amplasamentul studiat se află în partea de sud-est a intravilaului mun. Timișoara și se află în proprietatea S.C. EXTRA AROME COFFEE S.R.L..

Obiectivele propuse a se realiza prin PUZ – ul supus avizării sunt următoarele:

- amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- zonificare funcțională – pentru stabilirea parcelelor și a funcțiilor permise, în vederea folosirii optime a terenului, respectiv organizarea a trei loturi de locuințe cu maxim două apartamente și servicii complementare și a unui lot se servicii de agrement privat;
- stabilirea obiectivelor nou propuse și a disponibilităților de amplasament;
- organizarea circulației și amenajarea domeniului public;
- asigurarea echipării tehnico – edilitare a zonei, și anume alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică și telefonizare;
- măsuri de reglementare urbanistică a zonei, ca instrument de aplicare de către foruri abilitate;
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

Suplimentar, se vor aloca spații pentru drumuri de acces, circulații pietonale și zone verzi.

Având în vedere că aceste obiective nu sunt primele inițiative în schimbarea zonei agricole existente (pe terenurile libere de construcții învecinate s-au aprobat PUZ-uri de locuire și funcțiuni complementare), considerăm că obiectivul creează premisele unei dezvoltări de această natură și pe terenurile agricole din zonă rămase neconstruite și se încadrează în tendințele de dezvoltare actuală a zonei. Conform documentației de urbanism faza PUZ, aprobată cu HCL Timișoara nr. 50/1999 „Zona Calea Urseni Calea Buziașului”, destinația zonei fiind aceea de zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

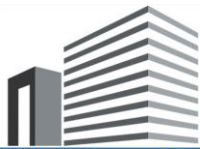
Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor fi deranjate. Dimpotrivă, dezvoltarea de investiții pe terenurile adiacente P.U.Z.-ului propus vor putea utiliza facilitățile create și anume: acces la strada Jupiter, strada Emil Racoviță și strada Anina, rețea de apă potabilă și pentru stins incendiu, rețea de canalizare ape uzate menajere și rigole de scurgere ape pluviale, decantor-separator de hidrocarburi, bazin de retenție pentru ape pluviale, linii electrice, telefonie, gaz.

Orice alta dezvoltare a activitatii pe amplasament se va realiza cu respectarea functiunilor initiate de catre PLANUL URBANISTIC ZONAL prezentat.

**b). gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;**

PLANUL URBANISTIC ZONAL propus va influenta si celelalte planuri sau programe pentru zona supusa dezbaterii, existente deja sau in curs de aprobare, in sensul in care se va accelera obtinerea aprobarilor necesare de la organele abilitate si a demararii activitatilor de autorizare si construire a imobilelor si infrastructurii aferente.

In aceeasi masura, PLANUL URBANISTIC ZONAL supus aprobarii este influentat de planurile existente in lucru sau aprobate in zona, in sensul corelarii proiectelor de realizare a infrastructurii zonei.



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

**PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI**

Pr. nr. 167/20/09-2023 | P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

Acesta va accentua tendința de dezvoltare a zonei, va atrage după sine demararea tuturor lucrărilor propuse a se realiza în zona datorită în special aportului pe care îl vor avea noii investitori la aceasta.

Ținând cont de dezvoltarea urbană ulterioară a municipiului Timișoara și respectând reglementările impuse prin Planul Urbanistic General, în Planul Urbanistic Zonal se înaintează următoarele propuneri:

- se propune organizarea a două tipuri de funcțiuni în cadrul unor zone distincte, după cum urmează:
- zona rezidențială – 3 parcele cu funcțiunea de locuințe cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare;
- zona de agrement privat – 1 parcelă cu funcțiunea de servicii și agrement privat, unde se pot propune pe viitor amenajări pentru activități sportive ce vor deservi populația din zona rezidențială în care e amplasată;
- dezvoltarea unei zone de locuințe și servicii cu agrement, în loturi de suprafețe diferite, pentru constituirea unui număr de 6 parcele de teren (3 parcele – locuințe cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare, 1 parcelă – servicii și agrement privat, 1 parcelă – circulații, 1 parcelă – spații verzi), destinate construcției de locuințe, funcțiilor complementare, servicii și agrement;
- stabilirea obiectivelor nou propuse și a disponibilităților de amplasament:
  - loturi pentru locuințe individuale cu maxim două apartamente;
  - loturi pentru servicii și agrement privat;
  - dezvoltarea rețelei rutiere, precum și necesarul de parcări;
  - zone verzi necesare.
- organizarea circulației și amenajarea domeniului public;
- realizarea unui podet peste canalul de desecare și intubarea locală a canalului, pentru a se putea face accesul la terenul cu funcțiunea de servicii și agrement de pe strada Emil Racoviță;
- asigurarea echipării tehnice – edilitare a zonei, și anume alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, gaz și telefonizare;
- se propun intervenții specifice unei zone rezidențiale de locuit (regim de înălțime, aliniere, integrare, asigurarea circulației și a locurilor de parcare, spații verzi și de recreere).

Din punct de vedere al regimului de înălțime, construcțiile vor avea un regim de înălțime de maxim S+P+1E/M sau D+P+1E pentru locuințe cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare și maxim S+P+1E pentru construcțiile de servicii și agrement privat.

Accesul pe teren se face de pe străzile Jupiter, Anina și Emil Racoviță.

Străzile din zonă vor avea următoarele profile:

- 18,00 m – str. Emil Racoviță (acces pe parcela de servicii cu agrement privat);
- 18,00 m – str. Anina (acces pe spațiul verde public amenajat);
- 10,50 m – str. Jupiter (acces prin partea sudică);
- 9,00 m – intrările de pe str. Jupiter (acces pe parcelele de locuințe și funcțiuni complementare).

La capătul intrărilor propuse prin PUZ-ul adiacent din sudul parcelei, se propun două zone de acces și întoarcere către parcelele de locuire și funcțiuni complementare propuse prin prezentul PUZ.



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

**PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI**

Pr. nr. 167/20/09-2023 | P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

Se va asigura numărul de parcări necesar în interiorul parcelelor atât pentru zona de locuire și funcțiuni complementare, cât și pentru zona de servicii și agrement privat, în funcție de specificul acestora.

### **c). relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;**

Prezentul P.U.Z. se dorește a fi o investiție în vederea dezvoltării durabile a zonei. În perspectiva extinderii zonelor rezidențiale și de agrement ale municipiului Timișoara, realizarea obiectivului va asigura apariția de noi loturi pentru dezvoltarea unei zone de locuire și funcțiuni complementare, servicii și agrement privat. Conform documentației de urbanism faza PUZ, aprobată cu HCL nr. 50/1999 „Zona Calea Urseni Calea Buziașului”, destinația zonei fiind aceea de zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

Această dezvoltare nu se va realiza doar în vederea realizării unor câștiguri imediate, punctuale și izolate. Ea vine în întâmpinarea nevoilor prezente dar nu va pune în pericol generațiile viitoare. Astfel, prin P.U.Z., se stabilesc loturi separate pentru zona de locuințe (locuințe cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare) și pentru zona de servicii și agrement privat (unde se pot propune pe viitor amenajări pentru activități sportive ce vor deservi populația din zona rezidențială în care e amplasată), respectiv loturi separate pentru zona de circulații și zona de spații verzi, cu suprafețe diferite, în vederea transformării caracterului zonei în zonă de locuire și servicii cu agrement privat.

Pe parcelă se vor asigura locuri de parcare, acces auto, se vor realiza zone verzi și se vor planta arbori și arbuști ornamentali și de protecție.

După cum se remarcă, obiectivele din prezentul P.U.Z. se înscriu într-o optică pe termen lung, favorizează apropierea la nivel local, vizează promovarea coerenței între alte cadre de planificare existente deja.

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.

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

În cadrul P.U.Z. - ului propus se vor desfășura, în exclusivitate, activități cu caracter nepoluant care au un impact nesemnificativ sau un impact redus asupra mediului. Orice activitate nou propusă față de cultura agricolă presupune, totuși, un grad de poluare a factorilor de mediu. În cazul nostru, factorii de mediu posibil afectați sunt:

#### **d1. Protectia calitatii apelor.**

Lucrarile de extindere a alimentării cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrarii in limitele admise de Inspectia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 si conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97. Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi de polietilena de inalta densitate PE-HD se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

#### **d2. Protectia aerului.**

Energia termică necesară va fi asigurată local, prin centrale termice individuale cu combustibil gazos (gaze naturale).



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 167/20/09-2023 | P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

Obiectivul va putea constitui un factor de poluare a aerului prin emisii și imisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor. Pentru reducerea poluării datorită emisiilor și imisiilor de la centralele termice se vor realiza coșuri de fum corespunzătoare ca și înălțime și diametru util astfel încât nivelul de poluare să se încadreze în prevederile STAS 12574 /1987.

Lucrarile de extindere a alimentării cu apa și canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul învecinat. Din procesul tehnologic nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanți.

### **d3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.**

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia extinderii sistemului de alimentare cu apă și canalizare pentru clădirile propuse este conceput în sensul încadrării în limitele admise de Agenția pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 și conform prevederilor din STAS 10009/88. Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea în ansamblu s-a conceput în ideea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Pentru aceasta se prevăd materiale și elemente de construcții cu indici de izolare acustică la zgomot aerian corespunzători.

De asemenea, obiectivul – zonă de locuințe și servicii cu agrement – prin natura activităților desfășurate, nu va putea produce zgomote și vibrații deosebite, care să depășească nivelul maxim admisibil la limita de proprietate.

Zona de agrement propusă va avea funcțiunea de servicii și agrement privat, unde se pot propune pe viitor amenajări pentru activități sportive ce vor deservi populația din zona rezidențială în care e amplasată. Toate activitățile se vor desfășura doar cu respectarea orelor de liniște.

### **d4. Protecția împotriva radiațiilor.**

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiații, deci nu necesită luarea de măsuri împotriva radiațiilor.

### **d5. Protecția solului și subsolului.**

Tehnologia desfășurată pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare se realizează în condițiile prevenirii poluării solului cu exfiltratii de apă uzată, care este vehiculată în special prin instalațiile de canalizare. În acest sens rețelele de canalizare s-au prevăzut a se executa din conducte din PE-HD.

### **d6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.**

Nu este cazul, în zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice sensibile.

### **d7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public.**

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările propuse. Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

Vecinătățile sunt constituite din terenuri libere de construcții și terenuri cu construcții (locuințe).

Terenul este delimitat astfel:

- la Nord:- canal de desecare HCn;
- teren curți construcții – locuințe;
- strada Emil Racoviță;



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 167/20/09-2023 | P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

- la Sud:- teren liber de construcții, PUZ – zonă locuințe (avizat);
  - strada Jupiter;
  - terenuri curți construcții – locuințe;
- la Est: - canal de desecare HCn;
  - strada Anina;
  - teren curți construcții – locuințe;
- la Vest- terenuri curți construcții – locuințe;

Distanțele față de primele clădiri de locuit (calculate de la limita terenului studiat până la clădirile învecinate) sunt următoarele:

- în partea de nord: 7,86 m – până la clădirile de locuit în regim P;
- în partea de sud: 45,58 m – până la clădirile de locuit în regim P+M;
- în partea de vest: 48,84 m – până la clădirile de locuit în regim P;
- în partea de est: 23,82 m – până la clădirile de locuit în regim P.

De asemenea, în zona imediat apropiată nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

## d8. Gospodarirea deșeurilor.

Deșeurile vor fi constituite din deșeuri curente menajere rezultate de la locatari, angajați și clienți.

Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor pentru a asigura un grad ridicat de reciclare și re folosire. Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele de unde vor fi ridicate și depozitate la deponeul gestionat de către primărie.

Nu există posibilitatea realizării de poluare industrială.

## d9. Gospodarirea substantelor toxice și periculoase.

În prezentul PUZ este prevăzută realizarea unor loturi de clădiri de locuințe cu maxim două apartamente și servicii complementare și un lot de servicii cu agrement (vezi cap. 3.5 Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici), prin urmare nu rezultă deșeuri de natură toxică. Atât lucrările de alimentare cu apă cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

**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).**

Prezentul PUZ presupune schimbarea destinației terenului actual din teren agricol în zonă de locuire (locuințe individuale cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare) și servicii cu agrement (servicii și agrement privat, unde se pot propune pe viitor amenajări pentru activități sportive ce vor deservi populația din zona rezidențială în care e amplasată). Această modificare este în concordanță cu dezvoltarea globală a zonei, deoarece la municipiului Timișoara se constată o tendință accentuată de extindere a zonelor rezidențiale și de agrement și pe terenurile agricole din zonă. Din acest motiv, zona studiată prin PUZ, și anume zonă de locuințe și servicii cu agrement, se încadrează în prevederile legislației naționale și comunitare de mediu. Conform documentației de urbanism faza PUZ, aprobată cu HCL Timișoara nr. 16/20.03.2009 și conform RGU aprobat prin HG nr. 50/1999 „Zona Calea Urseni Calea Buziașului”, destinația zonei fiind aceea de zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

**PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI**

Pr. nr. 167/20/09-2023 | P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

În concluzie, PUZ – ul propus se încadrează în prevederile legislației naționale și comunitare de mediu.

## 2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

### a). probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Înca de la etapa de analiza a PLANULUI URBANISTIC ZONAL, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate masurile de prevenire a poluarii. Se considera ca probabilitatea aparitiei de evenimente nedorite va fi cu foarte redusa, poluarea fiind cu totul accidentala.

Se va urmări indeaproape modul in care se vor respecta conditiile impuse de catre institutiile abilitate la realizarea echiparii edilitare si a mobilarii amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferi modificari ale calitatii mediului.

Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minima si total accidentala.

Frecvența efectelor descrise mai sus, având în vedere specificul acestora, este aleatoare. Reversibilitatea efectelor este relativ mare deoarece acestea reprezintă doar rezultatul unor poluări accidentale și singulare care pot fi eliminate ușor.

### b). natura cumulativa a efectelor;

Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona Sud-Est a municipiului Timisoara.

### c). natura transfrontaliera a efectelor;

Nu este cazul, zona studiată nu se găsește în apropierea frontierelor de stat ale României.

### d). riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu datorita accidentelor);

Nu sunt riscuri pentru sanatatea populatiei, in primul rand datorita naturii proiectului propus, cat si a solutiilor adoptate pentru implementarea acestuia.

Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

### e). marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Efectele nu au o mărime și spațialitate deosebite fiind vorba doar de poluări reduse.

Asa cum s-a amintit anterior, realizarea efectiva a proiectului in perimetrul analizat nu va afecta, in cazul gestionarii corespunzatoare si a echiparii corespunzatoare, aceasta suprafata si nici zonele invecinate.

### f). valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

În zona studiată nu se găsește nici un areal natural special sau obiective de patrimoniu cultural.

- depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului:

Ca urmare a specificului zonei studiate, și anume zonă de locuințe și servicii cu agrement, va fi interzisă desfășurarea de activități care să conducă la depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului.



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

**PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI**

Pr. nr. 167/20/09-2023 | P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

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

- folosirea terenului în mod intensiv:

În cadrul zonei studiate s-au prevăzut loturi separate, echilibrat dimensionate pentru a asigura spații necesare fiecărui tip de activitate, atât ca și întindere cât și folosință a terenului. Suprafețele amenajărilor și construcțiilor propuse vor fi în corespondență cu suprafețele loturilor aferente. Astfel, s-au prevăzut loturi de suprafețe diferite atât pentru zona rezidențială cât și pentru zona de agrement, în vederea transformării caracterului zonei în zonă de locuire și servicii cu agrement.

Folosirea terenului pentru construcția de imobile și echiparea edilitară se va realiza deci în parametri normali de utilizare, conform indicilor urbanistici stabiliți prin P.U.Z., nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv.

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

Nu este cazul. În cadrul sau în apropierea obiectivului nu se găsește nici o zonă sau peisaj cu statut de protejare.

### **3.8 Obiective de utilitate publică**

Suprafața de teren ce reprezintă căile de comunicație terestră propuse, inclusiv amenajările aferente și protecția canalului de desecare (852 mp), respectiv suprafața de teren destinată spațiilor verzi amenajate (237 mp) se vor ceda spre domeniul public, iar restul suprafeței, de 2511 mp va rămâne în proprietatea investitorului.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

## **4. Concluzii, măsuri în continuare**

### **4.1 Modul de integrare al investiției/operațiunii propuse în zonă;**

În urma analizei situației existente considerăm ca PUZ-ul propus se integrează în aria construită, menținând specificul zonei și aducând un plus de valoare unei parcele cu potențial maxim lăsată nefolosită până în prezent. De asemenea prin amplasarea unei funcțiuni de servicii cu agrement se pot asigura și dotări necesare zonei, în corelare cu locuințele propuse.

### **4.2 Consecințe economice și sociale**

Configurarea parcelei conform soluției prezentate va îmbunătăți calitatea zonei din punct de vedere social, economic și cultural prin refacerea peisajului urban și prin asigurarea de spații publice și spații verzi amenajate. Principalele efecte anticipate sunt: - stimularea dezvoltării echilibrate și durabile a parcelei studiate în cadrul zonei adiacente; - menținerea unui nivel favorabil de dezvoltare socio-economică prin revitalizarea unor zone reziduale.

### **4.3 Categoriile de costuri**

Prin planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentații, apar următoarele costuri:

- Amenajarea de spații verzi



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 167/20/09-2023 | P.U.Z. mun. TIMIȘOARA, CF. nr. 444380 Timișoara

- Amenajarea de drumuri (auto, pietonale, velo etc.)
- Rețele edilitare in incinta (apă, canal, energie electrică etc.).

Costurile vor fi suportate de catre beneficiarul lucrarii (investitor privat):

- toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse;
- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor;
- costurile legate de avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare;
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea imobilelor;
- costurile legate de bransamentele edilitare;
- costurile amenajarii circulatiei auto si pietonale;
- costurile legate de amenajarea spatiului verde.

Costuri ce cad in sarcina autoritatilor publice locale:

- Autoritatile publice locale nu reprezinta sursa de finantare, toate costurile fiind suportate de dezvoltator.

#### 4.4. Concluzii

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 zonei;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate si aprobate pentru aceasta zona;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu.

Întocmit,  
arh. Laura Tifan Gy

