

---

# **-PLAN URBANISTIC ZONAL-**

---

## **DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Timisoara, Zona Plopi Sud,  
CF nr. 446730, nr. Cadastral 446730  
și CF nr. 415886, nr. cadastral 415886

PROIECT **P/10/2023**

**BENEFICIAR: FAUR FLORIN ȘI GRAȚIELA- IULIA, FAUR ADRIAN ȘI FAUR  
MELANIE, ȘOVAN LILIANA LAURA, ȘOVAN DARIUS-LAURENȚIU ȘI ȘOVAN  
EDUARD**

## FOAIE DE CAPĂT

**PROIECT:** P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA  
DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE

**AMPLASAMENT :** TIMISOARA, Zona Plopi Sud, CF nr. 446730,  
nr. Cadastral 446730 și CF nr. 415886, nr.  
cadastral 415886

**BENEFICIARI:** FAUR FLORIN ȘI GRAȚIELA- IULIA, FAUR  
ADRIAN ȘI FAUR MELANIE, ȘOVAN LILIANA  
LAURA, ȘOVAN DARIUS-LAURENȚIU ȘI  
ȘOVAN EDUARD

**FAZA:** PLAN URBANISTIC ZONAL

**PROIECTANT GENERAL :** "Falniță Carmen Iuliana"  
Birou individual de arhitectură  
Timișoara, str. Progresul, nr. 51  
Urb. Carmen Iuliana FALNIȚĂ

**NR. PROIECT** P/10/2023

**SUPRAFATA** 30 625mp.

**DATA :** 03.2025

## COLECTIV DE ELABORARE

<b>SEF PROIECT :</b>	<b>"Falniță Carmen Iuliana" Birou individual de arhitectură Timișoara, str. Progresul, nr. 51 urb. Carmen Iuliana Falniță</b>
<b>RETELE EDILITARE:</b>	<b>SC RAULY NISTOR SRL Str. Emile Zolla 63 C - Timisoara ing. Nistor Nicolae</b>
<b>TOPOGRAF:</b>	<b>3DEMSURFACE S.R.L Timișoara, Piata Mihail Jora 1 C ing. Adrian Alionescu</b>
<b>DRUMURI :</b>	<b>SC ALPHA ENGINEERING SRL Str. Gheorghe Barițiu, nr. 40, sc. B ap. 11, corp B, Timișoara ing. Adrian Zbârcea</b>

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

FOAIE DE GARDĂ

BORDEROU GENERAL PUZ

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 2732 din 27.11.2023, prelungit 26.11.2026

EXTRAS CF. nr. 446730 și CF nr. 415886 Timișoara

MEMORIU GENERAL URBANISM

1. Introducere
  - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei.
  - 1.2. Obiectul lucrării
  - 1.3. Surse documentare
2. Stadiul actual al dezvoltării.
  - 2.1. Evolutia zonei
  - 2.2. Incadrare in oras/in zona.
  - 2.3. Elemente ale cadrului natural
  - 2.4. Circulatia.
  - 2.5. Ocuparea terenului.
  - 2.6. Echiparea edilitara.
  - 2.7. Probleme de mediu
  - 2.8. Optiuni ale populatiei
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica.
  - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
  - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
  - 3.3. Valorificarea cadrului natural
  - 3.4. Modernizarea circulatiei.
  - 3.5. Zonificare functionala- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
  - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
  - 3.7. Protecția mediului
  - 3.8. Obiective de utilitate publica.
4. Concluzii. Măsuri in continuare
5. Anexe

### PIESE DESENAȚE

	Plan topografic	
U01	INCADRARE IN LOCALITATE/ZONĂ	SC. 1: 10 000/5 000
U02	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SC. 1: 1000
U03	REGLĂMĂNTARI URBANISTICE	SC. 1: 1000
U04	PROPUNERE DE MOBILARE	SC. 1: 1000
U05	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	SC. 1: 1000
U06	REGLĂMĂNTARI EDILITARE	SC. 1: 1000
U07	PLAN DE SITUAȚIE DRUMURI	SC. 1: 1000
U08	VOLUMETRII	
U09	STUDIUL DE CVARTAL	SC. 1: 1000

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

PROIECT:	<b>P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNȚIUNI COMPLEMENTARE</b>
AMPLASAMENT :	<b>TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, CF nr. 446730 și CF nr. 415886,</b>
BENEFICIARI:	<b>FAUR FLORIN ȘI GRAȚIELA- IULIA, FAUR ADRIAN ȘI FAUR MELANIE, ȘOVAN LILIANA LAURA, ȘOVAN DARIUS-LAURENȚIU ȘI ȘOVAN EDUARD</b>
FAZA:	<b>PUZ</b>
PROIECTANT GENERAL:	<b>"Falniță Carmen Iuliana" Birou individual de arhitectură Timișoara, str. Progresul, nr. 51 urb. Carmen Falniță</b>
NR. PROIECT	<b>P/10/2023</b>
SUPRAFATA	<b>30 625mp.</b>

#### 1.2. Obiectul lucrării

La solicitarea beneficiarilor FAUR FLORIN ȘI GRAȚIELA- IULIA, FAUR ADRIAN ȘI FAUR MELANIE, ȘOVAN LILIANA LAURA, ȘOVAN DARIUS-LAURENȚIU și ȘOVAN EDUARD s-a întocmit prezenta documentație având ca obiect parcelarea și construirea conform destinației din PUG Municipiul Timișoara aprobat prin HCL nr. 457/2023 a parcelelor din proprietatea beneficiarilor, identificate prin nr. topo C.F.nr. 446730, nr. cadastral 446730 Timisoara, în suprafață de 9025 mp. și CF nr. 415886, nr. cadastral 415886 (CF vechi nr. 143283, Nr. topografic vechi :A1522/2/2), în suprafață de 21 600mp. conform certificatului de urbanism nr. 2732 din 27.11.2023.

Suprafața totală a celor două parcele este de 30 625mp.

În cadrul elaborării documentației, pentru zona studiată, propunerile de urbanism au prevăzut :

-Parcelarea cu zone de locuințe de diferite tipologii și cu funcțiuni complementare

-Completarea și dezvoltarea căilor rutiere, a tramei de strazi secundare ce vor asigura accesul la imobilele propuse și vor face legătura cu trama stradala existenta.

- Extinderea rețelei de echipare tehnico -edilitara a zonei.
- Asigurarea de zone verzi și spații de recreere pentru asigurarea unui climat favorabil în zona urbanizată

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Prezenta documentație, Plan Urbanistic Zonal stabilește noile condiții tehnice de conformare privind:

- modul de utilizare funcțională a noilor loturi propuse,
- modul de ocupare a terenului,
- regimul de înălțime și accesurile pe parcele.

### **1.3. Surse documentare (1) Analitice**

- Reactualizarea suportului topografic, cadastral; concretizat prin lucrarile de actualizare topografica din teren, cu vecinătățile aferente STEREO 70 efectuată pentru parcela beneficiarului, cu vecinătățile din zonă;
- Condiții geotehnice și hidro-geotehnice, respectiv Studiul geotehnic  
Deoarece tema de proiectare se incadreaza in reglementarile noului PUG Municipiul Timișoara și in Regulamentului local de urbanism aferent PUG si anume in UTR Uliu Zonă de urbanizare cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban nu sunt necesare alte studii de fundamentare în afara celor deja intocmite.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată privind Regulamentul General de Urbanism și în conformitate cu PUG Municipiul Timișoara și RLU aferent aprobat prin HCL nr. 457/2023.

De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

Documentația se constituie in suportul legal conform legislației in vigoare pentru obținerea avizelor de la responsabilii abilitați și ulterior pentru obținerea autorizației de construire.

#### **Cadrul legal**

- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 republicată
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătatea publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
- HG 1076/2004 stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri și programe
- Ordinul MDRAP nr. 233 din 26 feb.2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Zona luată în studiu este compusă din parcelele beneficiarilor înscrise în extras C.F.nr. 446730, nr. cadastral 446730 Timișoara, în suprafață de 9025 mp.din proprietatea lui ȘOVAN LILIANA LAURA, ȘOVAN DARIUS-LAURENȚIU și ȘOVAN EDUARD, CF nr. 415886 Timișoara, nr. cadastral 415886 (CF vechi nr. 143283, Nr. topografic vechi :A1522/2/2), în suprafață de 21 600mp. din proprietatea lui FAUR FLORIN ȘI GRAȚIELA- IULIA, FAUR ADRIAN și FAUR MELANIE împreună cu vecinatatile acestora.

Cele două parcele în suprafața totală de 30 625mp. sunt cuprinse în intravilan în UTR **Uliu** – Zonă de urbanizare cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

În urma dezvoltării localității, zona urmează să evolueze urbanistic, datorită dinamicii de dezvoltare actuală.

Prezenta documentație va ține cont de reglementările superioare de urbanism aprobate și anume :

- P.U.G. Timișoara aprobat prin HCL nr. 457 din 2023
- HCL Timișoara nr. 236 din 2024 pentru aprobarea planului de acțiune pentru un oraș verde Timișoara
- Hotărârea Consiliului Local 413/31.10.2017 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, schimbare destinație imobil din anexă gospodărească în casă de locuit", zona Plopi Sud, Timișoara
- P.U.Z. învecinat în partea de N-E " Dezvoltare zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice", pe UAT Moșnița Nouă avizat CJ cu Aviz nr. 49/2020
- P.U.Z. învecinat în partea de E, " Dezvoltare zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice" pe UAT Moșnița Nouă avizat CJ cu Aviz nr. 2/2015
- P.U.Z. învecinat în partea de E, pe UAT Moșnița Nouă avizat CJ cu Aviz nr. 78/2009

Și de studiile elaborate și avizele obținute:

- Situația reală de pe teren
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.
- Planurile cu utilități și zonele de restricție emise de regiile proprietare de rețele
- Aviz de oportunitate nr. 05 din 17.04.2024
- Studiu geotehnic nr. 7.067 / 2024

### **2.2. Incadrarea în localitate**

Cele două loturi sunt amplasate în partea de sud a municipiului Timișoara, în zona Plopi Sud, cu deschidere la Drumul Boilor. Terenul este 100% neconstruit. Suprafețele totale ale parcelelor, proprietate privată a persoanelor fizice, ce fac obiectul prezentului PUZ sunt 9025mp. și 21 600mp., situându-se unul adiacent cu altul, totalizând 30 625mp. După ce în baza documentației de urbanism preliminară întocmite în bază Certificatul de urbanism nr. 2732/27.11.2023 s-a obținut avizul de oportunitate nr. 05 din 17.04.2024, prin acesta s-a stabilit zona studiată care este delimitată astfel:

- o La nord: Drumul Boilor și parcela cu nr. cadastral 449488
- o La sud: teren nr. cadastral 444639 și apoi HPR 1520

o La est: canal de desecare (colectare) și UAT Moșnița Nouă  
o La vest: centura Timișoarei – la distanța de 205m, respectiv 211m față de amplasament. Zona de protecție a centurii este de 50m stanga dreapta conform OUG nr.43 din 1997 actualizată 2024

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenurile ce se vor reglementa se invecineaza cu:

- la nord cu Drumul Boilor , respectiv cu nr. cadastral 446731
- la est cu parâul HPR 20 care este și limita dintre UAT Timișoara și UAT Moșnița chiar limita intravilanului Municipiului Timișoara parțial cu limita intravilan Moșnița pe zonele de PUZ uri aprobate.
- la vest cu De 1522 /2/6 cu profil de 5,5m și apoi cu canalul denumit HC 1512 de 16m. și CD 1523 de profil 6m, in total 22m. și a De-ului 1522/2/6 de 5.5m. Inițial nu se știa exact dimensiunea De ului, însă după ce s-a aprofundat, s-a studiat și suprafața canalului, a digului și a De-ului s-a decis re poziționarea parcelelor, astfel ca toate vecinătățile să se inchidă cu suprafețele lor.
- la sud se invecineaza cu parcele proprietate privată 444639 și o altă parcelă neintabulată

Zona studiată este situata la ses, altitudinile fiind cuprinse in intervalul 84 – 88 m fata de cota Mării Neagre

În conformitate cu normativul P100 – 92, TIMIS, Mosnita, respectiv zona studiată, se afla in zona seismica D cu urmatoarele caracteristici :

-coeficient de seismicitate  $K_s = 0,16$ .

-perioada de colt  $T_c = 1,0$  s.

-grad de seismicitate echivalent 7,5.

Geomorfologia teritoriului studiat face parte din Campia joasa Timis – Bega, formata dintr-un mare complex aluvionar de varsta cuaternara avand grosimea  $H = 60 – 120$  m.

Ca elemente deosebite de cadru natural nu se remarca o situatie cu conditii deosebite

#### Caracteristici climatice

Din punct de vedere al climei zona se integreaza în zona Timisoarei caracterizata printr-o clima continental moderata cu influente mediteraneene si oceanice cu temperaturi medii anuale ridicate 10-11oC.

Precipitatiile medii anuale 600-650 mm.

-vanturile dominante sunt de E si N, urmate de cele de NV si S .

-anotimpurile sunt bine conturate si caracterizate:

-primaverile sunt timpurii si ades capricioase

-veri uscate si lungi

-toamne lungi si cu temperaturi relativ constante ierni blande si scurte

Caracterizarea climaterica a zonei:

-temperatura medie multianuala a aerului: 8,8 °C

-data medie a primului inghet: 11 octombrie

-nr. mediu al zilelor tropicale ( $T_{max} > 30$  °C): 8zile/an

-cantitatea medie multianuala a precipitatiilor: 660 mm/an

-durata medie de stralucire a soarelui: 1924,1 ore/an

-numar mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an

-numar mediu al zilelor cu bruma: 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736 cal/m<sup>2</sup> la 21.06 și 118 cal/m<sup>2</sup> la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342. Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile. Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repartitie relativ uniformă în suprafața a unora dintre elementele meteorologice.

#### Referat geotehnic

Concluziile studiului geotehnic efectuat pe parcele, anexat prezentei documentații a prezentat următoarele concluzii/recomandări din care am extras pe cele mai relevante :

La data executării forajelor – 06.06.2024, apa subterană a fost interceptată la cota -2,00 m pe adâncimea forajului F 1. Sunt posibile și infiltrații în partea superioară a terenului de fundare, în perioadele cu precipitații abundente și de topire a zăpezilor.

Terenul se prezintă în condiții bune de stabilitate, nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune sau alte fenomene geologice care ar putea pune în pericol stabilitatea generală a construcției.

Cota de fundare minimă recomandată pentru clădiri cu regimul de înălțime P/P+E este  $D_f = -0,90$  m, de la suprafața terenului natural, în stratul de argilă prăfoasă cu plasticitate mare, cenușiu gălbuie cu incluziuni feruginoase, vârtoasă, situat între cotele -0,30 m ... -1,40 m.

Cercetările efectuate în amplasament pun în evidență o stratificație a terenului de fundare pentru drumuri de acces și platforme, alcătuită din argile prăfoase (P5).

Se apreciază un nivel maxim absolut al apelor subterane  $NH_{max} = -2,50$  m.

Din studiul geotehnic întocmit în raport cu amplasarea funcțiunii de locuire, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa obiective industriale, activități sau funcțiuni poluante.

Terenul ce a generat PUZ se identifică prin C.F.nr. 446730, nr. cadastral 446730 Timișoara, în suprafață de 9025 mp. și CF nr. 415886, nr. cadastral 415886 (CF vechi nr. 143283, Nr. topografic vechi : A1522/2/2), avându-i ca proprietari pe FAUR FLORIN ȘI GRAȚIELA- IULIA, FAUR ADRIAN ȘI FAUR MELANIE, ȘOVAN LILIANA LAURA, ȘOVAN DARIUS-LAURENȚIU și ȘOVAN EDUARD.

## 2.4. Circulația

În zonă circulația se realizează din intravilanul Municipiului Timișoara de pe Calea Moșniței, pe Drumul Boilor care face legătura cu localitatea Moșnița Nouă sau din comuna Moșnița Nouă pe Drumul Boilor.

Ca urmare a propunerilor din prezentul studiu cât și a prevederilor altor documentații de urbanism al localității, urmează să se realizeze căile de acces corespunzătoare unui teren intravilan ce va fi reglementat și asigurarea conectivității prin deschiderea tramei stradale către est, către Moșnița și către vest, spre zona de agrement viitoare, conform Avizului de Oportunitate nr. 05 din 17.04.2024

## 2.5. Ocuparea terenului

Zona reglementată are suprafața totală de 30 625mp și este teren liber de construcții.

- Terenul nu dispune de spații verzi amenajate.

Sub aspect juridic terenul este teren proprietate privată.

- Terenul are posibilitatea racordării la rețelele existente pe Drumul Boilor

În zonele învecinate, situate la nord - vest există documentații de urbanism aprobate dar și construcții de locuințe și servicii dezvoltate în legătura cu infrastructura de circulații și rețele existente, iar în partea de est pe UAT Moșnița Nouă există deja un parcelar format, construcții intabulate, tramă stradală formată, cu denumiri de străzi, datorate documentațiilor de PUZ aprobate din 2006 până în prezent.

## 2.6. Echiparea edilitara

### a) Situatia existenta

Adiacent amplasamentului exista rețea de apă, canalizare electrică și gaz. Conform Avizului de amplasament Aquatim nr. 57975/30.05.2024 societatea nu deține rețele de apa-canal pe terenurile beneficiarului. În proximitatea amplasamentului solicitat rețelele de apă se află la o distanță de aprox 105ml în linie dreaptă față de amplasamentul studiat, iar rețelele de canalizare la o distanță de aprox. 315ml față de amplasamentul studiat, conform planșei anexate avizului.

S-a obținut și avizul tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal Aquatim nr. 60401 /DT - STA/ 26.08.2024 și ulterior se va obține avizul tehnic pentru furnizare utilități cu privire la soluția tehnică de alimentare cu apă și canalizare a puz-ului.

Aceste rețele existente în vecinătate se vor extinde și pe parcelele beneficiarilor.

## 2.7. Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent pentru zonele de locuințe conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zona activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Apele pluviale vor fi scurse în rigole adiacente străzilor și pe spațiile verzi aferente fiecărei parcele în parte.

Propunerea de reglementare a zonelor edificabile va respecta toate zonele de protecție aferente canalelor din zonă.

*Riscuri naturale/antropice:* nu este cazul.

*Epurarea și preepurarea apelor uzate:* în prezent parcelele studiate nu au instalații de canalizare.

*Depozitarea controlată a deșeurilor:* ca urmare a implementării planului vor rezulta deșuri menajere de la locuitori precum și deșuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

*Recuperarea terenurilor degradate, plantării de spații verzi, etc.:* terenurile nu sunt terenuri degradate. Spațiul verde va fi amenajat conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

**Organizarea sistemelor de spații verzi:** pe terenul ce face obiectul prezentei documentații nu există spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 10% spații verzi amenajate.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu:** nu este cazul.

**Refacerea peisagistica și reabilitare urbana:** parcela va fi amenajată conform reglementarilor urbanistice în vigoare.

**Valorificarea potentialului turistic și balnear:** nu este cazul.

## 2.8. Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt pentru locuințe cu regim mic de înălțime amplasate pe un parcelar de tip urban. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Reglementarea urbanistică a terenului beneficiarilor
- Zonificarea funcțională a terenurilor, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, cu posibilitatea de dezvoltare și a zonei limitrofe.
- Încadrarea terenului reglementat în rețeaua urbana a localității.
- Asigurarea echipării tehnico -edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Propunerile elaborate în prezentul P.U.Z. au un caracter normativ, sunt în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 2732 din 27.11.2023 anexat și cu avizul de oportunitate nr. 5 din 04.04.2024 și vor sta la baza obținerii autorizațiilor de construire din zonă.

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	477233.995	211559.514
2	477201.860	211699.387
3	477177.046	211684.095
4	477139.469	211672.966
5	477129.935	211670.142
6	477118.147	211668.094
7	477083.027	211654.496
8	477058.682	211644.048
9	477051.240	211641.476
10	477032.578	211637.737
11	477019.992	211635.785
12	477007.524	211635.582
13	476974.196	211637.645
14	476999.329	211506.545
15	477168.910	211544.823

Ridicarea topografică inițială a fost modificată în sensul că parcelele s-au re poziționat. Prin ridicarea topografică efectuată după studierea vecinătăților și anume HC 1512, CD 1523, De1522/2/6 terenurile în suprafață de 30 625mp. cu vecinătăți neintabulate au fost re poziționate astfel ca și terenurile învecinate să se închidă cu suprafețele din ANCP. Tabelul de coordonate ale punctelor de contur în varianta re poziționată arată pozițiile celor două parcele, precum și suprafața de 30 625mp. suprafața reală care coincide cu cea din teren măsurată.

Suprafata totala masurata  
30 625mp.

### **3.2. Prevederi ale documentațiilor superioare de urbanism si de PUG**

În PUG Municipiul Timișoara aprobat prin HCL nr. 457 din 2023 pentru aceste terenuri este stabilită Zona de **Uliu** – zonă de locuinte cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord pentru aceasta zonă s-a propus realizarea unei parcelări, de 35 loturi, cu o diversitate morfologică și tipologică de locuire, beneficiarul intentionand să construiască și să înstraineze parcele sau construcțiile pentru realizarea de investitii cu urmatoarele functiuni :

- construcții de locuințe cu maxim 2 apartamente și cu parter având spațiu cu altă destinație ( lot 2-6)
  - locuințe cu maxim 2 apartamente de tip înșiruit, cuplat și izolat (lot 9-21, 22-27, 28-32)
  - servicii și dotări complementare locuirii ( lot 1 și 8)
  - zone verzi culoare ecologice cu rol de protecție ( lot 36.a. și 36.c.)
  - zone verzi cu rol comunitar, polarizator pentru comunitate, loc de joacă pentru copii (lot 36 b.)
  - căi de comunicație, tramă stradală coerentă, conectoare cu trama stradală existentă ( lot 7)
  - echipamente specifice echipării tehnico – edilitare. necesare deservirii zonei
- Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Terenul proprietarilor luat în studiu nu dispune de elemente valoroase din punct de vedere al cadrului natural care necesită păstrare.

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, datorat prezenței canalelor iar terenul este relativ plan. În aceste condiții propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu un grad maxim de ocupare a terenului, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Din punctul de vedere al propunerilor având în vedere că un întreg va fi amenajat ca zonă verde pentru realizarea canalului verde albastru respectând obiectivul de îmbunătățire a calității vieții oamenilor și legislația din domeniul spațiilor verzi, respectiv Legea 24/ 2007 privind spațiile verzi din intravilanul localităților și HCL nr. Municipiul Timișoara.

Vegetația propusă va fi cea de tip gazon, arbuști, arbori și elemente dispuse organizat de arbori ornamentali. S-au propus trei loturi de spații verzi, două loturi având rol de protecție a canalului și unul cu rol comunitar, polarizator prin amenajarea unui loc de joacă pentru copii. De asemenea profilul străzii de 12m constituită pe De 1522/2/6 include o zonă verde de 3m, ca zonă de protecție a canalului HC 1512 și CD 1523.

### **3.4. Modernizarea circulației**

În vederea realizării parcelării a fost reanalizată ridicarea topografică inițială care să includă atât delimitarea exactă a amplasamentului cât și poziționarea drumurilor de exploatare existente, a canalelor și a digurilor în raport cu loturile beneficiarului. Suportul pentru partea desenată a prezentului studiu are la baza ridicarea topografică actualizată.

Ca lucrari rutiere ce se impun sunt necesare : realizarea drumurilor de acces in zona plecând de la drumurile de exploatare existente in vecinătate.

Realizarea tramei stradale se va face tinand cont de faptul că Drumul Boilor este un drum important de profil transversal de 20m ce face parte din trama majoră de circulație.

Trama nou creată realizează legătura cu Drumul Boilor printr-o conectare pe baza drumului de exploatare existent, De 1522/ 2/ 6 de lățime 5,5m., pe partea de vest, ce se va amenaja la profil complet, iar pe direcția E-V se va conecta prin deschiderea străzii mediane nr. 2, la est peste Hpr 20 și la vest, peste HC 1512 și CD 1523 prin intermediul a două podețe propuse. Pe direcția N-S s-a propus o strada de profil 12m., constituită pe De 1522/2/6 de 5,5m. prin completare cu teren de lățime 6,5m. pe proprietatea beneficiarului. Pe direcția E-V s-au propus in total pe situl beneficiarului 3 străzi, 2 cu profil complet transversal de 12m., dispuse paralel cu Drumul Boilor și încă una pe limita de sud cu o jumătate de stradă 6m., ce se va întregi odată cu viabilizarea parcelei situată la sud de terenurile proprietatea beneficiarilor. Strada a doua dispusă pe direcția E-V se propune a se continua cu podețe/poduri (conform condiției din Avizul de Oportunitate nr. 05 din 17.04.2024 ) peste canalul cu dig aflat la vest, identificat HC1512 și CD 1523 spre zona Timișoara și spre zona de agrement propusă prin PUG Timișoara iar la est peste Hpr 20 conectand terenurile nereglementate de pe comuna Mosnița Nouă, cu zonele dezvoltate/urbanizate de pe Comuna Moșnița Nouă. Astfel trama principală a zonei este alcătuită din strada din partea de vest pe direcția N-S și strada a doua pe direcția V-E. Strada dezvoltată pe De 1522/2/6 de 5.5m. va avea un profil propus de 12m., incluzand zona de protecție verde de 3m de-a lungul CD 1523, Hc 1512.

Pe direcția N-S tot de profil 12m. paralel cu Hpr 20 cele trei străzi propuse mediane V-E se închid și prin conectarea acestora între ele. Strazile care asigură conectarea celor trei străzi dispuse de-a lungul zonei verzi nou propuse, au profile diferite, astfel in primul cvartal aceasta este o fundătură cu acces la lot 8 de servicii, in cvartalul nr. 2 este sub forma unei alei de 3.5m , iar in cvartal 3 are un profil transversal ce include parcare dreapta și poate fi folosită ca spațiu comunitar.

Accesibilizarea loturilor de locuințe înșiruite se face și din strada 1 V-E și prin strada a doua V-E dar și printr-o alee pietonală de 3.5m dispusă pe fundul loturilor și in partea de est pe lângă zona verde.

Strada ce conectează strada a 2 și a treia de pe V-E se face printr-un fragment de stradă ce include parcare poziționate pe o parte, pentru a o putea transforma ocazional și intr-un spațiu public comunitar.

Primul cvartal are o tipologie de loturi diversă cu funcțiunea de servicii și dotări și cu loturi de locuințe cu spații cu altă destinație la parter. Loturile de servicii 1 și 8 au accesibilitate din strada 1 și din strada N-S, cu recomandarea de a nu se îngrădi proprietățile și cu posibilitatea de relaționare între ele prin aleile interioare de circulație.

Străzile se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate întocmite de specialiști autorizați.

Evacuarea apelor pluviale de pe partea carosabilă se va realiza prin intermediul unor rigole. Între trotuar și marginea carosabilă a drumului se vor prevedea aceste rigole cât și spații plantate de aliniament.

Se vor asigura parcare și garare autovehiculelor pe terenurile proprietate raportat la funcțiunile propuse conform Anexei 2 la RLU aferent PUG Municipiul Timișoara. Parcare în lungul drumului fiind temporară și ocazională. Drumurile vor

fi proiectate de proiectanți de specialitate (conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 172/2023 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022”.

### **3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Criteriile principale de organizare urbanistica a zonei studiate au fost următoarele :

- crearea unui microcartier cu o tipologie de locuire diversificată
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute în tema
- integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă
- organizarea circulației în zona ținându-se cont de accesibilizarea noilor parcele nou create și de conectarea cu circulația din trama existentă majoră (Drumul Boilor)

Terenurile studiate fac parte dintr-o zonă mai puțin dezvoltată pe teritoriul Municipiului Timișoara conectată la un drum de importanță majoră cu infrastructură tehnico- edilitară existentă în directă vecinătate cu o zonă puternic dezvoltată pe teritoriul Comunei periurbane Moșnița Nouă.

Funcțional situl reglementat se împarte în următoarele zone funcționale:

- zonă de locuințe cu maxim 2 apartament( cu tipologie de construcții amplasate izolat, cuplat și înșiruit) cu regim redus de înălțime
- zonă de dotări și servicii complementare locuirii
- zonă de cai de circulație, tramă stradală coerentă, conectoare cu trama stradală existentă
- zone verzi culoare ecologice cu rol dublu de protecție și rol comunitar, polarizator pentru comunitate
- echipamente specifice echipării tehnico–edilitare necesare deservirii zonei

Prin propunerea de dezvoltare și urbanizare a terenurilor se prevede unificarea acestora și parcelarea lor, rezultând 35 de loturi astfel :

- 5 loturi de locuințe cu suprafețe între cca. 678 - 896mp. construcții de locuințe cu maxim 2 apartamente cu parterul având spațiu cu altă destinație ( lot 2-6)
- 24 loturi de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente de tip
  - 5 loturi de locuire individuala de tip izolat, cu maxim 2 apartamente ( lot 28 - 32)
  - 13 loturi de locuire individuală de tip înșiruit cu maxim 2 apartamente ( lot 9-21)
  - 6 loturi de locuire individuală de tip cuplat cu maxim 2 apartamente ( lot 22-27)
- 2 loturi de servicii și dotări ( lot 1 și 8)
- 1 lot de circulații publice ( lot 7 )
- 3 loturi de spații verzi ( lot 36a, 36b și 36 c)

Regimul de aliniere și amplasare al clădirilor și ocuparea terenurilor

Pentru loturile de locuire cu spații având altă destinație la parter (lot 2 - 6) a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor la 5m. față de aliniament

pentru loturile (4 - 6) și 3m pt. lotul 2 și 3m și 5m pentru lotul de colt nr. 3., 10m față de limita din spate și 3m. față de limitele laterale.

În zona cu locuinte individuale de maxim 2 apartamente avem următoarele amplasări :

Pentru loturile de locuințe înșiruite ( lot 9 - 21) s-a stabilit alinierea față de aliniament la 5m., 10m față de latura din spate și 3m față de aliniamentul de pe strazile și aleile laterale pe direcția N-S.

Pentru loturile de locuințe cuplate ( lot 22- 27) zona edificabilă s-a propus la 5m față de aliniamentul cu accesul pe parcelă, 3m față de străzile laterale și 10 m. față de latura din spate a parcelei.

Aceeași aliniere este stabilită și pentru loturile de locuințe individuale ( loturile 28 - 32 )

Pentru zona de dotări și servicii ( lot 1 și 8) a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor la 5m față de Drumul Boilor, 10m față de limita din spate și pe limita laterală estică lot 8, la min. 3m lot 1 față de aliniamentul de la strada N-S.

Spațiile verzi cu accesibilitate publică lot 36a, 36b și 36c vor asigura un procent de 10 % din suprafața totală reglementată, respectând minimul necesar de 5% din suprafața totală a zonei reglementate.

Se interzice pavarea integrală a spațiilor rămase libere după implantarea construcțiilor. Pentru loturile de locuire individuală se vor amenaja spații verzi în procent de min 50% spații verzi pe parcele, pentru loturile cu SAD la parter de min. 25%/parcelă iar pe loturile de dotări și servicii min. 20%/parcelă.

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zona sau de marcarea unor puncte de interes în zona.

Se vor respecta prevederile :

Pentru toate loturile de locuire individuală se prevede un regim maxim de înălțime de P+1E+Er/M sau S(D)+P+1 E

h max. cornisa de 8 m și

H maxim înălțime la coama de 12m.

Pentru loturile de dotări și servicii

se prevede un regim maxim de înălțime de

P+1E+Er/M sau S(D)+P+1 E

h max. cornisa de 8 m și

H maxim înălțime la coama de 12m.

Frontul stradal

În cadrul lotizărilor s-a ținut cont de tipologia de locuire propusă astfel că s-au propus parcele de diferite suprafețe astfel :

Pentru loturile de locuințe cu parter SAD ( 2-6) s-a propus o suprafață de la 678mp. la 896mp. cu front la stradă de min. 21m. și adâncime de min. 30m.

Pentru loturile de locuințe înșiruite cu maxim 2 apartamente (9-21) frontul la stradă este de min 15m. iar adâncimea este de min.30m, iar suprafața parcelei este de la. 461mp. la 494mp.

Pentru loturile de locuințe cuplate cu maxim 2 apartamente ( 22- 27) frontul la stradă este de min.15, adâncimea de cca.35m iar suprafața este de cca. 532mp. - 547mp.

Pentru loturile de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente ( 28 - 32) frontul la stradă este de min.18.5m , adancimea de min.30m iar suprafețele de min. 640mp. 674mp.

Disponerea acestora s-a realizat :

- paralel cu Drumul Boilor cvartal 1 s-au amplasat loturile de dotări și servicii 1 și 8 și locuirea cu spații cu altă destinație la parter cu acces din strada mediană 1 și din fundătura de pe direcția N-S.
- următorul cvartal 2 este propus cu cele două rânduri de locuințe înșiruite despărțite de aleea pietonală de 3.5m.
- pe strada mediană nr. 2 s-au amplasat in următorul cvartal 3, loturile 22-27 de locuințe cuplate pe primul rând iar pe următorul rând cele de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente loturile 28 -32 cu deschidere la cea de-a treia stradă mediană.

Forma și suprafața loturilor este rectangulară. Loturilor vor fi valorificate în concordanță cu folosința lor. Se vor realiza terase nebetonate și plantate către spațiile verzi. Orientarea clădirii de locuințe individuale se va realiza respectand OMS 119/2014 in asa fel incat sa fie insorite corespunzator *Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11 /2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.*

Au fost prevazute un nr. de 1loc de parcare pentru fiecare lot de locuire individuala /apt., pentru zona de locuințe cu SAD la parter un minim 2 locuri de parcare, iar pentru zona de dotari se vor dimensiona in functie de functiunea finala din AC conform Anexei 2 la RLU aferent PUG Municipiul Timișoara, dar minim 5 locuri de parcare.

Soluțiile de construire vor respecta procentele de spații verzi din Strategia de dezvoltare a spațiilor verzi din Municipiul Timișoara și din PAOV Timișoara, cu menținerea unui procent de 50% din teren în favoarea spațiului liber plantat pe parcelele de locuire individuală, cu păstrarea unui procent de 60% din zona *non-aedificandi* ca zonă verde, min. 25% pentru loturile cu SAD la parter și de min. 20% pentru zonele de dotări și servicii.

## **BILANȚUL TERITORIAL PROPUS MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI**

Procentul de spații verzi este suplimentat de spațiile verzi proprii fiecărui lot in parte condiționate de P.O.T. si de limitele de implantare a constructiilor care conditioneaza spatii libere plantate.

POT= 100 x Aria construita la sol/ Suprafata terenului

CUT= Aria construita desfasurata/ Suprafata terenului

## Indici maximi admisibili

BILANT TERITORIAL PROPUȘ				
FUNCTIUNI	LOTURI	SUPRAFETE (MP.)		%
Zona locuire cu maxim 2 apt lot ( 9-21,28-32,22-27)	24		12 592	41
Zona locuinte izolate max. 2 apt ( lot 28-32)	5	640 - 674	3294	10.75
Zona locuinte insiruite max. 2 apt. (lot 9-21)	13	461- 494	6077	19.84
Zona locuinte cuplate max. 2 apt. (lot 22-27)	6	532- 547	3221	10.51
Zona circulatii publice ( lot 7)	1	6746	6746	22
Zona spatii verzi (lot 36) lot 36a si 36c - spatii verzi si de protectie lot 36b- spatii verzi amenajate - parc	3	1004,1403 679	3086	10
Zona locuire cu SAD (lot 2-6)	5	678-896	3723	12
Zona dotari si servicii (lot 1 si 8)	2	2675, 1803	4478	15
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>30625mp.</b>	<b>30625mp.</b>	<b>100</b>

BILANT TERITORIAL		
Zona de locuinte cu Maxim 2 Apt.(9-21,28-32,22-27)		
FUNCTIUNI	SUPRAFETE (mp.)	%
Zona edificabilă	4407	35
Spatii amenajate circulatii interioare	1889	25
Spații verzi	6296	50
Total suprafata zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente	12 592	100%

BILANT TERITORIAL		
Zona de dotari si servicii ( 1 și 8 )		
FUNCTIUNI	SUPRAFETE (mp.)	%
Zona edificabilă	1791	40
Spatii amenajate circulatii interioare	1791	40
Spații verzi	896	20
Total suprafata zona de dotari si servicii	4478	100%

<b>BILANT TERITORIAL</b>		
Zona locuinte cu SAD (2 - 6 )		
<b>FUNȚIUNI</b>	<b>SUPRAFEȚE (mp.)</b>	<b>%</b>
Zona edificabilă	1303	35
Spatii amenajate circulației interioare	1489	40
Spații verzi	931	25
Total suprafata zona de dotari si servicii	3723	100%

### **Pentru locuinte individuale**

**Locuinte individuale locuințe cu SAD la parter și cu maxim 2 apartamente ( de tip izolat de tip înșiruit și de tip cuplat) și (S\_Liu1, S\_Liu2 și S\_Liu3 )**

**POT maxim 35%**

**CUT max 0.9**

**H maxim P+1E+M/Er sau S(D) +P +1E**

**h cornisa 8 m**

**h coama 12 m**

### **Pentru zona de dotări și servicii (S\_Et)**

**POT maxim 40%**

**CUT max 1.2**

**H maxim P+1E+M/Er sau S(D) +P +1E**

**h cornisa 8 m**

**h coama 12 m**

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **RETELE EDILITARE**

Se va realiza in sistem centralizat prin racordare la retelele urbane existente in zona. Se recomanda cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrarilor de echipare a terenului (alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu energie electrica, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea retelelor pe culoarele stabilite pentru utilitati.

#### **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa potabila si de incendiu se face prin racordarea la rețeaua de distribuție a localității Timișoara, prin realizarea unei extinderi de apă existentă pe Drumul Boilor, din țeava PEHD, De 125mm și a unui bransament individual pentru fiecare imobil propus, conform avizului tehnic Aquatim S.A.

Obiectivul necesita alimentarea cu apa pentru :

apa menajera pentru satisfacerea necesitatilor igienico-sanitare ale locatarilor ; apa pentru intretinerea curateniei ;

Rețeaua de apă potabilă propusă va asigura alimentarea centralizată, fiind o extindere a rețelei de apă existente în localitatea Timișoara, și se va executa din

conducte de polietilenă de înaltă densitate PEHD, PE80, PN10, De 125 mm pe toată trama stradală proiectată, care are o lungime de aprox. de 650 m

Debite caracteristice de apă uzată menajeră sunt preluate în sistemul centralizat de canalizare a localității Timișoara.

**Canalizarea menajeră** stradală propusă se va realiza în sistem centralizat, racordarea la rețeaua de canalizare a localității Timișoara, prin realizarea unei extinderi din rețea existentă pe Drumul Boilor și a unui racord de canal pentru fiecare imobil propus, conform aviz tehnic Aquatim S.A.

Rețeaua de canalizare din PVC-KG, având o lungime de aprox. 650 m, va avea diametrul minim de 250 mm și se va amplasa în axul străzii.

Valoarea indicatorilor de calitate a apei uzate menajere preluate în sistemul centralizat de canalizare se vor încadra în limitele prevăzute în HG 352/2005 (NTPA 002/2002).

### **Ape pluviale**

Apele pluviale sunt colectate de pe acoperișul clădirilor prin jghiaburi și burlane și colectate de pe platformele betonate și suprafața cailor de acces în sistemul de rigole colectoare propus pe parcela analizată și stocate în bazine de retenție pentru fiecare parcelă. Apele pluviale convențional curate provenite de pe spațiul verde se infiltrează în sol.

Apele pluviale provenite de pe drumurile de acces sunt colectate prin rigole stradale propuse, apoi sunt trecute prin separatorul de hidrocarburi și stocate în două bazine de retenție V=60mp. fiecare. Preaplinul apelor pluviale din bazinele de retenție va fi descărcat controlat în canalul Hpr 20, conform Aviz ANIF Timiș 535 din 06.09.2024 și Aviz ANIF nr. 23 din 23.01.2025.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețelele existente și extinderea acestora. Soluția de racord aerian sau subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament și racord întocmit de specialiști ai E.N.E.L.

Necesarul de energie electrică se stabilește pentru categoria de locuințe, dotări și funcțiuni complementare. Este de preferat a se folosi o soluție de alimentare cu energie cu rețea subterană.

Conform Aviz de principiu Rețele Electrice Banat S.A. nr. 20207641 din 12/06/2024 în vecinătate peste HC 1512 canalul din vecinătatea vestică, la aproximativ 5m. față de acesta se găsește rețeaua de joasă tensiune LEA 20KV – aflată pe direcția N-S, care instituie o zonă de protecție de 12m stanga dreapta ax. Deoarece lățimea canalului HC 1512 este de 16m., iar a CD 1523 de 6m. rezultă că amplasamentul beneficiarilor se află la cca. 27m. față de rețeaua electrică LEA 20Kv.

"Obiectivul propus se găsește în apropierea LEA 20kV existentă față de care trebuie respectată distanța de 12m stanga-dreapta față de axul LEA 20kV (total 24m), zonă în care este interzisă executarea oricărei construcții, parcaje, împrejurimi, elementele naturale, obiecte, depozitarea materialelor sau a deșeurilor. Pentru executarea oricăror lucrări de construire pe amplasamentul în cauză, este necesar solicitarea unui Aviz de Amplasament, ce se va emite conform ORDIN or. 25/2016 "Metodologie pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea".

Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastră, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 și nr. 25/2016, a prescripțiilor și normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTF. 003/04/00 și NTE 007 /08/00.

Traseele rețelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant ( executant). Zona MT/JT Timișoara Municipal asigura asistenta tehnica suplimentara la faza urmatoare se va solicita aviz tehnic de racordare pentru obiectivele propuse.

Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Timișoara Municipal cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura.

Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.

In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone

Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie Rețele Electrice Banat S.A. aviz tehnic de racordare”

#### **Protectia impotriva incendiilor**

Date generale despre constructii.

Construcțiile propuse de locuinte au regim max de S+P+1E+M/Er sau S(D)+P+1E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa 8m si la aticul ultimului nivel neretras, iar în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.

Aceste cladiri se vor executa intr-o zona care in prezent nu este populata si nici nu este amenajata cu carosabil pentru trafic greu.

Pentru loturile de locuințe înșiruite s-a prevăzut un trotuar de 3.5m, între laturile din spate ale parcelelor pentru acces pietonal, accidental carosabil, iar unitățile de locuit insiruite sunt grupate cate 4 maxim.

Accesurile directe pe fiecare parcelă sunt un acces/locuință pe parcelă excepții fac parcelele de dotări și servicii. Accesurile sunt cu deschiderea min. de 3m , amplasate in legătură cu căile de comunicare exterioare.

Performantele la foc ale cladirilor:

Riscul de incendiu este mic , avind sarcina termica calculata sub 420 Mj / mp.

Gradul de rezistenta la foc este “Gradul II”, avind materilele din structura portanta si din structura ce delimiteaza caile de acces (scari, holuri de trecere ) practic incombustibile C1, si rezistenta la foc 90 minulte.

### **3.7. Protecția mediului**

- RELATIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

- EVIDENTA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE, CE REPREZINTA RISCURILE PENTRU ZONA

LEA 20 kV nu se află pe amplasamentul beneficiarilor și nici zona de protecție a acesteia.

Canalele existente adiacent sitului reglementat au de-a lungul acestora dezvoltate :

- strada longitudinal de 12m. de-a lungul canalului din est CD1523 si HC 1512 pe De 1522/ 2 / 6 include fasia de 3m verde ca zona de protectie a canalului.

- zona verde de-a lungul Hpr 20 din partea de est

- EVIDENTIEREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC

Nu e cazul.

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

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activități viitoare. Fiind un PUZ cu funcțiuni de locuire individuală și dotări și servicii se vor crea condiții de optimizare a locuirii cu efect benefic asupra comunității locale.

1.b. P.U.Z. se armonizeaza cu destinatiile de locuinte existente in vecinatatea nordică, in intravilanul Municipiului Timisoara , cât și cu cele existente in intravilanul Comunei Moșnița Nouă.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință arabil in intravilan.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea spațiilor construite, corelate cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcajelor și a tramei stradale. S-a optat pentru adoptarea unei soluții de construire conform indicatorilor urbanistici din PUG, cu menținerea unui procent de 50% din teren în favoarea spațiului liber plantat pe parcelele de locuire individuală cu păstrarea unui procent de 60% din zona *non - aedificandi* ca zonă verde, de min 25% pentru zona de locuințe cu SAD la parter și de min. 20% pentru zonele de dotări și servicii.

1.d. In zona respectiva nu se vor desfasura activitati industriale ce utilizeaza substante poluante care sa afecteze mediul. Lucrările de construire a locuintelor din prezenta documentație nu vor afecta mediul pe durata edificării acesteia. Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice constituite în zonă.

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

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

2.a) Propunerile din documentația de urbanism prezentă produc efecte cu caracter ireversibil prin edificarea construcțiilor conform cu funcțiunile propuse prin documentațiile de urbanism superioare. Nu există intervențiile cu efect negativ asupra peisajului deoarece pe parcela inițială nu există arbori sau arbuști ce trebuie păstrați. Odată cu construirea se vor organiza și măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi, modelate după reguli peisagistice, cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a prevedea spații verzi. În total în documentația PUZ a fost asigurat un procent de 10% din suprafața totală a terenului reglementat ca fiind zonă verde compactă, de-a lungul paraului de pe limita UAT Timișoara cu UAT Moșnița Nouă, cu accesibilitate publică.

2. b) natura cumulativă a efectelor – nu este cazul;

2. c) natura transfrontieră a efectelor – nu se produc efecte transfrontaliere;

2. d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu – nu este cazul;

2. e) mărimea și spațialitatea efectelor – nu există riscuri pentru sănătatea umană;

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

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

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu este cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită 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 protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional – nu este cazul;.

### 3 Protecția mediului

3.1 Pentru încălzirea locuințelor, se vor monta la fiecare locuință centrale termice proprii, pe gaz sau pe lemne/peleți racordate la rețeaua urbană când aceasta există sau cu butelie proprie sau pe combustibili lichid sau solid, de capacitate mică prevăzute și cu boilere pentru prepararea apei calde, încorporate în clădire și prevăzute cu cos pentru evacuarea gazelor născute folosindu-se și soluții alternative conform Legii nr. 372 din 2005 în procent de min.30%

3.2 Pentru alimentarea centralelor de încălzire se vor utiliza bransarea la rețeaua de gaze natură sau soluții alternative. Fiecare soluție în parte va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate ce urmează să se realizeze de proiectanți specializați și autorizați și după obținerea avizelor necesare pentru fiecare caz particular.

3.3 Deșeurile menajere vor fi depozitate în pușcări și containere amplasate în zona pavată în apropierea aliniamentului pe fiecare parcelă, amenajată în

apropierea accesurilor. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către întreprinderea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii între locatari și această întreprindere de salubritate.

Planul urbanistic zonal se referă la lotizarea terenurilor și crează cadrul pentru ridicarea locuințelor și pentru dezvoltarea unei mici zone rezidențiale cu funcțiuni complementare. După lotizarea terenului, clădirile de locuințe individuale și cele de dotări și servicii se vor putea realiza în baza autorizației de construire. Se vor realiza un număr de 35 parcele din care: 2 de dotări și servicii, 5 parcele destinate amplasării de locuințe cu SAD la parter și 24 cu maxim 2 apartamente pe diverse tipologii de locuire (13 locuințe insiruite, 6 locuințe cuplate, 5 locuințe individuale), 3 pentru spațiu verde și una pentru circulații publice.

Pe amplasamentul studiat sunt interzise activitățile cu caracter industrial.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede și echiparea edilitară a amplasamentului studiat, prin extinderea rețelelor de utilități, apă, canal, energie electrică, gaz metan, telefonie existente pe Drumul Boiler.

P.U.Z. nu influențează alte planuri sau proiecte existente, dar crează posibilitatea de extindere a rețelelor edilitare în cazul dezvoltării zonelor învecinate.

P.U.Z. nu prevede realizarea unor obiective care să desfășoare activități cu impact asupra mediului, ci se referă doar la construcția de locuințe individuale cu o arhitectură modernă și unitară și care dispune de servicii și dotări în proximitate. Se prevede obligativitatea bransării acestora la final la rețeaua de canal din sistemul centralizat.

Prin realizarea P.U.Z. nu pun probleme deosebite de mediu, impactul este nesemnificativ, corespunzător unei zone rezidențiale.

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelelor, etc.)

Prin implementarea proiectului propus se vor valorifica terenurile agricole aflate în intravilanul al Municipiului Timișoara, dintr-o zonă periferică care va asigura extinderea rețelelor de utilități, înființarea, amenajarea și întreținerea noilor zone verzi.

Pe parcursul execuției locuințelor individuale și a funcțiilor complementare, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavatii și transport materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei.

Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe locuințe învecinate.

Proiectul nu are efect transfrontalier.

Proiectul nu prezintă risc pentru sănătatea omului, ci dimpotrivă se vor asigura premisele dezvoltării unei zone rezidențiale.

Clădirile propuse în zonă sunt în regim de înălțime mic și vor îmbunătăți aspectul zonei periferice existente

În zonă nu se pun probleme speciale de protecție a mediului prin construcția de locuințe. În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

-racordul la utilitățile urbane.

-depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate.

-realizarea de zone verzi plantate, tratate peisager, nu se va interveni în zonele plantate cu alei din beton turnat, acestea se vor realiza din dalaje de piatră naturală, grăsbeton lemn.

-zonele rămase libere după implantarea construcțiilor se vor planta

-nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate.

-Protecția calității apelor : se asigură accesul liber la canalele și la parâul adiacent.

-Protecția aerului. Nu este cazul.

Spațiile de locuit sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii, ale căror capacitate de evacuare a gazelor năse în atmosfera este redusă, sub nivelul de  $V_{med}$ .  $V_{med} = 0.1 \text{ mc / ora}$ .

Evacuarea gazelor se face în sistem condensat sau prin cosuri prevăzute pentru fiecare imobil și racordate la centralele proprii.

Diametrul cosului:  $D_n \text{ cos} = 100 \text{ mm}$ .

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensionează de furnizor în funcție de tipul centralei termice:

a) priza directă de aer

b) priza directă centrată pe cosul de evacuare .

Centrala termică proprie cu următoarele caracteristici :

Cos de evacuare noxe :

Înălțimea cosului = 0.8 m de la limita coamei clădirii

Diametrul cosului min. = 100 mm Poziția cosului : +50 ( scos pe fatada) și până la 90° (scos pe acoperiș) față de orizontală

Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată : Pentru asigurarea consumurilor energetice totale ale unei clădiri cu consum de energie aproape egal cu zero, sursele regenerabile de energie (nefosile), vor acoperi minimum 30% din energia primară totală calculată a clădirii.

-Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere care vor fi ridicate și golite de către întreprindere specializată, pe baza unui contract de servicii.

Număr de locuitori estimat : 174

Deșeurile rezultate sunt compuse din :

ambalaje si pierderi fractionale de produse, care se pot usor colecta in containere de 1.2 – 2 mc, sau prin amplasarea de pubele la fiecare locuinta, in spatii special amenajate prin proiect.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

#### **3.8.1. Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Terenul ce se reglementează este in suprafata totală de 30 625mp.

Prin prezenta documentație terenul se va parcela conform planșei de reglementări Urbanistice – U03 aferentă documentației și va primi reglementări specifice fiecări zone/subzone funcționale propuse.

Din totalul zonei reglementate în cadrul P.U.Z se propun operațiuni de dezmembrări.

Lucrarile propuse a se realiza sunt cele de dezmembrare in 35 loturi :

- 2 loturi de dotări și servicii
- 5 parcele destinate amplasarii de locuinte cu SAD la parter,
- 13 loturi de locuinte insiruite cu maxim 2 apartamente,
- 6 loturi de locuințe cuplate cu maxim 2 apartamente ,
- 5 loturi de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente,
- 3 parcele pentru spatiu verde și
- o parcelă pentru circulații publice.

Căile de comunicare, echiparea tehnico – edilitara, lucrările de amenajare a spațiilor verzi vor fi cu accesibilitate publică. Trama stradală propusă cuprinde străzile propuse care se corelează cu străzile existente perimetral intregite la profil complet, precum și zonele verzi loturile 36a, 36b și 36c vor fi cu accesibilitate publică, după executare și amenajare conform Planului de Acțiune privind implementarea investiției asumat de beneficiar și semnat de beneficiar și autoritatea publică locală.

#### **3.8.2.Circulația terenurilor**

Terenul proprietatea beneficiarilor respectiv: FAUR FLORIN ȘI GRAȚIELA-IULIA, FAUR ADRIAN ȘI FAUR MELANIE, ȘOVAN LILIANA LAURA, ȘOVAN DARIUS-LAURENȚIU și ȘOVAN EDUARD se va unifica și dezmembra după aprobarea PUZ ului, conform reglementărilor propuse prin planșa de Reglementări Urbanistice U03.

Parcela nr. 7 cu destinatia circulații publice și lotul 36.a zonă verde vor trece in domeniul public. Parcelele de locuințe, dotari și servicii, zona verde (36 b și 36c) cele 31 loturi vor rămâne in proprietate privată. Loturile 36b și 36c de spații verzi vor fi in proprietate privată, cu accesibilitate publică. Pe fasia de 2.5m de langă canal se va institui servitute pentru utilitate publică pentru intreținerea canalului și asigurarea accesului la acesta. Suprafata de 22 875mp. va fi in proprietate privata iar suprafata de 7750mp. ( 6746mp lot 7 și de 1004mp. lot 36 a) va trece in domeniul public.

Prin Planul de acțiune anexă la documentația PUZ nr. UR 2024 – 002626 din 06.10.2024 se specifica ce categorii de costuri acoperă beneficiarul. Costurile vor include operațiunile specifice de după aprobarea PUZ și anume: operațiunile cadastrale de dezmembrare conform PUZ aprobat, extinderea utilităților, amenajarea străzilor la profil complet, realizare de racorduri la utilitati și realizare accesuri pe parcele etc.

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 IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal — DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, Zona Plopi Sud, CF nr. 4446730, nr. Cadastral 446730 și CF nr. 415886, nr. cadastral 415886 si amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 si cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, corelare cu documentațiile de urbanism aprobate in Comuna Moșnița Nouă
- incadrarea in documentațiile superioare de urbanism, respectiv PUG Timișoara aprobat prin HCL nr.457 din 2023
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, Zona Plopi Sud, CF nr. 4446730, nr. Cadastral 446730 și CF nr. 415886, nr. cadastral 415886 are un caracter de reglementare, ce explicitază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Documentația se va integra in documentațiile superioare de urbanism aprobate, respectiv in PUG Municipiul Timișoara și se dorește a avea o valabilitate de 10 de ani acest lucru stabilindu-se exact prin HCL.

Intocmit:  
**urb. Carmen Falniță**

