



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism



Foaie de capăt

Denumire proiect:	P.U.Z. – Parc Urban Ciarda Roșie
Adresa:	Intravilan, Timișoara, Timiș CF nr. 445188, nr. cad. 445188; CF nr. 445189, nr. cad. 445189;
Număr proiect:	U004PMT
Faza:	P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
Data:	Mai 2026
Inițiator:	Primăria Municipiului Timișoara
Proiectant general:	Compartiment Atelier de Urbanism
Specialist R.U.R.:	Arh. Titus Gabriel Almăjan



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

Listă de semnături

Firma/ Specialitate /Nume	Parafa/Semnatura
Primăria Municipiului Timișoara Specialist RUR / Proiectat Arh. Titus Gabriel Almăjan	
Primăria Municipiului Timișoara Proiectat Arh. Răzvan Popescu	
Primăria Municipiului Timișoara Proiectat Arh. Bettina Basarabă Varga	
Primăria Municipiului Timișoara Proiectat Arh. Șerban-Tudor Marineasa	



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

Borderou general

1. PARTE SCRISĂ

- 1.1 Foaie de capăt
- 1.2 Listă de semnături
- 1.3 Borderou general
- 1.4 Memoriu de prezentare
- 1.5 Regulament local de urbanism aferent PUZ
- 1.6 Certificat de urbanism

2. PARTE DESENATĂ

- 2.1. U01 - Încadrare în teritoriu
- 2.2. U02 - Situație existentă
- 2.3. U03 - Reglementări urbanistice – zonificare
- 2.4. U04 - Reglementări – echipare edilitară
- 2.5. U05 - Proprietate asupra terenurilor
- 2.6. U06 - Studiu de cvartal
- 2.7. U07 - Propunere mobilare



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

Cuprins Memoriu General

1	Introducere	5
1.1	<i>Date de recunoaștere a documentației</i>	5
1.2	<i>Obiectul lucrării</i>	5
1.3	<i>Surse documentare</i>	6
2	Stadiul actual al dezvoltării	8
2.1	<i>Evoluția zonei</i>	8
2.2	<i>Încadrare în localitate</i>	12
2.3	<i>Elemente ale cadrului natural</i>	13
2.4	<i>Circulația</i>	14
2.5	<i>Ocuparea terenurilor</i>	15
2.6	<i>Echipare edilitară</i>	17
2.7	<i>Probleme de mediu</i>	19
2.8	<i>Opțiuni ale populației</i>	19
3	Propuneri de dezvoltare urbanistică	20
3.1	<i>Concluzii ale studiilor de fundamentare</i>	20
3.2	<i>Prevederi ale P.U.G.</i>	20
3.3	<i>Valorificarea cadrului natural</i>	22
3.4	<i>Modernizarea circulației</i>	22
3.5	<i>Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici</i>	23
3.6	<i>Dezvoltarea echipării edilitare</i>	24
3.7	<i>Protecția mediului</i>	26
3.8	<i>Obiective de utilitate publică</i>	29
4	Concluzii, măsuri în continuare	30



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect:	P.U.Z. – Parc Urban Ciarda Roșie
Număr proiect:	U004PMT
Faza:	P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
Inițiator:	Primăria Municipiului Timișoara
Proiectant general:	Compartiment Atelier de Urbanism
Specialist R.U.R.:	Arh. Titus Gabriel Almăjan

1.2 Obiectul lucrării

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Parc Urban Ciarda Roșie”, intravilan, Timișoara, Timiș, C.F. nr. 445188, nr. cad./nr. top. 445188, C.F. nr. 445189, nr. cad./nr. top. 445189, C.F. nr. 442936, nr. cad./nr. top. De1497/1/14, a fost întocmită în baza prevederilor Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023, prin care este stabilită necesitatea elaborării unui P.U.Z. pentru reglementarea zonei dedicate noului parc urban.

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată, atât în baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G. dar și ale documentațiilor de urbanism realizate în zonă (expirate, dar care și-au produs efectele), a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- Indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

În mod specific, prezentul Plan Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- atribuirea unui U.T.R. dedicat pentru construirea unui nou parc urban, în corelare cu P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. 457/2023, cu documentațiile aprobate, expirate și în curs de aprobare din zonă;
- stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită dezvoltarea unor funcțiuni, dotări și servicii de interes public, de importanță municipală;
- stabilirea indicatorilor urbanistici, a regimului de înălțime și a retragerilor față de limitele de proprietate;
- zonificarea funcțională a terenului, ținând cont de prevederile obiectivelor stabilite prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023 și de nevoile actuale ale zonei;
- dezvoltarea căilor de circulație carosabile, velo și pietonale, inclusiv prin propunerea amplasării unor noi puncte de traversare a canalului, pentru creșterea gradului de accesibilitate a zonei reglementată și dezvoltarea unei infrastructuri integrate, complexe și flexibile;
- asigurarea unor suprafețe maxime de spații verzi, a unui habitat ecologic diversificat, confortabil și atractiv la nivelul spațiilor publice și conservarea, în cazul în care există, a fondului vegetal valoros;
- stabilirea posibilităților de echipare edilitară și asigurarea echipării corespunzătoare a zonei;
- asigurarea condițiilor de parcare aferente zonei, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- asigurarea unui mediu corespunzător și accesibil copiilor, vârstnicilor și persoanelor cu nevoi speciale.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023: UVa // Zonă de urbanizare – Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces nelimitat;

Teren afectat de UTR Ve // Zonă verde – de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Teren afectat de canale. Teren afectat de zona IV de referință // Aeroport Traian Vuia.

1.3 Surse documentare

Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din studii de teren (studiu topografic, studiu geotehnic), studii și avize de specialitate (urbanism, juridic, poziții rețele echipare edilitară), existente sau în curs de elaborare, cât și documente normative aflate în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- Planul de amenajare al teritoriului național;
- Planul de amenajare al teritoriului Județean Timiș;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. 457/2023;
- Studiu topometric întocmit al terenurilor propuse spre reglementare, precum și a vecinătăților acestora;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPDA nr. 3454/2019 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPDA nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 18/1991 (republicată) a Fondului funciar;
- Ordonanța de urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea nr. 86/2014 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;
- Ordonanța de Urgență nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
- Ordinul nr. 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;
- Legea nr. 107/1996, legea apelor.
- H.C.L. al Mun. Timișoara nr. 124/2010 „Studiul de fundamentare privind caracterul natural și peisagistic al Mun. Timișoara” ca element de fundamentarea a P.U.G. Mun. Timișoara pentru perioada următoare;
- H.C.L. al Mun. Timișoara nr. 62/2012 „Strategia dezvoltării spațiilor verzi a Mun. Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde”;
- Registrul Spațiilor Verzi al Mun. Timișoara;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu topografic
- Studiu geotehnic

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

- Construire stadion pe structură metalică – Calea Buziașului;
- Șoseaua de centură - Varianta de ocolire Sud.

2 Stadiul actual al dezvoltării

2.1 Evoluția zonei

Terenul supus reglementării se află într-o zonă periferică a orașului, în partea de Sud-Est a acestuia, fiind compusă dintr-o parcelă de mari dimensiuni având destinația de pășune, una rezultată din dezmembrarea acesteia, pe care a fost construit un post de transformare a curentului electric și una având funcțiunea de drum. Parcelarul înconjurător este de tip curți construcții, rezultat în urma urbanizării zonei prin documentații de tip P.U.D. / P.U.Z..

Zona a fost reglementată prin Planul Urbanistic Zonal „Calea Urseni – Calea Buziașului Timișoara”, aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999, parcela pe care urmează să fie amplasat parcul primind funcțiunea de „rezervă teren pentru amenajare spații verzi”. Conform P.U.Z.-ului, parcelele needificate din zona aflată în proximitatea terenului care face obiectul acestei documentații aveau destinația de „locuințe propuse”, cu regim de înălțime de maxim P+2E. În urma aprobării acestuia, zona care inițial era constituită din parcele de dimensiuni mari, caracteristice terenurilor agricole, a fost reorganizată într-un cartier rezidențial compus preponderent din locuințe individuale și într-o mai mică măsură din locuințe colective.

Odată cu Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, Terenul își păstrează destinația de „zonă de spații verzi amenajate, plantații de protecție”, care necesită întocmirea unei documentații de urbanism în vederea autorizării unor lucrări de construcție pe parcelă. Prin acest PUG era propus un nou drum, pe axa nord-est/sud-vest, care ar fi împărțit în două viitorul parc. Parcelele din teritoriul înconjurător erau reglementate ca „zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare (P-P+2)” și „zonă de instituții și servicii publice”, pentru edificarea lor fiind, de asemenea necesară întocmirea unor documentații de urbanism.

Prin noul Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023, terenul care face obiectul prezentei documentații, devine „UVa // Zonă de urbanizare – Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces nelimitat”. Canalul care delimitează pe două laturi parcela, dar și fâșia de teren situată de o parte și de alta a sa, sunt reglementate ca „Ve // Zonă verde – de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic”.

Funcțiunea preponderentă a zonei rămâne în continuarea cea de locuințe, existând mai multe tipuri de U.T.R.-uri, fiecare având specificul lui: „Liu // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban”, „Li/C // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici”, „Lip // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

dispuse pe un parcelar de tip periferic“, „Lir // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural“ și cele a căror dezvoltare implică elaborarea unor documentații de urbanism „ULi/c // Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici “ și „Uliu // Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban“.

Celelalte funcțiuni aflate în proximitatea terenului ce va fi reglementat sunt „G_c // Cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor“, „Va // Zonă verde – Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat“ și „Vs // Zonă verde – cu rol de complex sportiv“.

Procesul de dezvoltare a zonei continuă și în prezent, pe o serie de parcele neurbanizate și needificate fiind elaborate documentații de urbanism aflate în diverse stadii.

Au fost identificate o serie de fluxuri de circulație, preponderente pe axa vest-est, cele două străzi având traficul cel mai intens fiind Calea Buziașului și calea Urseni. Prin faptul că reprezintă două căi de acces în Timișoara, constituind principalele fluxurile ale forței de muncă, situate la sud de calea Buziașului, deservind porțiunile estică și sud-estică ale zonei metropolitane, pe aceste străzi apar zilnic, în perioadele de intensitate ale traficului, congestionări care afectează o mare parte a zonei.

Odată cu finalizarea șoselei de centură a Municipiului Timișoara, din care porțiunea aflată în imediata proximitate a locației, Varianta de ocolire Sud, este în execuție, accesul pe parcela ce face obiectul acestei documentații va fi facilitat prin conexiunea rapidă a acesteia cu infrastructura rutieră majoră și pentru locuitorii din alte zone ale orașului.

Rețeaua rectangulară de străzi existente din zona studiată, prezintă o serie de disfuncționalități legate de lipsa continuității lor, de profilul insuficient de lat, de inexistența amenajării trotuarelor, a locurilor de parcare, a spațiilor verzi și a pistelor pentru biciclete.

Prin intermediul Bulevardului Liviu Rebreanu/Calea Buziașului și a Căii Urseni, locația este conectată la rețeaua de transport în comun a orașului, care însă nu pătrunde pe străzile secundare și pe cele perpendiculare, limitând accesul facil al locuitorilor din alte zone la viitorul parc urban.

Din punct de vedere funcțional, majoritatea serviciilor publice principale (învățământ, sanitare, cultural-sociale) sunt concentrate în interiorul arealului delimitat de inelul 3 de circulație. Astfel, cu excepția a trei instituții de învățământ, zona studiată nu beneficiază de asemenea facilități, ceea ce contribuie suplimentar la tranzitul zilnic pe axa est-vest, având ca rezultat congestionarea străzilor. Alte funcțiuni semnificative prezente în apropierea arealului studiat sunt Stația de Tratare Apă Urseni și Muzeul Apei, amenajat în incinta ei.

Alte spații verzi care și-au păstrat destinația, după transformarea vechii pepiniere Horticultura în zonă de urbanizare ULiu, sunt scuarul amenajat la intersecția străzilor Iuliu Podlipny, Luță Ioviță și Martir Constantin Radu (Parcul 3 August 1919), reglementat ca „Va // Zonă verde – Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat “ și fostul Stadion „Mănușarul“, situat pe Str. Theodor Pallady, având destinația „Vs // Zonă verde cu rol de complex sportiv“.

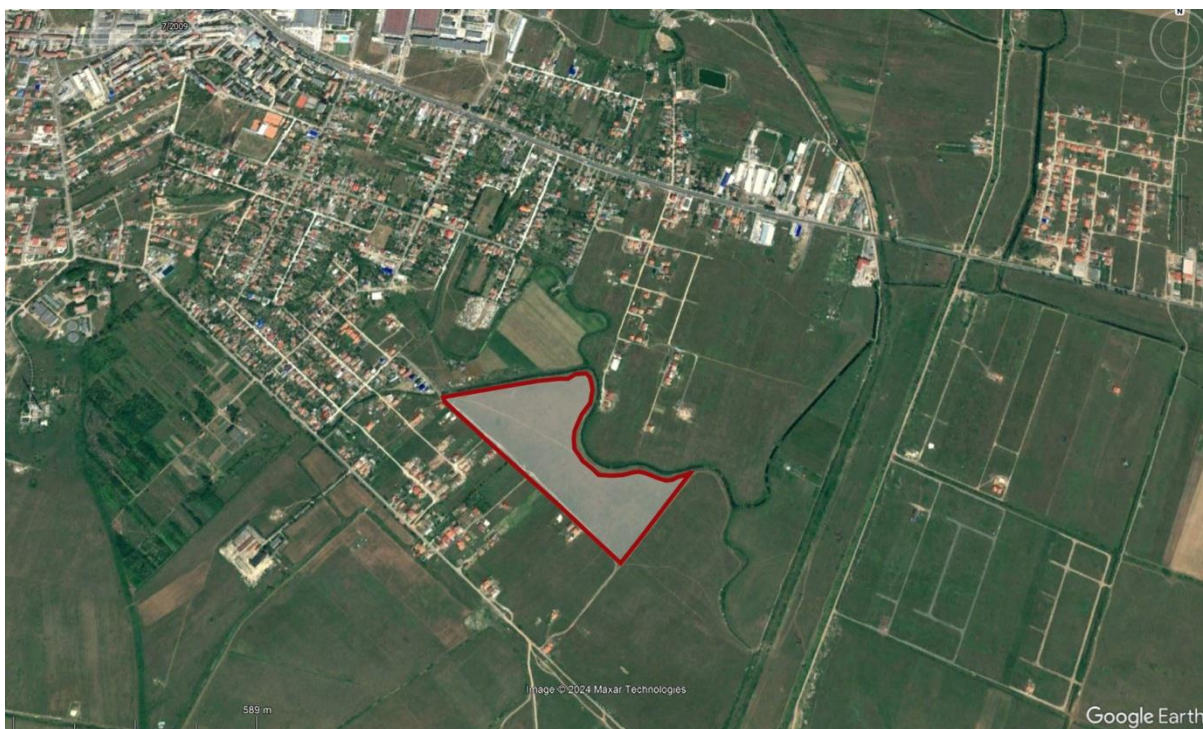


Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism



Evoluția zonei, anul 2009 – sursa: Google Earth



Evoluția zonei, anul 2014 – sursa: Google Earth



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism



Evoluția zonei, anul 2019 – sursa: Google Earth



Evoluția zonei, anul 2024 – sursa: Google Earth



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

Din punct de vedere al conexiunii cu infrastructura velo, aceasta este aproape inexistentă în zonă, lucru care generează o disfuncționalitate majoră (și anume descurajarea folosirii mijloacelor alternative de transport și încurajarea folosirii autoturismelor individuale). Corelând acest lucru cu fluxurile principale de circulație, rezultă o încărcare de trafic considerabilă.

Așa cum s-a constatat și în Planul Urbanistic Zonal al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. 457/2023, zona studiată are un potențial de dezvoltare ridicat, iar o planificare urbană coerentă a terenului poate impacta pozitiv întreaga vecinătate. Reglementarea unei facilități publice de parc urban, cu deservire la nivel Municipal, are un impact pozitiv atât asupra nevoilor comunității din zonă, prin creșterea nivelului de calitate a vieții locuitorilor, cât și asupra întregului oraș, prin mărirea suprafeței de spații verzi. Datorită amplasării periferice a terenului, viitorul parc are potențialul de a deservi o zonă care depășește limitele administrative ale Timișoarei, localnicii din comunele Giroc și Moșnița având acces facil la locație.

2.2 Încadrare în localitate

Terenul reglementat este situat în partea de sud-est, într-o zonă periferică a orașului, amplasat la nord de Calea Urseni și la sud de Calea Buziașului. Parcelele fac parte din intravilanul Municipiului Timișoara, fiind identificate prin:

- CF nr. 445188, nr. cad./nr. top. 445188, având suprafața de 122.620 m²;
- CF nr. 445189, nr. cad./nr. top. 445189, având suprafața de 80 m²;

Suprafața totală a terenului reglementat este 122.700 m².

Zona reglementată este delimitată, conform planurilor anexate, după cum urmează:

- la Nord, Nord-Est și Nord-Vest: HC 1498, Canal Subuleasa;
- la Sud-Vest: Str. Neajlov, drum de exploatare CF nr. 442936, nr. cad./nr. top. De1497/1/14; zonă rezidențială încadrată ca U.T.R. Liu, conf P.U.G.;
- la Sud-Est: limita administrativă dintre U.A.T. Municipiului Timișoara și U.A.T. Giroc.

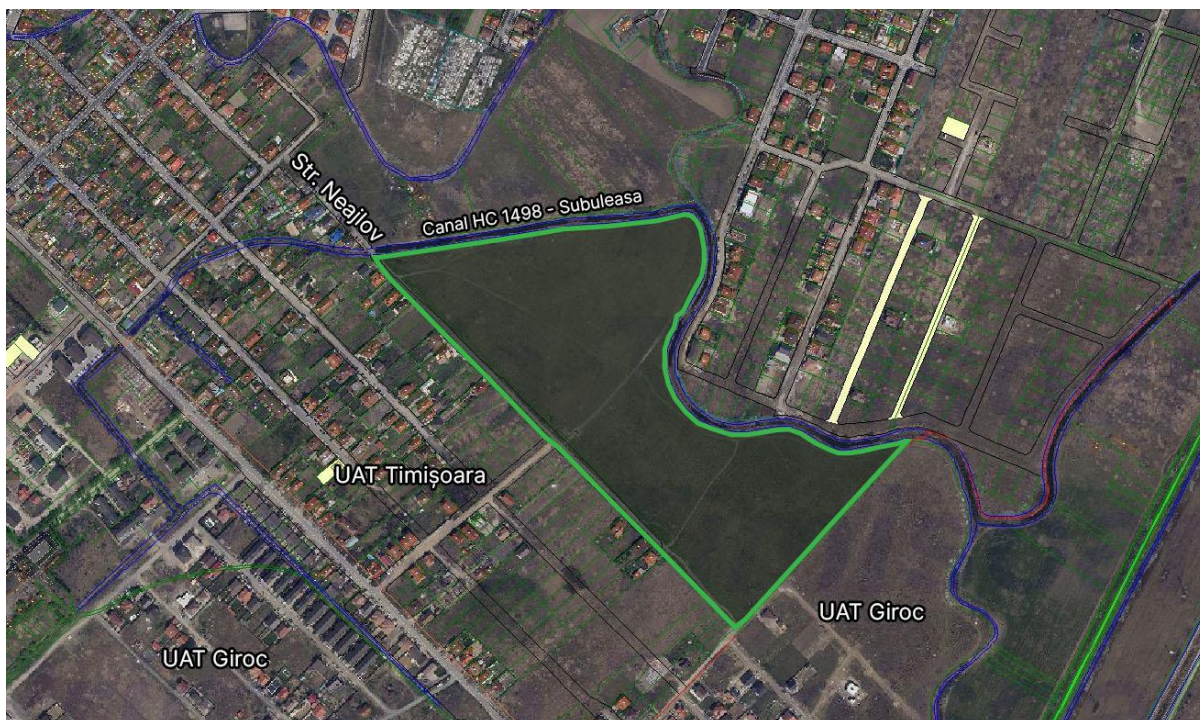


Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism



Delimitare P.U.Z.- imagine prelucrată, sursă bază: orthofoto MapSys

2.3 Elemente ale cadrului natural

Suprafața de teren care urmează a fi reglementată este compusă din două parcele, situate în intravilanul Municipiului Timișoara, identificate prin următoarele extrase de carte funciară:

- C.F. nr. 445188, nr. cad./top. 445188, având categoria de folosință pășune și este liber de construcții;
- C.F. nr. 445189, nr. cad./top. 445189, având categoria de folosință pășune, pe parcelă găsindu-se un post de transformare a energiei electrice;

Va fi, de asemenea studiată parcela identificată prin C.F. nr. 442936, nr. cad./top. De1497/1/14, având categoria de folosință drum de exploatare, pentru propunerea de prelungire și lărgire a străzii Neajlov.

Terenul este relativ plat, stabilitatea generală a acestuia fiind asigurată.

Geografic terenul este situat în Câmpia de Vest.

Regimul eolian în partea de sud-vest este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care interferează deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. În zona de câmpie, cea mai mare pondere o au vânturile din nord. În prezent, pe parcelă nu există vegetație medie și înaltă, care să acționeze ca o barieră împotriva vântului și a poluării.

Clima întâlnită în această încadrare este de tipul topoclimatic specific silvostepii caracterizată prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile), iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95 de zile). Clima este deci temperat-moderată.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

- Temperatura aerului:
 - Medie lunară maximă între +20 și +28°C (iulie-august);
 - Medie lunară minimă între -1 și -2°C (ianuarie);
- Precipitații:
 - Medii lunare maxime între 70 și 80 mm (iunie);
 - Medii anuale între 600 și 700 mm;
- Vântul:
 - Direcții predominante N-S 16%, respectiv E-V 13%;

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,20$ g, iar perioada de colț este $T_c = 0,70$ sec.

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054 – 77.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pământuri coezive și necoezive. Pământurile coezive sunt formate din argile, argile prăfoase și argile nisipoase, aflate în stare de consistență tare cu zone vârtoase spre bază, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața terenului natural.

2.4 Circulația

Accesul se face, în prezent de pe drumul de exploatare, identificat prin CF nr. 442936, nr. cad./top. De1497/1/14, prelungire a străzii Neajlov. Această porțiune nu este amenajată ca stradă cu profil complet, fiind asfaltat numai parțial până la ultima parcelă edificată (carosabil cu dublu sens, lățime completă 630 cm), neavând trotuare, piste velo



Lucrările executate peste podeț pe baza A.C. nr. 201/2021 (sursă: PMT)



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

sau locuri de parcare. Se menționează Autorizația de Construire nr. 201/12.04.2021 (Reautorizare lucrări autorizate cu A.C. nr. 373/26.03.2019) cu scopul „*Execuție podeț peste canal desecare CCP263 – str. Neajlov*”, fiind executate astfel lucrări de lărgire a podețului existent, fiind adăugate zone destinate pentru pietoni pe ambele părți și pistă de bicicletă pe o parte.



Str. Neajlov – profil stradal existent – iulie 2026. (sursa: PMT)

Terenul reglementat este amplasat într-o zonă periferică a orașului, neavând o conexiune foarte bună cu infrastructura majoră rutieră a Municipiului Timișoara. Acesta este amplasat în vecinătatea Căii Buziașului, accesul cel mai rapid făcându-se pe Str. Neajlov, de pe Str. Martir Constantin Radu. O altă arteră de acces importantă este Str. Gavril Musicescu/Calea Urseni, situate în sud-vestul zonei reglementate. În proximitatea terenului se găsește traseul șoselei de centură, Varianta de Ocolire Sud al cărei prezență va facilita substanțial mobilitatea spre viitorul parc.

2.5 Ocuparea terenurilor

Pe terenul reglementat prin această documentație, compus din două parcele, în prezent există un post de transformare al energiei electrice amplasat pe cea cu suprafața de 80 mp, identificată prin C.F. nr. 445189, rezultată din operațiunea de dezmembrare a imobilului având nr. C.F. 425158. Acesta a fost construit în urma Autorizației de Construire nr. 608 din 13.05.2019 pentru rețele edilitare pentru alimentare energie electrică prin pozare subterană „Injecție cu putere Timișoara-Calea Urseni”.

Cu toate că parcela a avut inițial destinația de pășune, și a fost reglementat prin P.U.Z. și mai apoi prin P.U.G. ca zonă verde, vegetația de pe teren este una de natură spontană, neexistând plantații organizate sau amenajări peisagere. De-a lungul canalului,



Primăria Municipiului Timișoara

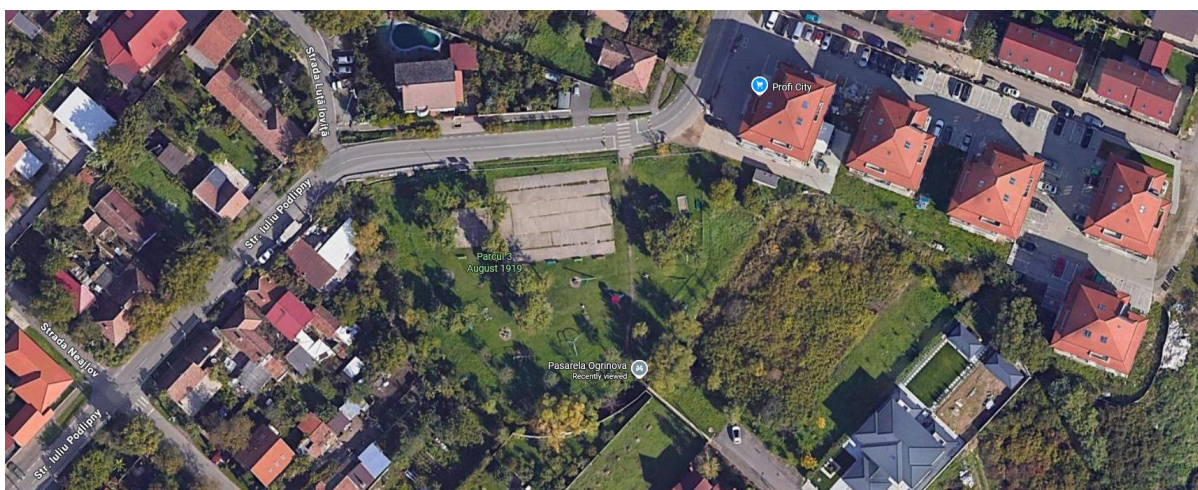
INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

pe ambele părți ale sale există o densitate mai mare a vegetației, inclusiv a celei înalte și medii. În interiorul parcelei nu există arbori maturi, prezența acestora fiind limitată la marginea drumului de exploatare și a albiei canalului.

Analizând zonificarea funcțională și infrastructura rutieră propuse prin documentațiile de urbanism aprobate sau aflate în curs de aprobare, rezultă că terenul supus reglementării va deveni unul dintre principalele spații publice verzi publice ale arealului. Exceptând scuarul/parcul existent, amplasat la întâlnirea dintre străzile Iuliu Podlipny/Martir Constantin Radu, suprafața propusă spre reglementare este una dintre singurele suprafețe libere de construcții, aflată în proprietatea Municipiului Timișoara. În parcul din proximitate mai sus menționat, există un spațiu public amenajat dar de dimensiuni mult mai reduse, care cuprinde un loc de joacă, zone verzi și o platformă minerală destinată desfășurării activităților comunitare în aer liber. Prin amenajarea noului parc urban vor fi create condițiile necesare desfășurării unei game variate de activități specifice acestui tip de funcțiune, precum recreerea, petrecerea timpului liber, practicarea activităților sportive, socializarea și organizarea unor activități comunitare în aer liber, contribuind astfel la creșterea calității vieții locuitorilor din zonă.



Parcul „3 August 1919”, aflat pe str. Iuliu Podlipny/str. Martir Constantin Radu (sursă: Google Maps)

Limitele de nord-est și de nord-vest ale terenului studiat, sunt reprezentate de canalul de desecare H.C. 1498, care avea rolul de a contribui la drenarea apei în exces și conducerea ei spre albiile majore. În prezent o mare parte a acestuia este obturată de diverse deșeuri și de vegetație. Hotarul sud-vestic, reprezentat de drumul de exploatare/prelungire Str. Neajlov și cel sud-estic, identificat prin limita U.A.T. Timișoara, constituie de asemenea două bariere destul de clare, mai ales, având în vedere urbanizarea accelerată a comunei Giroc.

Arealul studiat face parte din zona de sud-est a Municipiului Timișoara în cadrul căreia au fost identificate o serie de disfuncționalități ce afectează în mod negativ atât zona cât și municipiul Timișoara în ansamblul său:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

- Urbanizare necontrolată și fragmentată a zonelor de locuit, cu parcelar variind de la unul de tip urban la unul de tip rural;
- Zone de locuințe individuale în care au fost introduse unități de locuire colective;
- Zone de locuire care nu sunt deservite de funcțiuni complementare și de servicii;
- Zone de locuire care nu au suficiente spații verzi publice;
- Lipsa unor zone publice deschise, care să polarizeze activitatea localnicilor: parcuri, centre de cartier, piațete;
- Existența unei infrastructuri rutiere fragmentate, incomplete, accesibilitate dificilă;
- Existența unei infrastructuri edilitare fragmentate, subdimensionate raportat la capacitatea de densificare a zonei;
- Infrastructură velo practic inexistentă, fragmentată, neconectată la cea a orașului;
- Servicii publice și funcțiuni de educație / sănătate / culturale / sociale / religioase insuficiente raportat la capacitatea de densificare a zonei;
- Infrastructură verde-albastră nereglementată/reglementată parțial, fragmentată, neconectată cea a orașului.

2.6 Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

În conformitate cu prevederile avizelor de amplasament pentru rețele subterane și supratereane existente situația pe teren este după cum urmează:



Terenul este conectat la rețeaua electrică printr-o linie subterană, pe parcela identificată prin CF nr. 445189 fiind edificat un poste de transformare.



Primăria Municipiului Timișoara

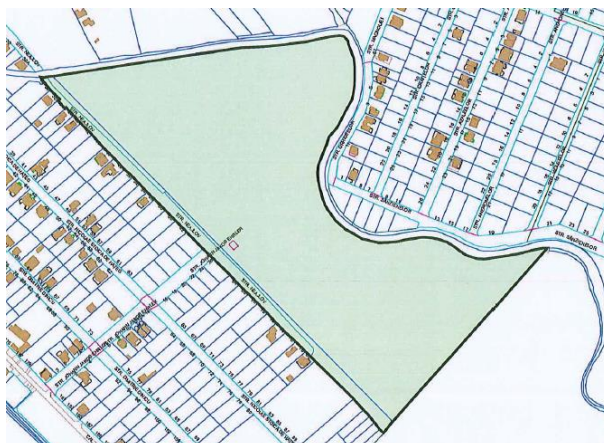
INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism



Conform avizului furnizorului de gaze naturale, pe parcelă există o rețea de presiune medie.



Potrivit furnizorilor de telefonie, de transport public și de rețele termice, aceștia nu dețin pe terenul propus pentru reglementare rețele.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

2.7 Probleme de mediu



Peisajul natural existent – canalul care mărginește suprafața reglementată
(Sursa: PMT)

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Terenurile încadrate în zona de reglementare au și în prezent, categoria de folosință de pășune, respectiv drum de exploatare, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului. Dată fiind destinația propusă a terenului, vor prima suprafețele ocupate de spații verzi, cele rezervate pentru construcții reprezentând o mică parte, care va fi integrată discret în arealul reglementat. Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate se vor realiza respectând toate normele specifice în vigoare pentru a asigura protecția mediului. În prezent, zona nu este dotată cu canalizare centralizată, nici cu rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de canalele de desecare.

Un potențial factor de risc sunt deversările de substanțe nocive și deșeurile din rampele de gunoi clandestine, atât în albia canalului cât și pe parcelele studiate. Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă se referă la șoseaua de centură, Varianta de ocolire Sud, aflată în imediata proximitate a terenului, care poate prezenta un risc, datorită intensității traficului și a noxelor emanate.

2.8 Opțiuni ale populației

Beneficiarul principal al proiectului este Municipiul Timișoara, dar beneficiarii direcți ai investiției sunt locuitorii orașului, în special cei ai cartierului Ciarda Roșie, precum și vizitatorii zonei, inclusiv din UAT-urile aflate în imediata vecinătate a locației reglementate prin prezenta documentație.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

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

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile fiind preluate și integrate în aceste documentații. Informarea și consultarea populației se realizează prin anunțuri publice și prin dezbateri publice (dacă este cazul), consultarea fiind realizată în diferitele faze de elaborare ale documentațiilor de tip plan urbanistic zonal.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal respectă legislația în vigoare în ceea ce privește informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. 457/2023 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, au fost enunțate o serie de principii de bază și au fost stabilite funcțiuni și obiective de utilitate publică. Propunerea de dezvoltare urbanistică respectă prevederile acestuia, prin P.U.Z. reglementându-se funcțiunea de parc urban a terenului, cea a continuării Străzii Neajlov, pentru stabilirea profilului transversal a acesteia și recomandarea punctelor de amplasare pentru noi poduri care vor traversa canalul H.C. 1498/ Subuleasa, facilitând astfel accesul la locație pentru locuitorii de pe ambele sale maluri.

A fost realizată o ridicare topografică în scopul elaborării acestei documentații. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform regimului tehnic din cadrul Certificatului de Urbanism cu nr. CU2024-001555 din 20.06.2024:

Conform PUG aprobat prin H.C.L. 457/2023: U.T.R. UVa // Zonă de urbanizare - Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat și afectat de U.T.R. Ve // Zonă verde – de protecție a apelor sau cu rol ecologic. Teren afectat de canal de desecare.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

Conform R.L.U. P.U.G. pentru U.T.R. Uva:

Condiționări primare: În toate Cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

Utilizări admise: Plantații înalte medii și joase; Sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo; Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; Edicule, componente ale amenajării peisagere; Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; Unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 120 mp (cofetărie, cafenea, bufet etc.); Construcții pentru expoziții și activități culturale.

Utilizări admise cu condiții: Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat; Conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile/amenajările/clădirile existente; Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Înălțimea maximă admisă: Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv (S)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată. Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

Spații libere și spații plantate: Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme; Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minimum 85% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă); Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere; Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

POT: Pentru construcții temporare de alimentație publică și comerț P.O.T. maxim – 5%; pentru construcții socio culturale P.O.T. maxim – 10%.

CUT: Pentru utilizările admise C.U.T. maxim de – 0,1.

Conform R.L.U. P.U.G. pentru U.T.R. Ve:

Condiționări primare: Schimbarea destinației de utilizare a terenurilor din această categorie de U.T.R. nu este posibilă prin P.U.Z., această reglementare având un caracter definitiv.

Utilizări admise: Plantații înalte, medii și joase; Sistem de alei și platforme cu stratificare permeabilă pentru circulații pietonale și velo; Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; Edicule, componente ale amenajării peisagere; Amenajare hidrotehnică; Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

Utilizări admise cu condiții: Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Înălțimea maximă admisă: Nu este cazul.

Spații libere și spații plantate: Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme; Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minimum 80% din suprafața totală a zonei exceptând albia cursului de apă și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă); Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere; Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor; Este interzisă îndiguirea sau betonarea albiilor cursurilor de apă, amplasarea de puncte de colectare a deșeurilor, reducerea prin intervenții invazive a biodiversității adiacente cursului de apă.

P.O.T. maxim = 0,5%

C.U.T. maxim = 0,01

3.3 Valorificarea cadrului natural

Având în vedere elementele naturale din proximitate, printre care și Canalul HC 1498/Subuleasa, un segment important al rețelei verzi-albastre a orașului, având legătură cu Bega, cadrul natural are un potențial mare de dezvoltare. Prin reglementările rezultate din prezenta documentație, se va da startul pentru amenajarea și organizarea de spații verzi cu folosință publică, inclusiv cu zone tematice, cu trasee pietonale și velo, care se vor conecta la infrastructura verde-albastră. Spațiile verzi vor constitui minim 85% din suprafața zonei reglementate, fiind formate din vegetație joasă medie și înaltă. Intervențiile în zona de protecție a canalului vor fi limitate, pentru păstrarea biodiversității, la curățarea și decolmatarea acestuia și la amenajări pesagere specifice acestui habitat. Aleile și platformele care vor fi prevăzute în acest areal vor fi accesibile numai pietonilor și bicicliștilor, pentru realizarea lor vor fi folosite materiale și stratificații permeabile. Toate intervențiile vor fi de natură reversibilă.

3.4 Modernizarea circulației

Prin această documentație de P.U.Z. se prezintă și o propunere de amenajare a segmentului Străzii Neajlov cuprins între canalul HC 1498 și limita U.A.T. Timișoara, identificat parțial prin C.F. nr. 442936, nr. cad./top. De1497/1/14, încadrat în prezent ca drum de exploatare. Se propune un profil variabil de minim 19 m, care include două benzi de circulație auto (câte una pe sens), trotuare, spații verzi, piste de biciclete și locuri de parcare perpendiculare pe axul drumului.

Proiectul propune 5 conexiuni, pe laturile nordică și nord-estică, dintre terenul reglementat și zonele urbanizate sau aflate în proces de urbanizare, situate la nord de canalul HC 1498/Subuleasa, prin crearea unor puncte de traversare a acestuia,



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

concretizate prin podețe accesibile pietonilor, circulației velo și în cazul prelungirii străzilor, circulației auto. Locațiile acestora vor fi corelate cu străzile existente sau propuse, prevăzute prin documentații de urbanism.

Aleile din interiorul parcelei nu vor fi accesibile circulației generale a autovehiculelor (cu excepția serviciilor de urgență și a celor de întreținere), ele fiind destinate exclusiv pietonilor și cicliștilor.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

La nivelul zonei reglementate se propun următoarele:

Bilanț teritorial				
Zone funcționale	Existent (reglementări conf. PUG)		Propus	
	Suprafață mp	% din parcelă	Suprafață mp	% din parcelă
UVa // Zonă de urbanizare - Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat	109.976	89,63	0	0
Va // Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat	0	0	102.330,35	83,40
Ve // Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic	12.724	10,37	12.435,44	10,10
Căi de comunicație - rutieră, pietonală, velo, parcuri publice	0	0	7.929,73	6,50
Total	122.700	100	122.700	100

Segmentul existent al străzii Neajlov propus spre modernizare și lărgire este inclus în zona de studiu și va asigura preluarea apelor pluviale. Segmentul existent este în suprafață totală de 3.400 mp. Ca atare, suprafața totală tratată în PUZ care face obiectul reglementărilor edilitare este $122.700 \text{ mp} + 3.400 \text{ m} = 126.100 \text{ mp}$.

Va // Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- **Funcțiuni propuse:** Plantații înalte, medii și joase; sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo; mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; edicule, componente ale amenajării peisagere; grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 120 mp (cofetărie, cafenea, bufet etc.); construcții pentru expoziții și activități culturale; acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat; elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

- **P.O.T. maxim:** construcții temporare de alimentație publică și comerț **P.O.T. max. 5%;**
- **CUT maxim: 0,1**
- **Înălțime maximă:** 5 m, cu regim de înălțime maxim (S)+P+1
- **Zonă verde: min 85%**

Ve // Zonă verde – de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

- **Funcțiuni propuse:** Plantații înalte, medii și joase; sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo; mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; edicule, componente ale amenajării peisagere; amenajări hidrotehnice; elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură
- **P.O.T. maxim: 0,5%**
- **CUT maxim: 0,01**
- **Înălțime maximă:** nu este cazul
- **Zonă verde: min 80%**

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Conform prevederilor P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023, pentru U.T.R. Va: *Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public. În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).*

Lucrări proiectate la alimentare cu apă, canalizare menajera si pluviala

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la rețeaua de alimentare cu apă a Municipiului Timișoara, existentă pe str. Neajlov și pe strada Violetelor, PE-HD De.125 mm.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si stingerea eventualelor incendii prin hidrantii stradali propusi.

Se propune extinderea rețelei existente de apa, de pe strada Neajlov pana pe strada Violetelor cu conducte ce se vor realiza din PE-HD De.125 mm, L = 480 m si se va echipa cu hidranti de incendiu supraterani Dn 80 mm.

Pentru alimentarea cu apa a grupurilor sanitare propuse se va realiza un bransament de apa si camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 1,82\ mc/zi = 0,030\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 2,36\ mc/zi = 0,039\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 0,694\ mc/h = 0,193\ l/s$$

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va descărca la sistemul centralizat de canalizare al Municipiului Timisoara, existentă pe strada Johann Jacob Ehler, prin conducta existenta cu D = 400 mm.

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiata va fi de tip separativ, preluand doar apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare.

Reteaua stradala de canalizare propusa in zona PUZ se va executa din tuburi din PVC, D = 315 mm L = 950 m si se va amplasa pe strazile propuse. Reteaua propusa se va echipa cu camine de vizitare la maxim 60m in aliniament, la intersectii si la schimbare de directie.

Pentru canalizarea a grupurilor sanitare propuse se propune un racord de canalizare menajera cu camin de racord.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 1,82\ mc/zi = 0,030\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 2,36\ mc/zi = 0,039\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 0,694\ mc/h = 0,193\ l/s$$

Canalizare pluviala

Apele de ploaie de pe zonele de circulatie si parcare vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie propus spre amplasare in zona verde.

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi descarcata prin pompare in canalul de desecare HCn 1498, in care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*.

Pentru colectarea apelor pluviale se propun retele de canalizare cu diametrul cuprins intre D = 315 – 600 mm, avand lungimea totala de cca. 940 m; pentru descarcarea apelor pluviale in canalul de desecare se propun conducte de refulare din PE-HD De.110 mm cu lungimea totala de cca. 10 m.

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

Debitul de ape pluviale este:

$$Q_{PL} = 244,53\ l/s$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi

$$V_{anual} \sim 38.147\ mc/an$$

Volumul bazinului de retentie:

$$V = 386\ mc\ (-258\ mp)$$



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețeaua de alimentare cu apă potabilă, rețeaua de canalizare, rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețeaua de alimentare cu gaze naturale și termoficare, după caz, nefiind permisă asigurarea utilităților în regim propriu (de tip apă și/sau canalizare prin puț forat și/sau fosă septică).

Nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției vor fi în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice și de mediu în vigoare. Se vor respecta toate actele normative, prescripțiile tehnice, codurile de proiectare etc., necesare realizării unei documentații tehnico-economice corecte și complete, care să îndeplinească condițiile de aprobare și care poate fi implementată.

Este permisă și recomandată utilizarea de energii regenerabile alternative (energie termică și/sau energie electrică furnizată prin intermediul panourilor solare etc.).

3.7 Protecția mediului

Propunerile de reglementare urbanistică au fost elaborate astfel încât să contribuie la protecția și îmbunătățirea calității mediului, valorificând cadrul natural existent și limitând impactul intervențiilor asupra acestuia.



Situația existentă – peisajul natural, neamenajat – iulie 2026 (sursa: PMT)



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare: Prin funcțiunea propusă de parc urban și prin predominanța spațiilor verzi, documentația contribuie la reducerea impactului negativ asupra mediului comparativ cu alte funcțiuni urbane. În starea actuală, terenul este neamenajat și insuficient valorificat în raport cu poziția sa în cadrul intravilanului municipiului. Lipsa amenajărilor și a unei gestionări corespunzătoare a vegetației spontane contribuie la degradarea imaginii peisajului urban și favorizează posibilitatea apariției unor depozități necontrolate de deșeuri, cu efecte negative asupra



calității mediului și a aspectului zonei. Astfel, amenajarea controlată a suprafeței reglementate ar îmbunătăți semnificativ peisajul urban și calitatea vieții locuitorilor din zonă. Construcțiile permise prin regulament au caracter complementar funcțiunii de parc și ocupă o suprafață redusă din teren. Se vor utiliza materiale și tehnologii conforme normelor de protecție a mediului, iar pe durata executării lucrărilor vor fi luate măsuri pentru limitarea emisiilor de praf, zgomot și vibrații. Deșeurile rezultate în timpul execuției vor fi colectate selectiv și eliminate prin operatori autorizați.

Depozități necontrolate de deșeuri pe suprafața propusă spre reglementare
(sursă: PMT)

Prevenirea producerii riscurilor naturale: Zona studiată nu este afectată de riscuri naturale majore. Terenul este relativ plan și stabil, conform studiului geotehnic. Intervențiile propuse vor respecta toate normele tehnice privind stabilitatea terenului și protecția împotriva eventualelor fenomene naturale. Totodată, se vor păstra culoarele naturale de drenaj și funcționarea canalului HC 1498/Subuleasa.

Protecția resurselor de apă. Epurarea și preepurarea apelor uzate: Autorizarea executării lucrărilor este condiționată de obținerea avizelor autorităților competente în domeniul gospodăririi apelor și de respectarea măsurilor privind protecția apelor de suprafață și subterane.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere se vor realiza prin extinderea rețelei publice existente ale Municipiului Timișoara, în conformitate cu documentația de specialitate edilitară, parte din prezenta documentație de urbanism. Canalizarea menajeră va funcționa în sistem separativ.

Apele pluviale provenite de pe zonele de circulație, carosabil și din parcuri vor fi colectate prin rețea separată, vor fi trecute prin separator de nămol și hidrocarburi și vor fi stocate în bazinul de retenție. Apa acumulată va fi utilizată la udarea zonelor verzi, iar surplusul va fi evacuat controlat prin pompare în canalul HCn 1498/Subuleasa. Apele meteorice provenite de pe suprafețele verzi se vor infiltra natural în teren, fiind considerate convențional curate.

Depozitarea controlată a deșeurilor: În cadrul zonei de administrare și întreținere a parcului vor fi amenajate spații destinate colectării selective a deșeurilor. Deșeurile rezultate din exploatarea și întreținerea parcului vor fi gestionate în conformitate cu legislația în vigoare și cu regulamentele serviciilor publice de salubritate aplicabile Municipiului Timișoara. Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor pe terenul studiat sau în albia canalului.

Recuperarea terenurilor degradate și consolidarea malurilor: Un obiectiv important al investiției care poate rezulta din prezentul Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă ecologizarea terenului și eliminarea depozitelor necontrolate de deșeuri. Se propune curățarea și decolmatarea canalului HC 1498/Subuleasa, precum și amenajarea peisageră a malurilor acestuia prin soluții compatibile cu caracterul natural al habitatului, fără intervenții invazive asupra albiei. Eventualele consolidări ale malurilor vor utiliza soluții adaptate contextului ecologic și vor respecta legislația în vigoare.

Organizarea sistemelor de spații verzi: Elementul principal al documentației îl constituie amenajarea unui parc urban public de mari dimensiuni, în care suprafața spațiilor verzi organizate pe sol natural va reprezenta minimum 85% din zona Va și minimum 80% din zona Ve, conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Vegetația propusă va cuprinde arbori, arbuști și plante erbacee adaptate condițiilor locale, contribuind la creșterea biodiversității, reducerea efectului de insulă de căldură și îmbunătățirea microclimatului urban.

Protejarea patrimoniului natural și a valorii peisagistice: Zona canalului HC 1498/Subuleasa face parte din infrastructura verde-albastră a municipiului și are rol de culoar ecologic. Intervențiile propuse urmăresc conservarea vegetației valoroase existente, refacerea continuității ecologice și integrarea acesteia (inclusiv vizuală) în ansamblul viitorului parc. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie sau expresie arhitecturală, ar afecta negativ valoarea peisajului este interzisă.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: Implementarea documentației va conduce la transformarea unui teren neamenajat, ocupat în prezent de vegetație spontană și afectat local de depozități necontrolate de deșeuri, într-un parc urban amenajat în conformitate și la standardele actuale, accesibil publicului. Amenajările propuse vor contribui la creșterea calității peisajului urban și la dezvoltarea unei infrastructuri verzi continue în partea de sud-est a Municipiului Timișoara.

Valorificarea potențialului de recreere și agrement: Prin realizarea parcului urban se creează o zonă de interes public destinată recreerii, activităților sportive, socializării și educației în aer liber destinat tuturor categoriilor de vârstă. Deși obiectivul nu are caracter turistic în sensul clasic al termenului, acesta va reprezenta un important pol de atractivitate pentru locuitorii zonei și al cartierelor învecinate.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul circulației și al rețelelor edilitare: Documentația propune modernizarea segmentului inclus în PUZ al străzii Neajlov prin amenajarea pistelor pentru biciclete, a trotuarelor și a spațiilor verzi aferente și prevede și posibilitatea realizării unor noi conexiuni peste canalul HC 1498/Subuleasa (propunere în afara zonei reglementate). Totodată, documentația propune extinderea rețelelor publice de alimentare cu apă și realizarea noilor rețele de canalizare menajeră și pluvială necesare funcționării investiției, precum și modernizarea infrastructurii rutiere și velo propuse prin P.U.Z., contribuind la eliminarea disfuncționalităților existente și la dezvoltarea durabilă a zonei.

Resursele subsolului - În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului pe teritoriul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact conform legii.

Resursele de apă - Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este acceptată numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz, și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate - Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

3.8 Obiective de utilitate publică

Terenul care este reglementat prin acest P.U.Z. se află în proprietatea Municipiului Timișoara, prin această documentație de urbanism propunându-se obiectivele de utilitate publică Parcul Urban Ciarda Roșie și recomandarea de amenajare



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

a zonei situată între limita parcelei principale și aliniamentul loturilor pentru locuințe, având destinația de drum, pentru continuarea străzii Neajlov, până la granița U.A.T. Timișoara. Parcul va cuprinde o serie de funcțiuni destinate relaxării, socializării și practicării sportului, fiind prevăzută și reabilitarea malului canalului HC 1498, un pas important pentru întregirea rețelei verzi-albastre a orașului. Pentru Str. Neajlov, va fi propus un profil stradal care va cuprinde două benzi de circulație auto, piste velo, trotuare, spații verzi și zone de parcare. În zona periferică a terenului vor fi amenajate parcuri publice pentru deservirea locației.

Toate costurile aferente realizării investiției vor fi asigurate din resurse publice.

4 Concluzii, măsuri în continuare

Proiectul propus prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru reglementarea funcțiunii de parc urban a terenului din zona sud-estică a Timișoarei reprezintă un pas important în îmbogățirea cu o nouă zonă verde, de mari dimensiuni, a orașului și un pas în reîntregirea infrastructurii sale verzi-albastre.

Prin creerea unui nou parc urban, în cartierul Ciarda Roșie, proiectul nu doar răspunde cerințelor actuale de creștere a procentului de spații verzi și al nivelului de trai pentru locuitorii zonei, dar fiind vorba de o locație destinată pietonilor și bicicliștilor, sunt atinse și obiectivele legate de promovrea sustenabilității și dezvoltării urbane echilibrate, respectiv mobilitatea și accesibilitatea. Această inițiativă va aduce beneficii semnificative atât pentru locuitori, cât și pentru vizitatori, contribuind la o experiență urbană îmbunătățită și la creșterea atractivității zonei de sud-est a municipiului.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că soluția urbanistică se integrează în cadrul construit existent al unității teritoriale de referință studiată și satisface cerințele locuitorilor și vizitatorilor zonei sud-estice a orașului privind asigurarea unei zone verzi de mari dimensiuni, care să respecte cerințele de calitate, accesibilă tuturor categoriilor sociale și de vârstă.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.