

- VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **Modificare parțială PUZ aprobat prin HCL 418 din data de 30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr. 445997 și CF nr. 456962 Timișoara**
- Beneficiar: **SDK URBAN REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Ianuarie 2026**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenurile din Anexa 1 situate în Timișoara, intravilan, în vederea realizării obiectivului **“Modificare parțială PUZ aprobat prin HCL 418 din data de 30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr. 445997 și CF nr. 456962 Timișoara”**.

ANEXA 1				
Nr. Crt	Nr. C.F.	Proprietar tabular	Date refer. la teren	Suprafață (mp)
1.	445997	JIANU SEVER RADU IANCU, JIANU GEORGETA, promisiune bilaterala de vanzare cumparare pana la data de 30.06.2026 in favoarea SDK URBAN REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL	Intravilan	5.844
2.	456962	JIANU RADU, LENGERKE CLAUDIA, promisiune bilaterala de vanzare cumparare pana la data de 30.11.2025 in favoarea SDK URBAN REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL	Intravilan	9.282
TOTAL teren studiat în PUZ				15.126 mp

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;



- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

În cadrul acestei documentații sunt propuse utilizările funcționale ale zonei studiate, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. Sunt evidențiate traseele de utilități care au zone de restricție, precum și zonele cu restricții de construire.

Prezenta documentație aduce modificări la zonele de implantare reglementate anterior, care se extind. Indicii urbanistici reglementați anterior nu se modifică.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Terenurile studiate se află în intravilanul municipiului Timișoara. **Conform CF si PUZ aprobat prin HCL nr.418/30.09.2008**, terenurile sunt încadrate în zona **UTR 2- Zonă locuințe colective, comerț, servicii si funcțiuni complementare**". **Terenuri situate în zona II de referință // Aerodrom Cioca.**

1.3. Surse documentare

1.3.1. Documentații urbanistice

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

- Planul Urbanistic Zonal Timișoara, aprobat prin HCL 418/30.09.2008;
- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL nr. 457 din 17.10.2023;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 236/2024;

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

Certificatul de Urbanism nr. **CU2025-000598/20.03.2025** a fost obținut conform PUZ aprobat prin **HCL 418/30.09.2008**: UTR 2- Zonă locuințe colective, comerț, servicii si funcțiuni complementare", Calea Torontalului- Aleea viilor, Timisoara. Terenuri situate în zona II de referință // Aerodrom Cioca. Zona de impozitare C.

Conform **PUZ aprobat prin HCL 418/30.09.2008 : UTR II // Zonă locuințe colective, comerț, servicii si funcțiuni complementare**", Calea Torontalului- Aleea viilor, Timisoara. Terenuri situate în zona II de referință // Aerodrom Cioca.

Utilizări admise: ansamblu de cladiri cu funcțiuni de locuințe colective si funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii, birouri, sport si recreere) amplasate la parter.

- **Înălțimea maximă admisă:** Înălțimea maximă propusa **2S+P+3E/10E+Er**.
- **POT:** maxim locuințe- 40%;
- **CUT:** maxim suprateran de - 2,6; si C.U.T. maxim de – 3,6.
- **Spații verzi:** Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Suprafața minimă a spațiului verde este de 25% din care se alocată o suprafață minimă de spațiului verde fără construcții subterane (deep green) de 10%.



1.3.3. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată prin Ordonanța urgentă 79/2021);
- Ordin nr. 233/2016 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;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat prin Ordinul 1378/2018;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (actualizată prin Legea 190/2021);
- alte documente relevante.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

→ Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, în intravilan, cu acces din drumul de național Calea Torontalului prin intermediul drumurilor indetificate prin CF 407721(Calea torontalului), CF 22854 (str.Bucovina), CF 445784, CF 445837, CF 444854, CF 456925, CF 457071.

→ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenurile studiate în cadrul P.U.Z se situează în partea de nord a Municipiului Timișoara, intravilan vechi, stabilit conform Planului Urbanistic General. Pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

Pe acest amplasament s-a elaborat documentația de urbanism **P.U.Z. “Zona locuinte colective, comerț, servicii și funcțiuni complementare “ Calea Torontalului – Aleea Viilor, Timisoara, aprobat prin HCL nr. 418/30.09.2008.**

Prin acest P.U.Z. s-a reglementat funcțiune întregii zone iar zona aferenta acestui PUZ este:

- **UTR II** - POT maxim 40 % ; CUT maxim 3.6; regim de inaltime maxim 2S+P+3E/10E+Er

→ Potențial de dezvoltare

Calea Torontalului este o artera importantă de penetrare în oraș și tendința celor două fronturi este de a se dezvolta spre funcțiuni cu caracter mixt: locuințe, birouri, servicii și comerț. Propunerea se înscrie în tendința de dezvoltare urbanistică a întregii zone. Aspectul și funcționarea întregii zone se vor îmbunătăți odată cu realizarea obiectivelor propuse și va genera permeabilizarea întregului cvartal spre arterele perimetrare.



2.2. Încadrare în localitate

→ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat este situat în zona de nord - vest a municipiului Timișoara, cu acces de pe Calea Torontalului.

La nord, în lungul strazii Aurel Pop și pe Calea Torontalului s-au dezvoltat ansambluri de locuințe colective cu regim de înălțime între S+P+10E și S+P+15E.

Terenurile care fac obiectul documentației au suprafața totală de 15.126 mp, fiind constituit din următoarele parcele:

Nr. Crt	Nr. C.F.	Proprietar tabular	Date refer. la teren	Suprafață (mp)
1.	445997	JIANU SEVER RADU IANCU, JIANU GEORGETA, promisiune bilaterala de vanzare cumparare pana la data de 30.06.2026 in favoarea SDK URBAN REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL	Intravilan	5.844
2.	456962	JIANU RADU, LENGERKE CLAUDIA, promisiune bilaterala de vanzare cumparare pana la data de 30.11.2025 in favoarea SDK URBAN REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL	Intravilan	9.282
TOTAL teren studiat în PUZ				15.126 mp

Zona studiată este formată din 2 de parcele:

- Lot 1: 445997, având o suprafață de 5.844 mp.
- Lot 2: 456967, având o suprafață de 9.282 mp.

Cele 2 loturi anterior menționate însumează o suprafață de 15.126 mp, sunt situate în intravilanul Municipiului Timișoara și sunt bordate astfel:

- Nord-vest – CF 444854(teren intravilan pentru drum), cea mai apropiată clădire se află la 148m distanță, fiind clădire pentru locuințe și servicii.
- Nord-est – CF 456966 (teren intravilan pentru constructii), cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 92m, fiind clădire pentru locuințe și servicii.
- Sud-est – CF 457071 (teren în proprietate publica), cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 28m, fiind clădire pentru servicii.
- Sud-vest – CF 447312 și 428090 (teren în proprietate publica), cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 30m, fiind locuință individuală.

→ Relaționarea zonei cu localitatea

Terenul studiat este situat în zona de nord - vest a municipiului Timișoara, cu acces de pe Calea Torontalului prin intermediul drumurilor identificate prin CF 407721(Calea torontalului), CF 22854 (str.Bucovina), CF 445784, CF 445837, CF 444854, CF 456925, CF 457071.



2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ plan, fiind utilizat ca teren agricol. Limitrof amplasamentului, spre sud și sud - est, există canale de desecare. În prezent terenurile sunt libere de construcții.

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (T max. >30°C): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 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 736cal/mp la 21.06 și 118cal/mp 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 repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

2.4. Fondul construit

În prezent, terenurile studiate se află în categoria terenurilor arabile, din intravilan, conform:

-**CF nr. 445997**-teren neîmprejmuit, categoria de folosință arabil - Teren intravilan extins, S(teren)= 5,844mp

-**CF nr. 456962**-teren neîmprejmuit, categoria de folosință arabil - Teren intravilan extins, S(teren)= 9,282 mp

În prezent, terenurilor sunt libere de construcții și însumează o suprafață totală de 15.126 mp.

2.5. Circulația

În prezent, accesul pe amplasament se face din Calea Torontalului, prin intermediul drumurilor indetificate prin CF 445786, CF 453064, CF 445784, CF 445782, CF 445779, CF 452489, CF 445774, CF 445773, CF 445781, CF 445778, CF 453065.

2.6. Ocuparea terenurilor



În prezent zona studiată are funcțiune mixtă.

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- locuire colectivă și servicii în zonă străzii Aurel Pop spre nord. - vest;
- cladiri de servicii, spre sud – est:

2.7. Echipare edilitară

În zonă există rețea publică de alimentare cu apă rece și de canalizare pe Calea Torontalului și pe str.Gr.Alexandrescu administrate de "Aquatim" SA Timisoara. Zona beneficiază și de rețele de alimentare cu gaz și energie electrică. Gabaritele și traseele rețelelor existente în zonă sunt precizate în cadrul avizelor eliberate de către detinătorii de utilități.

Față de rețelele electrice existente pe amplasament se va respecta zona de siguranță protecție, respectiv:

LEA 20kV – zonă de protecție **5,00m** din ax, stânga – dreapta.

LEA 110kV – zonă de protecție **18,50m** din ax, stânga – dreapta.

2.8. Probleme de mediu

• RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

• MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Traseele rețelelor electrice existente pe sit, față de care se respectă zona de protecție reglementată.

• EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

• EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.9. Opțiuni ale populației

Propunerea se înscrie în tendința de dezvoltare urbanistică a întregii zone. Aspectul și funcționarea întregii zone se vor îmbunătăți odată cu realizarea obiectivelor propuse și va genera permeabilizarea întregului cvartal spre arterele perimetrare.

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar beneficiarii solicită amplasarea unor imobile cu funcțiune mixtă.



Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate, considerăm că este oportună diversificarea funcțiilor reglementate pentru zona studiată, cu posibilitatea de a servi dezvoltarea întregii zone, prin apariția unor centre de interes polarizatoare.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată face parte din intravilanul prin PUZ aprobat prin HCL 418/30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr.445997 și CF nr.456962 Timișoara.

UTR 2- Zonă locuințe colective, comerț, servicii și funcțiuni complementare”.
Terenuri situate în zona II de referință // Aerodrom Cioca.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantații înalte masive, care să pună problema menținerii acestora. Există pâlcuri de arbuști, care vor fi păstrați dacă este posibil sau înlocuiți, în raport cu situația propusă.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente și asigurarea pe fiecare parcelă a procentului de spații verzi reglementat.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse, se va asigura din străzile prevăzute în P.U.Z.-ul aprobat, dar cu adaptarea la reglementările propuse prin prezenta documentație.

Conform puzului aprobat prin HCL 418/30.09.2008, circulațiile sunt aceleași cu cele prevăzute și prin această modificare de puz, însă racordul dintre str. Aurel Pop și str. Bucovina se va face acum printr-o deviere a străzii Aurel Pop prin parcela cu Cf. Nr.456925

În incintă sunt prevăzute alei carosabile și pietonale, și parcaje, pe fiecare parcelă rezultată. Toate locurile de parcare necesare funcționării zonei sunt amplasate în incintă, pe fiecare lot rezultată, la nivelul terenului, grupate în zonele adiacente aleilor carosabile interioare. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118.**



3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este constituit din parcelele cu nr. CF nr.445997 si CF nr.456962.

Prin **PUZ aprobat prin HCL 418/30.09.2008, pe terenurile inscrise in CF nr.445997 si CF nr.456962 Timisoara**, avand urmatorul bilat teritorial:

3.5.1. Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

Teren intravilan		15.126mp	100 %
Zona ocupata de cladiri		max. 6.050 mp	max.40%
Spatii verzi	Spatii verzi fara constructii subterane	min. 1.512,6 mp	min.10%
	Spatii verzi	min. 2.268,9 mp	min.15%
Circulatii auto si pietonale		max. 5.294,1 mp	max.35%
TOTAL		15.126 mp	100 %

3.5.2. Indicatori urbanistici

	P.O.T. max	C.U.T. max	Regim de inaltime max	H max
Cladiri colective,comert si servicii	40%	2.6 suprateran/3,6 total	2S+P+3E/10E+Er	16m/43m [max.133 CNM]
Spatiu verde (2mp/locuitor)	min.25%			

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații se va realiza prin branșamente și/ sau extinderi de branșamente existente în proximitate conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.Z. va fi stabilit în urma realizării Proiectului Tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale provenite de pe constructiile propuse se colecteaza prin intermediul unor



jgehaburi si burlane si sunt directionate la un bazin de retentie.

Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un sistem de drenaj pentru infiltrarea apelor meteorice în sol. Apele pluviale vor fi dirijate către sistemul de drenaj, prin intermediul asigurării pantei terenului.

Canalizarea pluvială

În zonă există rețele de gaze naturale de medie presiune, de la care există posibilitatea realizării unei extinderi a rețelei pentru alimentarea investițiilor propuse, în urma obținerii avizelor și autorizațiilor necesare.

Instalații termice

Se prevede independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice individuale, care vor functiona cu gaze naturale furnizate de rețeaua de distribuție a orasului.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Potențialele surse de poluare predictibile sunt: emisiile de gaze de ardere, apele uzate menajere și cele pluviale colectate de pe carosabil și parcări, precum și deșeurile generate.

Prevederea în cadrul clădirilor a unor spații destinate colectării selective și conforme a deșeurilor, precum și evacuarea ritmică prin societăți autorizate, reduce riscul poluării prin dispersarea acestora.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenurile ce fac obiectul planului urbanistic propus au stabilitatea asigurată, nu există straturi moi de alunecare în structura geologică, iar energia de relief este scăzută, astfel încât riscul de alunecări de teren este redus.

Riscul înzăpezirilor în cazul ninsorilor abundente este prevenit prin asigurarea accesului mijloacelor de dezăpezire la căile de comunicații, cu posibilitatea stocării temporare a zăpezii pe spațiile verzi.

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termică a clădirilor. Izolația împotriva excesului radiației solare se va face individual la nivelul fiecărei unități funcționale din cadrul clădirilor sau printr-o gestiune la nivelul întregii clădiri printr-un sistem centralizat de ventilație și răcire.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, proiectarea construcțiilor și instalațiilor de asigurare a utilităților va ține cont de seismicitatea amplasamentului.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Prin planul propus nu se preconizează generarea altor ape uzate decât cele menajere. Acestea se vor colecta conform proiectelor de specialitate.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Pentru fiecare corp de clădire se vor amenaja spații de colectare separată a deșeurilor menajere și reciclabile. Prin amenajarea acestor spații și utilizarea de recipiente adecvate se vor evita împăștierea deșeurilor, disconfortul olfactiv și riscul epidemiologic.



3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Nu este necesară reconstrucția ecologică. Plantarea zonelor verzi se va realiza pe sol fertil cu specii autohtone.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi se propun a fi amenajate sub formă de zone verzi de protecție, scuaruri și fâșii plantate aliniate la căile de comunicații. Soluția propusă ține cont de prevederile normativelor și legislației în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenurilor, respectiv obligativitatea asigurării minimului de spații verzi publice din suprafața terenurilor care fac obiectul PUZ și un minim de spațiu verde plantat din suprafața parcelelor rezultate, în funcție de funcțiunea parcelei.

Suprafața de spații verzi se asigură prin: suprafețe înierbate, arbori, garduri vii, arbuști, terase înierbate.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în noul ansamblu adecvat noilor funcțiuni ale zonei, se realizează atât o refacere peisagistică, cât și o reabilitare a zonei.

3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu este cazul.

3.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Prin planul propus se realizează accesuri la căile de comunicații rutiere în concordanță cu necesitatea fluidizării traficului în zonă, integrând și soluția de trafic rutier propusă de noul PUG Timișoara.

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

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

Planul urbanistic zonal propune, organizarea la standarde ridicate a unei zone mixte de locuințe cu funcțiuni complementare. Astfel, aceasta etapă se constituie într-o premisă a unei dezvoltări ulterioare a acestei zone, în special prin extinderea rețelelor.

Fiind un PUZ pentru o zonă cu funcțiuni mixte se vor crea condiții de creștere a calității confortului și modului de viață cu efect benefic asupra comunităților. Totodată există premisele pentru apariția de noi locuri de muncă din sfera dotărilor și serviciilor publice. Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor presupune extinderea unor facilități precum rețea de apă potabilă și pentru incendiu, rețea de canalizare menajeră, rețele electrice, de telefonie și de catv.

Orice altă dezvoltare a activității pe amplasament se va realiza cu respectarea funcțiilor



initiate de catre planul de urbanism zonal prezentat.

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

Planul urbanistic zonal propus va influența și celelalte planuri sau programe pentru zona supusa dezbaterii, existente deja sau in curs de aprobare, in sensul in care se va accelera obtinerea aprobarilor necesare de la organele abilitate si a demararii activitatilor de construire a imobilelor si infrastructurii aferente.

In aceeași masura planul urbanistic zonal supus modificari este influențat de planurile existente in lucru sau aprobate in zona, in sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere rețea de apă canal, realizare drumuri de acces).

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

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

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

Cea mai importanta problema de mediu ridicata de promovarea planului urbanistic zonal consta in colectarea si directionarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

O alta problema de mediu va fi cea data de gestionarea deșeurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de catre serviciul de salubritate al localitatii Timisoara. Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea si rampele clandestine de deseuri ce se creaza in zona ca urmare a depozitarii necorespunzatoare de deseuri provenite din lucrarile de amenajare efectuate de locuitorii Timisoarei.

Se estimează că lucrările de construire a clădirilor cu funcțiuni mixte vor afecta condițiile de mediu pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor.

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

Evaluarea semnificației efectelor pe care obiectivul proiectului de față le poate determina asupra mediului, se individualizează ca urmare a macro-impactului ipotetic asupra componentelor naturale și antropice. Influența prevăzută este împărțită în două faze, de construcție și de utilizare.

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

PUZ propus respectă prevederile OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Dintre acestea amintim:

- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996.



3.7.12. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prevenirea riscului de inundații se realizează prin dimensionarea corespunzătoare a instalațiilor de canalizare menajeră și pluvială.

Riscurile generate de cutremure sunt prevenite prin proiectarea seismică a clădirilor.

Stabilitatea terenului va fi asigurată, conform concluziilor studiului geotehnic, astfel încât riscul de alunecări să fie minim. Se vor respecta prevederile documentațiilor tehnice referitoare la fundații.

Prin adoptarea măsurilor de protecție a calității apelor și aerului, precum și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor, sunt prevenite riscurile pentru sănătatea umană.

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

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

Probabilitatea producerii unor efecte indezirabile asupra mediului este minimală, cu condiția respectării tuturor prevederilor din PUZ. În cazul producerii unor eventuale efecte indezirabile, acestea vor fi de durată și frecvență redusă, efectele fiind reversibile până la eliminarea cauzei, limitate spațial la perimetrul amplasamentului.

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

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

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

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății populației, în cadrul proiectului se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Dezvoltarea propusă nu se învecinează cu zone de locuințe existente.

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

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

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

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

iii. *folosirea terenului în mod intensiv:* Nu este cazul.

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

3.8. Obiective de utilitate publică

În vederea conectării străzilor Aurel Pop cu strada Bucovina, se va ceda teren către domeniul public, conform tabelului:

Circulația terenurilor

	Existent		Propus	
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	15.126 mp	100%	15.126 mp	100%
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	-	-
TOTAL	15.126 mp	100%	15.126 mp	100%



4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Investiția propusă are ca scop valorificarea terenului într-un mod sustenabil din punct de vedere al vecinătăților, al însovrii și al conformării circulațiilor.

Soluția propusă se află în concordanță cu potențialul de dezvoltare al zonei, atât din punct de vedere urbanistic/spațial, cât și din punct de vedere funcțional.

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

Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat.

Soluția propusă se află în concordanță cu potențialul de dezvoltare al zonei, atât din punct de vedere urbanistic/spațial, cât și din punct de vedere funcțional.

Realizarea obiectivului va însemna continuarea valorificării unor oportunități de ordin economic și social, cu efecte favorabile în dezvoltarea economiei locale, precum și în creșterea veniturilor la bugetul local.

Amplasarea obiectivelor de investiție propuse va avea un impact favorabil, atât asupra zonei reglementate prin planul de urbanism, cât și asupra municipiului Timișoara.

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei adiacente:

- modernizarea tramei stradale;
- asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat;
- constituirea zonelor de spații verzi amenajate din suprafața urbanizată;
- posibilitatea extinderii rețelelor edilitare în zona studiată;

6. CATEGORIILE DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de alipirea/dezlipirea și intabularea parcelelor propuse în P.U.Z.
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.



- Nu e cazul.

7. CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA – OMS 119/2014

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

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine:

- **Nord-vest** – CF 444854 (teren intravilan pentru drum), cea mai apropiată clădire se află la 148m distanță, fiind clădire pentru locuințe și servicii.
- **Nord-est** – CF 456966 (teren intravilan pentru construcții), cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 92m, fiind clădire pentru locuințe și servicii.
- **Sud-est** – CF 457071 (teren în proprietate publică), cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 28m, fiind clădire pentru servicii.
- **Sud-vest** – CF 447312 și 428090 (teren în proprietate publică), cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 30m, fiind locuință individuală.

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent zona nu este echipată din punct de vedere edilitar.

RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE

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

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

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

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

Pentru funcțiunea de locuire se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

PLATFORME PENTRU DEPOZITAREA DEȘEURILOR MENAJERE, SPAȚII JOACĂ, PARCAJE

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

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi



întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
- în cadrul propunerii se vor amenaja un număr de maxim 555 locuri de parcare, amplasate parțial la nivelul solului, parțial în subsol. Parcările aflate la nivelul solului vor fi amplasate la distanța de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit.

Conform reglementărilor urbanistice în vigoare, pentru ansamblul rezidențial compus din 490 de apartamente a rezultat un necesar de 540 locuri de parcare.

În cadrul proiectului au fost prevăzute următoarele tipuri de parcaje:

- 55 locuri la sol,
- 365 locuri în parcare subterană,
- 125 locuri în parcare etajată.

Astfel, se realizează un total de 540 locuri de parcare, ceea ce acoperă integral necesarul calculat.

Deși la nivelul blocului 1 (CF nr. 456966) se constată un deficit punctual de 50 locuri, acesta este compensat prin repartizarea parcajelor în restul ansamblului, respectându-se cerințele generale privind numărul total de parcaje aferente locuințelor.

ZONE CU PROTECȚIE SANITARĂ

Conform **OMS 119/2014, cap. I, art. 5, 11**, în zona terenului studiat, pe o rază de 1500m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară.

CIRCUITE FUNCȚIONALE ȘI PARAMETRI SANITARI

Suprafețele camerelor vor depăși 12mp, suprafețele bucătăriilor vor depăși 5mp, iar înălțimea liberă a fiecărui nivel destinat locuințelor va fi de minim 2,60m.

Încăperile de locuit și bucătăriile vor fi prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

Spațiile cu altă destinație pot acomoda următoarele funcțiuni:

- funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, amenajări sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, servicii manufacturiere, servicii medicale sau activități de mică capacitate, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei



înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), cu următoarele condiții:

- amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul

parcelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților.

La subsolul clădirilor de locuit se pot amplasa unități comerciale, unități prestări servicii, cabinete medicale fără paturi, etc. care prin natura acestora nu crează riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație.

8. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - "**Modificare parțială PUZ aprobat prin HCL 418 din data de 30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr. 445997 și CF nr. 456962 Timișoara**" s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al **PUZ aprobat prin HCL 418/30.09.2008 : UTR II // Zonă locuințe colective, comerț, servicii și funcțiuni complementare**", **Calea Torontalului-Aleea viilor, Timișoara. Terenuri situate în zona II de referință // Aerodrom Cioca.**

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

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

Întocmit,
arh. Faur Ioana Rebeca



Specialist RUR
arh. Răzvan Negrișanu