



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere documentatie

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal
Locuinte semicolective P+1E+M
Mun. TIMIȘOARA, Jud. Timiș
Str. Ciorcârliei, Nr. 88
C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021**

Beneficiar: **S.C. SANTBAU CON S.R.L.**

Proiectant: **S.C. PRO- ARH TCC S.R.L.**

Data: **Martie 2023**

1.2 Obiectivul lucrării

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent intravilanului Municipiului Timișoara. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021 Timișoara, proprietar fiind SC SANTBAU CON SRL. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

1.3 Surse de documentare

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

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

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu alte documentații de urbanism aprobate în zonă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

2. STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTĂRII URBANE

2.1 Evoluția zonei

Funcțiunea dominantă pentru această zonă este cea rezidențială, cu zone punctuale de servicii. Evoluția acestei zone în cadrul Municipiului Timișoara are un caracter preponderent rezidențial.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

2.2 Incadrarea in localitate

Terenul studiat se află în partea de Nord-Vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, în aria cuprinsă între strada Mircea cel Bătrân, strada Livezilor și strada Ciocârliei.

Conform extras CF nr. 453786 si CU nr. 1552 din 07.06.2021 terenul studiat se află în intravilanul municipiului Timișoara, zona fiind anterior reglementată prin Planul Urbanistic de Detaliu „Construire pensiune in regim P+1E+M, str. Ciocarliei nr. 88 Timisoara”, aprobat prin HCL nr. 134/24.03.2009 cu termen de valabilitate de 5 ani (până la data de 23.03.2014).

2.3 Elemente ale cadrului natural - Analiza situatiei existente

Terenul in studiu are o suprafață totală de 4068 mp, având folosința de teren intravilan, categoria de folosință curți construcții. În momentul de față pe teren se află următoarele construcții: centrală termică, casuță grădină, fântână arteziană și restaurant cu grădina de vară.

Destinatia conform PUG aprobat prin HCL 619/2018: Zona de locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ.

Terenul se află la o altitudine de aproximativ 92...93 m față de Nivelul Mării Negre (NMN), altitudine caracteristică pentru regiunea Timișoarei. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vecinatatile directe sunt:

- la Nord – Str. Mircea cel Bătrân parcelele nr. 123 – Nr. Cad. 402909, nr. 121-Nr. Cad. 420808, nr.121A-Nr. Cad. 428001, nr. 121B – Nr. Top. 19057/1 și Str. Ciocârliei Nr. 90-Nr. Cad.433694 - terenuri cu clădiri de locuințe unifamiliale
- la Sud – Str. Ciocârliei Nr. 86 și Nr. 86/A- terenuri cu clădiri de locuințe unifamiliale si parcela cu nr. cad. 453787 si parcela cu nr. cad. 453787 (nr. cad. vechi 404021)
- la Est – parcelele pentru locuințe colective P+2E, din PUZ aprobat cu HCL 178/08.05.2017, respectiv Nr. Cad. 408503 si 423087
- la Vest – Str. Ciocârliei

În prezent, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt locuire individuala și colectiva in ansambluri de blocuri cu regim de inaltime maxim P+2E, precum și dotări și servicii.

2.4 Circulația

Accesul pe terenul studiat se face de pe Str. Ciocârliei. Capacitățile actuale ale străzilor existente sunt: Str. Ciocârliei- 16 m.

2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent, funcțiunea terenului studiat este de teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii.

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de locuire individuala și colectiva in ansambluri de blocuri cu regim de inaltime maxim D+P+2E, precum și dotări și servicii.

Pe terenul studiat se află în momentul de față următoarele construcții:

Corp C1 – Restaurant, cu terasă și grădină de vară Sc = 297 mp, Corp C2-Casuță grădină Sc = 62 mp, Corp C3 – Centrală termice Sc=65 mp, Corp C4 – Fântână arteziană Sc =137 mp, zona fiind anterior reglementată prin Planul Urbanistic de Detaliu „Construire pensiune in regim P+1E+M , str. Ciocarliei nr. 88 Timisoara”, aprobat prin HCL nr. 134/24.03.2009 cu termen de valabilitate de 5 ani (până la data de 23.03.2014). Deoarece pana la aceasta data PUD- ul nu a fost implementat, **nu si-a produs efectul asupra terenului este considerat expirat si nu mai are nici o valoare. Clădirile existente pe teren urmează a fi**



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

demolate în urma obținerii Autorizației de demolare nr. 895 din 11.11.2022 de la PMT și conform legislației în vigoare.

Operațiunea de dezmembrare

Terenul identificat inițial prin CF Nr. 404021 Timișoara în suprafață de 4155 mp, pentru care a fost emis C.U. Nr. 1552 din 07.06.2021 și Avizul de Oportunitate Nr. 24 din 31.08.2021 a fost dezmembrat în:

Parcela cu Nr cad 453786 – suprafață de 4068 mp și

Parcela cu Nr cad 453787 – suprafață de 87 mp.

Parcela cu Nr. cad 453787 – 87 mp a fost dezmembrată cu scopul de a fi alipită ulterior parcelei de locuințe unifamiliale Nr. cad. 416320 (str. Ciocârliei nr. 86/A) – urmând să preia reglementările acestei parcelei după unificare.

Parcela cu Nr. cad. 453786 – 4068 rămâne a fi reglementată în vederea realizării de locuințe semicolective conform prezentului PUZ.

2.6 Echiparea edilitara

2.6.1. Căi de comunicație

În prezent, accesul pe terenul studiat se face de pe strada Ciocârliei – profil 16 m.

Disfuncționalități – lipsa locurilor de parcare este una dintre disfuncționalitățile majore ale acestei zone.

2.6.2. Rețele edilitare

În prezent există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații în imediata vecinătate a terenului, fiind posibilă astfel realizarea branșamentelor și racordurilor pentru terenul ce face obiectul P.U.Z.

2.7 Probleme de mediu

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

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de locuințe semicolective zona va rămâne un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

2.8 Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții amplasate pe un lot cu un regim de înălțime de maxim P+1E+M.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obiectivele majore ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- zonificare funcțională – pentru stabilirea funcțiilor permise
- stabilirea obiectivelor nou propuse și a disponibilităților de amplasament
- organizarea circulației și amenajarea domeniului public
- măsuri de reglementare urbanistică a zonei, ca instrument de aplicare de către foruri abilitate.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

3.2 Prevederi ale PUG

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara actual, în vecinătatea zonei studiate sunt prevăzute dezvoltări de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare și servicii.

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara în lucru etapa 3 – zona se încadrează în LiU- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

3.4 Modernizarea circulației

Se va realiza un drum de incinta 7m, privat, semicarosabil, cu trotuar de o parte și de alta.

Drumul de incinta va fi folosit de strict către locatari și vizitatorii acestora pentru acces la imobile, pentru serviciu de colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se va asigura numărul de parcuri necesar locuințelor în interiorul parcelei: 28 locuri de parcare, locurile de parcare se vor amenaja în afara drumului de incintă, se interzice staționarea mașinilor pe partea carosabilă a drumului de incintă.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Ținând cont de dezvoltarea urbană a Municipiului Timișoara se înaintea următoarele propuneri:

- transformarea parcelei actuale în conformitatea caracterului zonei în zona de locuințe semicolective, în regim de înălțime P+1E+M.
- se permite identificarea a maxim 8 construcții principale pe parca, cu un număr de maxim de **24 de unități locative** în zona studiată (maxim 3 unități locative/corp de clădire).
- se propun intervenții specifice unei zone rezidențiale (regim de înălțime, aliniere, integrare, asigurarea circulației și locurilor de parcare, spații verzi).

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

- spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de locuințe semicolective, minim 30%, cu respectarea prevederilor Legii nr 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificări și completări ulterioare.
- conform Legii 24/2007 Articol 4, aliniat j) spațiul verde propus în cadrul PUZ-ului se încadrează în categoria de **spațiu verde aferent locuințelor de tip semicolectiv**- spații verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuințe de tip condominiu, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului;
- spațiul verde propus este în proprietate privată, administrarea spațiilor verzi de pe terenurile proprietate privată este exercitată de către proprietarii acestora, cu respectarea prevederilor actelor normative în vigoare, care sunt obligați să asigure întreținerea spațiilor verzi
- dotări permise: instalații edilitare, iluminat stradal, alei pietonale, mobilier urban, publicitate stradală, aliniamente de arbori, amenajări peisagere cu arbori și arbuști ornamentali.
- pentru spațiile verzi sunt interzise orice tip de construcții, altele decât cele permise, se interzice parcare mașinilor pe spațiul verde.
- se permite amenajarea de locuri de joacă pentru copii în cadrul zonelor verzi, conform planșei de reglementări



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

3.5.1 Regimul de aliniere al construcțiilor

Având în vedere trama stradală existentă, precum și amplasarea clădirilor existente, se stabilesc următoarele retrageri pentru parcela de locuințe semicolective:

- retragere 3 m la frontal stradal, față de limita de Vest;
- retragere H/2, minim 4 m față de limita de Sud;
- retragere H/2 minim 4 m față de limita de Nord;
- retragere minima de 10 m fata de limita posterioara, Est

În cadrul parcelei, se va respecta o retragere de minim H între corpurile de clădire cu regim de înălțime maxim P+1E+M propuse.

3.5.2 Regim de înălțime

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomandă realizarea unui profil volumetric echilibrat, fără contraste.

Din punct de vedere al regimului de înălțime, construcțiile se vor încadra în limitele de maxim **P+1E+M**.

3.5.3 Modul de utilizare a terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul de locuințe semicolective, ocuparea terenurilor se va înscrie în limita a maxim **35%**.

Se va respecta un C.U.T. maxim de **1,05**.

BILANT TERITORIAL

SITUATIA EXISTENTA

Parcela 1- nr. cad. 453786 (Nr. vechi 404021)	4068	97.90
Parcela 2- nr. cad. 453787 (Nr. vechi 404021) – parcela dezmembrata care se va alipi la parcela cu nr. cad. 416320	87	2.10%
TOTAL TEREN	4155 mp	100%
Parcela 1- TEREN PROPUȘ A FI REGLEMENTAT PRIN PUZ – LOCUINTE SEMICOLECTIVE		
Suprafata totala teren	4068	100%
• S. zona verde în cadrul parcelei	2477	60.89%
• S. construita	741	18.21%
• S. drumuri de incinta, alei pietonale și parcare	850	20.90%
TOTAL TEREN	4068 mp	100%

Clădirile existente pe teren urmează a fi demolate prin Autorizație de demolare nr. 895 din 11.11.2022 emisă de PMT și conform legislației în vigoare.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

SITUATIA PROPUSA

Parcela 1- nr. cad. 453786 (Nr. vechi 404021) –parcela aferenta PUZ - zona locuinte semicolective	4068	97.90
Parcela 2- nr. cad. 453787 (Nr. vechi 404021) – parcela dezmembrata care se va alipi la parcela cu nr. cad. 416320	87	2.10%
TOTAL TEREN	4155 mp	100%
Parcela 1- TEREN PROPU S A FI REGLEMENTAT PRIN PUZ – LOCUINTE SEMICOLECTIVE		
S aferenta zonei de locuinte semicolective, din care:	4068 mp	100%
• S. zona verde in cadrul parcelei	min. 1220.4 mp	min. 30%
• S. construita	max. 1423.8 mp	max. 35%
• S. drumuri de incinta, alei pietonale si parcare	max. 1423.8 mp	max. 35%
• TOTAL TEREN	4068mp	100%

3.6 Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitara

- **Alimentarea cu apă potabilă**

a) Situația existentă.

În prezent, pe parcela studiată există un bransament de apă care va fi desființat. De-a lungul străzii Ciocârliei există o rețea de apă potabilă deservită de S.C. AQUATIM S.A., realizată cu conducte având diametrul de 125 mm.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un bransament de apă potabilă, nou propus, la sistemul centralizat de apă al municipiului Timișoara, existent pe strada Ciocârliei. Bransamentul de apă potabilă nou propus se va realiza de pe str. Ciocârliei cu conducte de polietilenă din PE – ID, având diametrul de 63 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Din acest bransament se vor racorda toate clădirile propuse.

Va fi prevăzut un cămin de apometru.

Bransamentul existent se va desființa.

Bransamentul proiectat va asigura consumul menajer necesar imobilelor propuse. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Debitul și presiunea necesare în



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

rețelele de distribuție, așa cum rezultă din breviarul de calcule, vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

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

• Canalizarea

a) Situația existentă.

În prezent, pe parcela studiată există un racord de canalizare care va fi desființat. De-a lungul străzii Ciocârliei există o rețea canalizare deservită de S.C. AQUATIM S.A., realizată cu conducte având diametrul de 400 mm.

b) Situația propusă.

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

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza un racord de canalizare, nou propus, la sistemul de canalizare al municipiului Timișoara, existent pe strada Ciocârliei. Racordul de canalizare nou propus se va realiza din materiale agrementate în acest scop și va fi realizat din PVC – KG cu diametrul de 250 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. La acest racord de canalizare se vor racorda toate clădirile propuse,

Racordul de canalizare existent se va desființa.

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

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

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

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

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe clădiri, platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu o capacitate de 35 l/s și dirijate spre un bazin de retenție, propus conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Bazinul de retenție va avea un volum de 30 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare AQUATIM, la 45 de minute după încheierea precipitațiilor, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată.

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 29,32 \text{ m}^3.$$



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 2.560,95 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

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

BREVIAR DE CALCUL

A. ALIMENTAREA CU APĂ.

1. Necesarul de apă.

1.1. Locuințe semicolective P+1E+M: 24 unități locative

- nr. de locuitori = 3 loc. /unitate locativă.

- normă de consum = 140 l /om /zi.

$$Q_{\text{zimed}} = 1,06 \times 1,30 \times 24 \times 3 \times 140 / 1000 = 13,89 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,161 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{\text{zimax}} = 1,3 \times Q_{\text{zimed}} = 18,06 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,209 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{\text{oramax}} = 2,8 \times Q_{\text{zimax}} / 24 = 2,107 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

B. CANALIZARE.

1. Debitul de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{\text{uz zimed}} = 1 \times Q_{\text{zimed}} = 13,89 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,161 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{\text{uz zimax}} = 1 \times Q_{\text{zimax}} = 18,06 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,209 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{\text{uz oramax}} = 1 \times Q_{\text{oramax}} = 2,107 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

2. Debitul de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_{\text{pluvial}} = m \times i \times S \times \emptyset - \text{unde;}$$

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de
înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

m = 0,8 deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

i = 160 l / s x ha – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

S clădiri = 0,1423 ha;

S circulații = 0,1423 ha;

S zonă verde = 0,1219 ha;

$\emptyset$ – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S.

$\emptyset$ = 0,95 – pentru clădiri;

$\emptyset$ = 0,85 – pentru circulații;

$\emptyset$ = 0,10 – pentru zona verde;

În concluzie;

$$Q_{\text{pluvial}} = 0,8 \times 160 \times [(0,1423 \times 0,95) + (0,1423 \times 0,85) + (0,1219 \times 0,10)] = 34,35 \text{ l} / \text{s}.$$

Timpul teoretic a unei ploi la intensitate maximă este de:



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 94/42 = 14,23 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 34,35 \times 14,23 \times 60 / 1.000 = 29,32 \text{ m}^3.$$

Se propune amplasarea unui bazin de retenție, având capacitatea de 30 m³ și decantor – separator de hidrocarburi, cu o capacitate de 35 l/s.

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = (630 \text{ mmH}_2\text{O} / \text{an} \times 4.065,00 \text{ m}^2) / 1.000 = 2.560,95 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

- **Iluminatul public stradal:**

iluminat stradal al zonei este prevăzut cu rețele de alimentare pozate subteran și se realizează cu corpuri de iluminat de 250W montate pe stâlpi.

- **Alimentarea cu energie electrica:**

a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată nu are rețea de alimentare cu energie electrică, pe parcelă nu există linii electrice aeriene. În apropierea parcelei studiate există rețea electrică LEA 400 V, în exploatare.

b) Situația propusă.

În zonă apar noi consumatori de energie electrică, preponderent de uz casnic.

Consumul luat în calcul este pentru 8 imobile de locuit cu maxim 3 apartamente pentru fiecare imobil, în regim de înălțime P+1E+M.

Conform normativ PE 132/2003 bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

$$- 24 \text{ locuințe} \times 20,0 \text{ kW} / \text{loc.}$$

$$P_i = 480 \text{ kW}$$

$$P_a = P_i \times 92\% = 441,6 \text{ kW}$$

Pentru alimentarea cu energie electrică se propune realizarea un racord electric la rețeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului, LEA 400 V existentă în apropierea parcelei studiate, conform planșei de reglementări echipare edilitară electrice-telefonie.

Racordul electric va fi comun pentru toate clădirile propuse, urmând ca în firida de bransament energie electrică să se realizeze separarea de consum pentru toate unitățile locative și o separare de consum pentru partile comune.

De asemenea, se va prevedea iluminat stradal cu corpuri de iluminat de 250 W, montate pe stâlpi.

Soluțiile tehnice de racord și distribuții vor fi studiate în etapele următoare după finalizarea P.U.Z.-ului.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de E-DISTRIBUTIE BANAT SA și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

- **Echiparea cu rețele de telecomunicatii:**

a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată nu are rețele de telefonie și telecomunicații. În zonă există cabluri fibră optică.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

b) Situația propusă.

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor realiza extinderi de rețele și racorduri la rețelele de telefonie și telecomunicații existente în vecinătatea parcelei studiate.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2002; PE 107-1995; P 118-1999).

• **Alimentare cu gaze naturale:**

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de gaze naturale, iar asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea.

• **Incalzirea locuințelor:**

Încălzirea locuințelor se va realiza prin intermediul centralelor de apartament, sau de cladire, alimentate cu gaze naturale sau alți combustibili.

Aceasta soluție va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizație de Construire.

• **Deseurile menajere:**

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

3.7 Protecția mediului

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

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

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

Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare (emisii, deversări) – nu este cazul

Prevenire producerii riscurilor naturale – nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Odată cu realizarea locuințelor semicolective propuse este necesară extinderea utilităților existente aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

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

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri - nu este cazul

Organizarea sistemelor de spații verzi

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 30% din suprafața ocupată de spații verzi. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.
- Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

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



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: parcela va fi amenajata conform reglementarilor urbanistice in vigoare.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore:

Se va respecta Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-002297/11.11.2021, care prevede asigurarea în incinta a 28 de locuri de parcare. Se va configura racordul drumului de incita propus la strada Ciocarliei. Se va amenajare drumul de incinta in mod corespunzator cu parte carosabilă, trotuare, piste de biciclete, locuri de parcare și spații verzi.

Se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe Strada Ciocarliei, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Strada Ciocarliei;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului pentru "P.U.Z – LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+1E+M":

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

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

Amplasamentul investiției este în teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, pe parcela cu CF Nr. **C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021**, cu o suprafață de 4068 mp. Fiind un PUZ pentru transformarea parcelei actuale în zona de locuințe semicolective, in regim de inaltime P+1E+M, cu un nr de maxim **24 de unitati locative** (maxim 3 unitati locative/corp de cladire), se vor crea conditii de creștere a confortului și modului de viață cu efect benefic asupra comunității. Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor presupune exinderea unor facilități precum rețea de apă potabilă și pentru incendiu, electrice, canalizare etc. Orice alta dezvoltare a activitatii pe amplasament se va realiza cu respectarea functiunilor initiate de catre PLANUL URBANISTIC ZONAL prezentat.

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

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

In aceeasi masura, PLANUL URBANISTIC ZONAL supus aprobarii este influentat de planurile existente in lucru sau aprobate in zona, in sensul corelarii proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere retea de apa canal, realizare drumuri de acces).

Acesta va accentua tendinta de dezvoltare a zonei, va atrage dupa sine demararea tuturor lucrarilor propuse a se realiza in zona datorita in special aportului pe care il vor avea noii investitori la aceasta.

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



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

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

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a cladirilor pentru locuinte semicolective. De asemenea se va avea in vedere integrarea in solutiile tehnice propuse considerentele necesare protectiei mediului:

c1. Protectia calitatii apelor. Lucrarile de extindere a alimentării cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrării in limitele admise de Inspectia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 si conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97. Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi de polietilena de inalta densitate PE-HD se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

c2. Protectia aerului. Lucrarile de extindere a alimentării cu apa si canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul invecinat. Din procesul tehnologic nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti.

c3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor. Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia extinderii sistemului de alimentare cu apa si canalizare pentru cladirea propusa este conceput in sensul incadrării in limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si conform prevederilor din STAS 10009/88. Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat. Lucrarea in ansamblu s-a conceput in ideea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Pentru aceasta se prevad materiale si elemente de constructii cu indici de izolare acustica la zgomot aerian corespunzatori.

c4. Protectia impotriva radiatiilor. Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luarea de masuri impotriva radiatiilor.

c5. Protectia solului si subsolului. Tehnologia desfașurată pentru lucrările de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza în conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculată în special prin instalatiile de canalizare. In acest sens retelele de canalizare s-au prevazut a se executa din conducte din PE-HD.

c6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice. Functionarea lucrarilor propuse a se executa, nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre sau acvatice.

c7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public. In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare. Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului. La toate lucrarile propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara", cap. I, art. 5, asigurandu-se zona de protectie sanitara in jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Timisoara. Nu se prevad alte foraje care ar putea influenta debitul de captare a forajelor din frontul de captare. Lucrarile proiectate nu influenteaza asezarile umane. De asemenea, in zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

c8. Gospodarirea deseurilor. Evacuarea gunoaielor se va realiza prin intermediul zonelor de colectare amplasate in interiorul incintei. Acestea se vor dota corespunzator astfel incat sa asigure preluarea gunoiului menajer rezultat din intreg complexul. Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu Retim. Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apa nu rezulta deseuri care ar necesita o gospodarie speciala. De la reseaua de canalizare apa uzata este colectata si transportata la canalul



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

colector. Prin canalul colector apa menajera va fi transportata la canalizarea centralizata a orasului Timisoara si apoi la statia de epurare. Deseurile solide vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi a orasului.

c9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase. In prezentul PUZ este prevazuta realizarea unor locuinte semicolective cu regim de inaltime P+1E+M, cu un numar de maxim de 24 de unitati locative (vezi cap. 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici), prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop. Prin respectarea conditiilor de mediu prezentate mai sus (c1-c9), referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere si pluviale, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. se creeaza premisele pentru protectia mediului. Intr-o perspectiva de dezvoltare durabila a mediului construit, in proiectarea si realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta conditiile referitoare la eficienta energetica a cladirilor.

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.

Se evidentiaza colectarea separata a apelor pluviale, asigurarea tratamentului corespunzator zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute initial printr-un separator de produse petroliere) si directionarea spre canalul de desecare aflat in apropiere.

O alta problema de mediu va fi cea data de gestionarea deseurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de catre serviciul de salubritate al municipiului Timisoara.

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z., zona va ramane un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor) In implementarea planului se va respecta legislatia in vigoare iar aspecte legate de managementul deseurilor, protectia calitatii apelor, protectia calitatii aerului si protectia calitatii solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8)

Va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza functionarea la ora actuala a serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza Municipiului Timișoara si in zona din imediata vecinatate a acestuia. Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

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

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

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

Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferi modificari ale calitatii mediului.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

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

b). natura cumulativa a efectelor;

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

c). natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

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

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

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

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

Asa cum s-a amintit anterior, realizarea efectiva a proiectului in perimetrul analizat nu va afecta, in cazul gestionarii corespunzatoare si a echiparii corespunzatoare, aceasta suprafata si nici zonele invecinate. Nu se pune astfel problema marimii si spatialitatii efectelor, a zonelor geografice si a marimii populatiei ce ar putea fi afectate.

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

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investitiilor pe suprafata de teren propusa pentru demararea acestora. Intregul perimetru va fi amenajat astfel ca acestea se vor incadra in specificul zonei.

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

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

In ceea ce priveste sursele de poluare a aerului datorate functionarii centralelor termice proprii ce asigura apa calda si agentul termic necesar incalzirii imobilelor in perioada de iarna, acestea se vor incadra in limitele impuse de normativele in vigoare, ca urmare a combustibilului utilizat, in cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantitatilor relativ mici necesare in cea mai mare parte a anului si a echipamentelor de ultima generatie existente pe piata romaneasca.

- folosirea terenului in mod intensiv:

Folosirea terenului pentru constructia de imobile si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv.

Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

g). efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

3.8 Obiective de utilitate publică

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

Investiția propusă transformă o parcelă de servicii existentă (restaurant- alimentație publică) în parcela de locuințe semicolective.

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara actual, zona studiată face parte din UTR 8 și este o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii, Conform prevederilor P.U.G. Timișoara în lucru etapa 3 – zona se încadrează în Liu- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban, prin urmare considerăm ca funcțiunea propusă se încadrează în ambele situații.

În urma analizei situației existente prezentată în planșele U01a, U01b, U01c, U02d, U01, U02 și prin propunerea de transformare în parcelă de locuințe semicolective, cu un regim de înălțime redus de P+1E+M, maxim de 24 apartamente (3 unitati locative într-o clădire) – prezentată în planșele U03, U04 U05, considerăm ca PUZ-ul propus se integrează în aria construită, menținând specificul zonei.

4.2 Consecințe economice și sociale la nivelul UTR

PUZ-ul propune transformarea parcelei în zonă de locuințe semicolective, în regim de înălțime P+1E+M, pentru care se estimează un nr de maxim 24 de locuințe, adică 24 familii.

Parcelele învecinate pe latura de Nord, un total de 7 parcele, amplasate perpendicular- cu spatele spre parcela propusă pentru PUZ, permit realizarea unor locuințe cu maxim 2 apartamente per lot, rezultând o capacitate maximă de 14 locuințe, fără întocmirea unei documentații de urbanism. Comparând ca și suprafață totală cele 7 parcele cu parcela nr cad 453786 Timișoara – pe care se propune realizarea de locuințe semicolective cu maxim total de 24 locuințe, nu considerăm ca propunerea în cauză ar putea duce la supraaglomerare și nu va aduce consecințe economice sau sociale negative asupra mediului urban construit, dimpotrivă prin revenirea la funcțiunea de locuit, se elimină o funcțiune de restaurant cu grădină de vară care poate genera poluare fonică și disconfort mai mare.

Puz-ul propus păstrează funcțiunile admise în cadrul UTR 8 (Conf PUZ actual) cât și cele din cadrul subzonei Liu (conform PUZ în lucru) și proporțiile de înălțime ale fondului construit din zonă studiată, considerăm ca nouă investiție va completa imaginea urbană a zonei și va conduce cu sine un plus de atractivitate acestuia.

4.3 Categoriile de costuri

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

- Amenajare drumuri de incinta (parte carosabilă, trotuare, piste de biciclete, locuri de parcare) și spații verzi
- Rețele edilitare în incinta, cu modificarea racordurilor și bransamentelor existente (apă, canal, energie electrică, gaz, etc.).
- Construirea și intabularea imobilelor.

Categoriile de costuri suportate de către investitorii privați

Toate investițiile vor fi suportate de dezvoltatorul P.U.Z. - ului, conform planșei U05 *Proprietatea terenurilor* și conform planului de acțiune anexat la documentație.

Categoriile de costuri suportate de către autoritatea publică locală



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

Investitia prezentata nu implica nici un cost din partea autoritatii publice locale.

4.4. Concluzii, masuri in continuare

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 această zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Intocmit: **arh. Laura Tifan Gy**



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere documentatie

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal
Locuinte semicolective P+1E+M
Mun. TIMIȘOARA, Jud. Timiș
Str. Ciorcârliei, Nr. 88
C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021**

Beneficiar: **S.C. SANTBAU CON S.R.L.**

Proiectant: **S.C. PRO- ARH TCC S.R.L.**

Data: **Martie 2023**

1.2 Obiectivul lucrării

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent intravilanului Municipiului Timișoara. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021 Timișoara, proprietar fiind SC SANTBAU CON SRL. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

1.3 Surse de documentare

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

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

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu alte documentații de urbanism aprobate în zonă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

2. STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTĂRII URBANE

2.1 Evoluția zonei

Funcțiunea dominantă pentru această zonă este cea rezidențială, cu zone punctuale de servicii. Evoluția acestei zone în cadrul Municipiului Timișoara are un caracter preponderent rezidențial.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

2.2 Incadrarea in localitate

Terenul studiat se află în partea de Nord-Vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, în aria cuprinsă între strada Mircea cel Bătrân, strada Livezilor și strada Ciocârliei.

Conform extras CF nr. 453786 si CU nr. 1552 din 07.06.2021 terenul studiat se află în intravilanul municipiului Timișoara, zona fiind anterior reglementată prin Planul Urbanistic de Detaliu „Construire pensiune in regim P+1E+M, str. Ciocarliei nr. 88 Timisoara”, aprobat prin HCL nr. 134/24.03.2009 cu termen de valabilitate de 5 ani (până la data de 23.03.2014).

2.3 Elemente ale cadrului natural - Analiza situatiei existente

Terenul in studiu are o suprafață totală de 4068 mp, având folosința de teren intravilan, categoria de folosință curți construcții. În momentul de față pe teren se află următoarele construcții: centrală termică, casuță grădină, fântână arteziană și restaurant cu grădina de vară.

Destinatia conform PUG aprobat prin HCL 619/2018: Zona de locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ.

Terenul se află la o altitudine de aproximativ 92...93 m față de Nivelul Mării Negre (NMN), altitudine caracteristică pentru regiunea Timișoarei. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vecinatatile directe sunt:

- la Nord – Str. Mircea cel Bătrân parcelele nr. 123 – Nr. Cad. 402909, nr. 121-Nr. Cad. 420808, nr.121A-Nr. Cad. 428001, nr. 121B – Nr. Top. 19057/1 și Str. Ciocârliei Nr. 90-Nr. Cad.433694 - terenuri cu clădiri de locuințe unifamiliale
- la Sud – Str. Ciocârliei Nr. 86 și Nr. 86/A- terenuri cu clădiri de locuințe unifamiliale si parcela cu nr. cad. 453787 si parcela cu nr. cad. 453787 (nr. cad. vechi 404021)
- la Est – parcelele pentru locuințe colective P+2E, din PUZ aprobat cu HCL 178/08.05.2017, respectiv Nr. Cad. 408503 si 423087
- la Vest – Str. Ciocârliei

În prezent, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt locuire individuala și colectiva in ansambluri de blocuri cu regim de inaltime maxim P+2E, precum și dotări și servicii.

2.4 Circulația

Accesul pe terenul studiat se face de pe Str. Ciocârliei. Capacitățile actuale ale străzilor existente sunt: Str. Ciocârliei- 16 m.

2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent, funcțiunea terenului studiat este de teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii.

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de locuire individuala și colectiva in ansambluri de blocuri cu regim de inaltime maxim D+P+2E, precum și dotări și servicii.

Pe terenul studiat se află în momentul de față următoarele construcții:

Corp C1 – Restaurant, cu terasă și grădină de vară Sc = 297 mp, Corp C2-Casuță grădină Sc = 62 mp, Corp C3 – Centrală termice Sc=65 mp, Corp C4 – Fântână arteziană Sc =137 mp, zona fiind anterior reglementată prin Planul Urbanistic de Detaliu „Construire pensiune in regim P+1E+M , str. Ciocarliei nr. 88 Timisoara”, aprobat prin HCL nr. 134/24.03.2009 cu termen de valabilitate de 5 ani (până la data de 23.03.2014). Deoarece pana la aceasta data PUD- ul nu a fost implementat, **nu si-a produs efectul asupra terenului este considerat expirat si nu mai are nici o valoare. Clădirile existente pe teren urmează a fi**



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

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



PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

demolate în urma obținerii Autorizației de demolare nr. 895 din 11.11.2022 de la PMT și conform legislației în vigoare.

Operațiunea de dezmembrare

Terenul identificat inițial prin CF Nr. 404021 Timișoara în suprafață de 4155 mp, pentru care a fost emis C.U. Nr. 1552 din 07.06.2021 și Avizul de Oportunitate Nr. 24 din 31.08.2021 a fost dezmembrat în:

Parcela cu Nr cad 453786 – suprafață de 4068 mp și

Parcela cu Nr cad 453787 – suprafață de 87 mp.

Parcela cu Nr. cad 453787 – 87 mp a fost dezmembrată cu scopul de a fi alipită ulterior parcelei de locuințe unifamiliale Nr. cad. 416320 (str. Ciocârliei nr. 86/A) – urmând să preia reglementările acestei parcelei după unificare.

Parcela cu Nr. cad. 453786 – 4068 rămâne a fi reglementată în vederea realizării de locuințe semicolective conform prezentului PUZ.

2.6 Echiparea edilitara

2.6.1. Căi de comunicație

În prezent, accesul pe terenul studiat se face de pe strada Ciocârliei – profil 16 m.

Disfuncționalități – lipsa locurilor de parcare este una dintre disfuncționalitățile majore ale acestei zone.

2.6.2. Rețele edilitare

În prezent există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații în imediata vecinătate a terenului, fiind posibilă astfel realizarea branșamentelor și racordurilor pentru terenul ce face obiectul P.U.Z.

2.7 Probleme de mediu

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

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de locuințe semicolective zona va rămâne un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

2.8 Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții amplasate pe un lot cu un regim de înălțime de maxim P+1E+M.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obiectivele majore ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- zonificare funcțională – pentru stabilirea funcțiilor permise
- stabilirea obiectivelor nou propuse și a disponibilităților de amplasament
- organizarea circulației și amenajarea domeniului public
- măsuri de reglementare urbanistică a zonei, ca instrument de aplicare de către foruri abilitate.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. *Cad vechi 404021*

3.2 Prevederi ale PUG

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara actual, în vecinătatea zonei studiate sunt prevăzute dezvoltări de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare și servicii.

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara în lucru etapa 3 – zona se încadrează în LiU- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

3.4 Modernizarea circulației

Se va realiza un drum de incinta 7m, privat, semicarosabil, cu trotuar de o parte și de alta.

Drumul de incinta va fi folosit de strict către locatari și vizitatorii acestora pentru acces la imobile, pentru serviciu de colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se va asigura numărul de parcuri necesar locuințelor în interiorul parcelei: 28 locuri de parcare, locurile de parcare se vor amenaja în afara drumului de incintă, se interzice staționarea mașinilor pe partea carosabilă a drumului de incintă.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Ținând cont de dezvoltarea urbană a Municipiului Timișoara se înaintea următoarele propuneri:

- transformarea parcelei actuale în conformitatea caracterului zonei în zona de locuințe semicolective, în regim de înălțime P+1E+M.
- se permite identificarea a maxim 8 construcții principale pe parca, cu un număr de maxim de **24 de unități locative** în zona studiată (maxim 3 unități locative/corp de clădire).
- se propun intervenții specifice unei zone rezidențiale (regim de înălțime, aliniere, integrare, asigurarea circulației și locurilor de parcare, spații verzi).

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

- spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de locuințe semicolective, minim 30%, cu respectarea prevederilor Legii nr 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificări și completări ulterioare.
- conform Legii 24/2007 Articol 4, aliniat j) spațiul verde propus în cadrul PUZ-ului se încadrează în categoria de **spațiu verde aferent locuințelor de tip semicolectiv**- spații verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuințe de tip condominiu, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului;
- spațiul verde propus este în proprietate privată, administrarea spațiilor verzi de pe terenurile proprietate privată este exercitată de către proprietarii acestora, cu respectarea prevederilor actelor normative în vigoare, care sunt obligați să asigure întreținerea spațiilor verzi
- dotări permise: instalații edilitare, iluminat stradal, alei pietonale, mobilier urban, publicitate stradală, aliniamente de arbori, amenajări peisagere cu arbori și arbuști ornamentali.
- pentru spațiile verzi sunt interzise orice tip de construcții, altele decât cele permise, se interzice parcare mașinilor pe spațiul verde.
- se permite amenajarea de locuri de joacă pentru copii în cadrul zonelor verzi, conform planșei de reglementări



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

3.5.1 Regimul de aliniere al construcțiilor

Având în vedere trasa stradală existentă, precum și amplasarea clădirilor existente, se stabilesc următoarele retrageri pentru parcela de locuințe semicolective:

- retragere 3 m la frontal stradal, față de limita de Vest;
- retragere H/2, minim 4 m față de limita de Sud;
- retragere H/2 minim 4 m față de limita de Nord;
- retragere minima de 10 m fata de limita posterioara, Est

În cadrul parcelei, se va respecta o retragere de minim H între corpurile de cladire cu regim de înălțime maxim P+1E+M propuse.

3.5.2 Regim de înălțime

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomandă realizarea unui profil volumetric echilibrat, fără contraste.

Din punct de vedere al regimului de înălțime, construcțiile se vor încadra în limitele de maxim **P+1E+M**.

3.5.3 Modul de utilizare a terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul de locuințe semicolective, ocuparea terenurilor se va înscrie în limita a maxim **35%**.

Se va respecta un C.U.T. maxim de **1,05**.

BILANT TERITORIAL

SITUATIA EXISTENTA

Parcela 1- nr. cad. 453786 (Nr. vechi 404021)	4068	97.90
Parcela 2- nr. cad. 453787 (Nr. vechi 404021) – parcela dezmembrata care se va alipi la parcela cu nr. cad. 416320	87	2.10%
TOTAL TEREN	4155 mp	100%
Parcela 1- TEREN PROPUȘ A FI REGLEMENTAT PRIN PUZ – LOCUINTE SEMICOLECTIVE		
Suprafata totala teren	4068	100%
• S. zona verde în cadrul parcelei	2477	60.89%
• S. construita	741	18.21%
• S. drumuri de incinta, alei pietonale și parcare	850	20.90%
TOTAL TEREN	4068 mp	100%

Clădirile existente pe teren urmează a fi demolate prin Autorizație de demolare nr. 895 din 11.11.2022 emisă de PMT și conform legislației în vigoare.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

SITUATIA PROPUSA

Parcela 1- nr. cad. 453786 (Nr. vechi 404021) –parcela aferenta PUZ - zona locuinte semicolective	4068	97.90
Parcela 2- nr. cad. 453787 (Nr. vechi 404021) – parcela dezmembrata care se va alipi la parcela cu nr. cad. 416320	87	2.10%
TOTAL TEREN	4155 mp	100%
Parcela 1- TEREN PROPU S A FI REGLEMENTAT PRIN PUZ – LOCUINTE SEMICOLECTIVE		
S aferenta zonei de locuințe semicolective, din care:	4068 mp	100%
• S. zona verde in cadrul parcelei	min. 1220.4 mp	min. 30%
• S. construita	max. 1423.8 mp	max. 35%
• S. drumuri de incinta, alei pietonale si parcare	max. 1423.8 mp	max. 35%
• TOTAL TEREN	4068mp	100%

3.6 Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitara

- **Alimentarea cu apă potabilă**

a) Situația existentă.

În prezent, pe parcela studiată există un bransament de apă care va fi desființat. De-a lungul străzii Ciocârliei există o rețea de apă potabilă deservită de S.C. AQUATIM S.A., realizată cu conducte având diametrul de 125 mm.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un bransament de apă potabilă, nou propus, la sistemul centralizat de apă al municipiului Timișoara, existent pe strada Ciocârliei. Bransamentul de apă potabilă nou propus se va realiza de pe str. Ciocârliei cu conducte de polietilenă din PE – ID, având diametrul de 63 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Din acest bransament se vor racorda toate clădirile propuse.

Va fi prevăzut un cămin de apometru.

Bransamentul existent se va desființa.

Bransamentul proiectat va asigura consumul menajer necesar imobilelor propuse. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Debitul și presiunea necesare în



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

rețelele de distribuție, așa cum rezultă din breviarul de calcule, vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

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

• Canalizarea

a) Situația existentă.

În prezent, pe parcela studiată există un racord de canalizare care va fi desființat. De-a lungul străzii Ciocârliei există o rețea canalizare deservită de S.C. AQUATIM S.A., realizată cu conducte având diametrul de 400 mm.

b) Situația propusă.

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

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza un racord de canalizare, nou propus, la sistemul de canalizare al municipiului Timișoara, existent pe strada Ciocârliei. Racordul de canalizare nou propus se va realiza din materiale agrementate în acest scop și va fi realizat din PVC – KG cu diametrul de 250 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. La acest racord de canalizare se vor racorda toate clădirile propuse,

Racordul de canalizare existent se va desființa.

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

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

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

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

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe clădiri, platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu o capacitate de 35 l/s și dirijate spre un bazin de retenție, propus conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Bazinul de retenție va avea un volum de 30 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare AQUATIM, la 45 de minute după încheierea precipitațiilor, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată.

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 29,32 \text{ m}^3.$$



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 2.560,95 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

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

BREVIAR DE CALCUL

A. ALIMENTAREA CU APĂ.

1. Necesarul de apă.

1.1. Locuințe semicolective P+1E+M: 24 unități locative

- nr. de locuitori = 3 loc. /unitate locativă.

- normă de consum = 140 l /om /zi.

$$Q_{\text{zimed}} = 1,06 \times 1,30 \times 24 \times 3 \times 140 / 1000 = 13,89 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,161 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{\text{zimax}} = 1,3 \times Q_{\text{zimed}} = 18,06 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,209 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{\text{oramax}} = 2,8 \times Q_{\text{zimax}} / 24 = 2,107 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

B. CANALIZARE.

1. Debitul de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{\text{uz zimed}} = 1 \times Q_{\text{zimed}} = 13,89 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,161 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{\text{uz zimax}} = 1 \times Q_{\text{zimax}} = 18,06 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,209 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{\text{uz oramax}} = 1 \times Q_{\text{oramax}} = 2,107 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

2. Debitul de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_{\text{pluvial}} = m \times i \times S \times \emptyset - \text{unde;}$$

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de
înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

m = 0,8 deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

i = 160 l / s x ha – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

S clădiri = 0,1423 ha;

S circulații = 0,1423 ha;

S zonă verde = 0,1219 ha;

$\emptyset$ – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S.

$\emptyset$ = 0,95 – pentru clădiri;

$\emptyset$ = 0,85 – pentru circulații;

$\emptyset$ = 0,10 – pentru zona verde;

În concluzie;

$$Q_{\text{pluvial}} = 0,8 \times 160 \times [(0,1423 \times 0,95) + (0,1423 \times 0,85) + (0,1219 \times 0,10)] = 34,35 \text{ l} / \text{s}.$$

Timpul teoretic a unei ploi la intensitate maximă este de:



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 94/42 = 14,23 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 34,35 \times 14,23 \times 60 / 1.000 = 29,32 \text{ m}^3.$$

Se propune amplasarea unui bazin de retenție, având capacitatea de 30 m³ și decantor – separator de hidrocarburi, cu o capacitate de 35 l/s.

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = (630 \text{ mmH}_2\text{O} / \text{an} \times 4.065,00 \text{ m}^2) / 1.000 = 2.560,95 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

- **Iluminatul public stradal:**

iluminat stradal al zonei este prevăzut cu rețele de alimentare pozate subteran și se realizează cu corpuri de iluminat de 250W montate pe stâlpi.

- **Alimentarea cu energie electrica:**

a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată nu are rețea de alimentare cu energie electrică, pe parcelă nu există linii electrice aeriene. În apropierea parcelei studiate există rețea electrică LEA 400 V, în exploatare.

b) Situația propusă.

În zonă apar noi consumatori de energie electrică, preponderent de uz casnic.

Consumul luat în calcul este pentru 8 imobile de locuit cu maxim 3 apartamente pentru fiecare imobil, în regim de înălțime P+1E+M.

Conform normativ PE 132/2003 bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

$$- 24 \text{ locuințe} \times 20,0 \text{ kW} / \text{loc.}$$

$$P_i = 480 \text{ kW}$$

$$P_a = P_i \times 92\% = 441,6 \text{ kW}$$

Pentru alimentarea cu energie electrică se propune realizarea un racord electric la rețeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului, LEA 400 V existentă în apropierea parcelei studiate, conform planșei de reglementări echipare edilitară electrice-telefonie.

Racordul electric va fi comun pentru toate clădirile propuse, urmând ca în firida de bransament energie electrică să se realizeze separarea de consum pentru toate unitățile locative și o separare de consum pentru partile comune.

De asemenea, se va prevedea iluminat stradal cu corpuri de iluminat de 250 W, montate pe stâlpi.

Soluțiile tehnice de racord și distribuții vor fi studiate în etapele următoare după finalizarea P.U.Z.-ului.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de E-DISTRIBUTIE BANAT SA și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

- **Echiparea cu rețele de telecomunicatii:**

a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată nu are rețele de telefonie și telecomunicații. În zonă există cabluri fibră optică.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

b) Situația propusă.

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor realiza extinderi de rețele și racorduri la rețelele de telefonie și telecomunicații existente în vecinătatea parcelei studiate.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2002; PE 107-1995; P 118-1999).

• **Alimentare cu gaze naturale:**

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de gaze naturale, iar asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea.

• **Incalzirea locuințelor:**

Încălzirea locuințelor se va realiza prin intermediul centralelor de apartament, sau de cladire, alimentate cu gaze naturale sau alți combustibili.

Aceasta soluție va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizație de Construire.

• **Deseurile menajere:**

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

3.7 Protecția mediului

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

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

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

Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare (emisii, deversări) – nu este cazul

Prevenire producerii riscurilor naturale – nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Odată cu realizarea locuințelor semicolective propuse este necesară extinderea utilităților existente aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

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

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri - nu este cazul

Organizarea sistemelor de spații verzi

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 30% din suprafața ocupată de spații verzi. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.
- Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

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



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: parcela va fi amenajata conform reglementarilor urbanistice in vigoare.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore:

Se va respecta Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-002297/11.11.2021, care prevede asigurarea în incinta a 28 de locuri de parcare. Se va configura racordul drumului de incita propus la strada Ciocarliei. Se va amenajare drumul de incinta in mod corespunzator cu parte carosabilă, trotuare, piste de biciclete, locuri de parcare și spații verzi.

Se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe Strada Ciocarliei, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Strada Ciocarliei;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului pentru "P.U.Z – LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+1E+M":

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

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

Amplasamentul investiției este în teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, pe parcela cu CF Nr. **C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021**, cu o suprafață de 4068 mp. Fiind un PUZ pentru transformarea parcelei actuale în zona de locuințe semicolective, în regim de inaltime P+1E+M, cu un nr de maxim **24 de unitati locative** (maxim 3 unitati locative/corp de cladire), se vor crea conditii de creștere a confortului și modului de viață cu efect benefic asupra comunității. Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor presupune exinderea unor facilități precum rețea de apă potabilă și pentru incendiu, electrice, canalizare etc. Orice alta dezvoltare a activitatii pe amplasament se va realiza cu respectarea functiunilor initiate de catre PLANUL URBANISTIC ZONAL prezentat.

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

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

In aceeasi masura, PLANUL URBANISTIC ZONAL supus aprobarii este influentat de planurile existente in lucru sau aprobate in zona, in sensul corelarii proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere retea de apa canal, realizare drumuri de acces).

Acesta va accentua tendinta de dezvoltare a zonei, va atrage dupa sine demararea tuturor lucrarilor propuse a se realiza in zona datorita in special aportului pe care il vor avea noii investitori la aceasta.

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



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

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

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a cladirilor pentru locuinte semicolective. De asemenea se va avea in vedere integrarea in solutiile tehnice propuse considerentele necesare protectiei mediului:

c1. Protectia calitatii apelor. Lucrarile de extindere a alimentării cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrării in limitele admise de Inspectia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 si conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97. Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi de polietilena de inalta densitate PE-HD se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

c2. Protectia aerului. Lucrarile de extindere a alimentării cu apa si canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul invecinat. Din procesul tehnologic nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti.

c3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor. Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia extinderii sistemului de alimentare cu apa si canalizare pentru cladirea propusa este conceput in sensul incadrării in limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si conform prevederilor din STAS 10009/88. Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat. Lucrarea in ansamblu s-a conceput in ideea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Pentru aceasta se prevad materiale si elemente de constructii cu indici de izolare acustica la zgomot aerian corespunzatori.

c4. Protectia impotriva radiatiilor. Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luarea de masuri impotriva radiatiilor.

c5. Protectia solului si subsolului. Tehnologia desfașurată pentru lucrările de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza în conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculată în special prin instalatiile de canalizare. In acest sens retelele de canalizare s-au prevazut a se executa din conducte din PE-HD.

c6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice. Functionarea lucrarilor propuse a se executa, nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre sau acvatice.

c7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public. In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare. Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului. La toate lucrarile propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara", cap. I, art. 5, asigurandu-se zona de protectie sanitara in jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Timisoara. Nu se prevad alte foraje care ar putea influenta debitul de captare a forajelor din frontul de captare. Lucrarile proiectate nu influenteaza asezarile umane. De asemenea, in zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

c8. Gospodarirea deseurilor. Evacuarea gunoaielor se va realiza prin intermediul zonelor de colectare amplasate in interiorul incintei. Acestea se vor dota corespunzator astfel incat sa asigure preluarea gunoiului menajer rezultat din intreg complexul. Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu Retim. Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apa nu rezulta deseuri care ar necesita o gospodarie speciala. De la rețeaua de canalizare apa uzata este colectata si transportata la canalul



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

colector. Prin canalul colector apa menajera va fi transportata la canalizarea centralizata a orasului Timisoara si apoi la statia de epurare. Deseurile solide vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi a orasului.

c9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase. In prezentul PUZ este prevazuta realizarea unor locuinte semicolective cu regim de inaltime P+1E+M, cu un numar de maxim de 24 de unitati locative (vezi cap. 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici), prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop. Prin respectarea conditiilor de mediu prezentate mai sus (c1-c9), referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere si pluviale, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. se creeaza premisele pentru protectia mediului. Intr-o perspectiva de dezvoltare durabila a mediului construit, in proiectarea si realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta conditiile referitoare la eficienta energetica a cladirilor.

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.

Se evidentiaza colectarea separata a apelor pluviale, asigurarea tratamentului corespunzator zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute initial printr-un separator de produse petroliere) si directionarea spre canalul de desecare aflat in apropiere.

O alta problema de mediu va fi cea data de gestionarea deseurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de catre serviciul de salubritate al municipiului Timisoara.

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z., zona va ramane un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor) In implementarea planului se va respecta legislatia in vigoare iar aspecte legate de managementul deseurilor, protectia calitatii apelor, protectia calitatii aerului si protectia calitatii solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8)

Va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza functionarea la ora actuala a serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza Municipiului Timișoara si in zona din imediata vecinatate a acestuia. Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

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

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

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

Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferi modificari ale calitatii mediului.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

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

b). natura cumulativa a efectelor;

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

c). natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

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

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

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

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

Asa cum s-a amintit anterior, realizarea efectiva a proiectului in perimetrul analizat nu va afecta, in cazul gestionarii corespunzatoare si a echiparii corespunzatoare, aceasta suprafata si nici zonele invecinate. Nu se pune astfel problema marimii si spatialitatii efectelor, a zonelor geografice si a marimii populatiei ce ar putea fi afectate.

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

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investitiilor pe suprafata de teren propusa pentru demararea acestora. Intregul perimetru va fi amenajat astfel ca acestea se vor incadra in specificul zonei.

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

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

In ceea ce priveste sursele de poluare a aerului datorate functionarii centralelor termice proprii ce asigura apa calda si agentul termic necesar incalzirii imobilelor in perioada de iarna, acestea se vor incadra in limitele impuse de normativele in vigoare, ca urmare a combustibilului utilizat, in cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantitatilor relativ mici necesare in cea mai mare parte a anului si a echipamentelor de ultima generatie existente pe piata romaneasca.

- folosirea terenului in mod intensiv:

Folosirea terenului pentru constructia de imobile si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv.

Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

g). efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

3.8 Obiective de utilitate publică

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

Investiția propusă transformă o parcelă de servicii existență (restaurant- alimentație publică) în parcela de locuințe semicolective.

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara actual, zona studiată face parte din UTR 8 și este o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii, Conform prevederilor P.U.G. Timișoara în lucru etapa 3 – zona se încadrează în Liu- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban, prin urmare considerăm ca funcțiunea propusă se încadrează în ambele situații.

În urma analizei situației existente prezentată în planșele U01a, U01b, U01c, U02d, U01, U02 și prin propunerea de transformare în parcelă de locuințe semicolective, cu un regim de înălțime redus de P+1E+M, maxim de 24 apartamente (3 unitati locative într-o clădire) – prezentată în planșele U03, U04 U05, considerăm ca PUZ-ul propus se integrează în aria construită, menținând specificul zonei.

4.2 Consecințe economice și sociale la nivelul UTR

PUZ-ul propune transformarea parcelei în zonă de locuințe semicolective, în regim de înălțime P+1E+M, pentru care se estimează un nr de maxim 24 de locuințe, adică 24 familii.

Parcelele învecinate pe latura de Nord, un total de 7 parcele, amplasate perpendicular- cu spatele spre parcela propusă pentru PUZ, permit realizarea unor locuințe cu maxim 2 apartamente per lot, rezultând o capacitate maximă de 14 locuințe, fără întocmirea unei documentații de urbanism. Comparând ca și suprafață totală cele 7 parcele cu parcela nr cad 453786 Timișoara – pe care se propune realizarea de locuințe semicolective cu maxim total de 24 locuințe, nu considerăm ca propunerea în cauză ar putea duce la supraaglomerare și nu va aduce consecințe economice sau sociale negative asupra mediului urban construit, dimpotrivă prin revenirea la funcțiunea de locuit, se elimină o funcțiune de restaurant cu grădină de vară care poate genera poluare fonică și disconfort mai mare.

Puz-ul propus păstrează funcțiunile admise în cadrul UTR 8 (Conf PUZ actual) cât și cele din cadrul subzonei Liu (conform PUZ în lucru) și proporțiile de înălțime ale fondului construit din zonă studiată, considerăm ca nouă investiție va completa imaginea urbană a zonei și va conduce cu sine un plus de atractivitate acestuia.

4.3 Categoriile de costuri

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

- Amenajare drumuri de incinta (parte carosabilă, trotuare, piste de biciclete, locuri de parcare) și spații verzi
- Rețele edilitare în incinta, cu modificarea racordurilor și bransamentelor existente (apă, canal, energie electrică, gaz, etc.).
- Construirea și intabularea imobilelor.

Categoriile de costuri suportate de către investitorii privați

Toate investițiile vor fi suportate de dezvoltatorul P.U.Z. - ului, conform planșei U05 *Proprietatea terenurilor* și conform planului de acțiune anexat la documentație.

Categoriile de costuri suportate de către autoritatea publică locală



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

Investitia prezentata nu implica nici un cost din partea autoritatii publice locale.

4.4. Concluzii, masuri in continuare

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 această zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Intocmit: **arh. Laura Tifan Gy**



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere documentatie

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal
Locuinte semicolective P+1E+M
Mun. TIMIȘOARA, Jud. Timiș
Str. Ciorcârliei, Nr. 88
C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021**

Beneficiar: **S.C. SANTBAU CON S.R.L.**

Proiectant: **S.C. PRO- ARH TCC S.R.L.**

Data: **Martie 2023**

1.2 Obiectivul lucrării

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent intravilanului Municipiului Timișoara. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021 Timișoara, proprietar fiind SC SANTBAU CON SRL. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

1.3 Surse de documentare

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

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

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu alte documentații de urbanism aprobate în zonă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

2. STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTĂRII URBANE

2.1 Evoluția zonei

Funcțiunea dominantă pentru această zonă este cea rezidențială, cu zone punctuale de servicii. Evoluția acestei zone în cadrul Municipiului Timișoara are un caracter preponderent rezidențial.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

2.2 Incadrarea in localitate

Terenul studiat se află în partea de Nord-Vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, în aria cuprinsă între strada Mircea cel Bătrân, strada Livezilor și strada Ciocârliei.

Conform extras CF nr. 453786 si CU nr. 1552 din 07.06.2021 terenul studiat se află în intravilanul municipiului Timișoara, zona fiind anterior reglementată prin Planul Urbanistic de Detaliu „Construire pensiune in regim P+1E+M, str. Ciocarliei nr. 88 Timisoara”, aprobat prin HCL nr. 134/24.03.2009 cu termen de valabilitate de 5 ani (până la data de 23.03.2014).

2.3 Elemente ale cadrului natural - Analiza situatiei existente

Terenul in studiu are o suprafață totală de 4068 mp, având folosința de teren intravilan, categoria de folosință curți construcții. În momentul de față pe teren se află următoarele construcții: centrală termică, casuță grădină, fântână arteziană și restaurant cu grădina de vară.

Destinația conform PUG aprobat prin HCL 619/2018: Zona de locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare cu interdicție de construire pana la elaborare PUZ.

Terenul se află la o altitudine de aproximativ 92...93 m față de Nivelul Mării Negre (NMN), altitudine caracteristică pentru regiunea Timișoarei. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vecinatatile directe sunt:

- la Nord – Str. Mircea cel Bătrân parcelele nr. 123 – Nr. Cad. 402909, nr. 121-Nr. Cad. 420808, nr.121A-Nr. Cad. 428001, nr. 121B – Nr. Top. 19057/1 și Str. Ciocârliei Nr. 90-Nr. Cad.433694 - terenuri cu clădiri de locuințe unifamiliale
- la Sud – Str. Ciocârliei Nr. 86 și Nr. 86/A- terenuri cu clădiri de locuințe unifamiliale si parcela cu nr. cad. 453787 si parcela cu nr. cad. 453787 (nr. cad. vechi 404021)
- la Est – parcelele pentru locuințe colective P+2E, din PUZ aprobat cu HCL 178/08.05.2017, respectiv Nr. Cad. 408503 si 423087
- la Vest – Str. Ciocârliei

În prezent, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt locuire individuala și colectiva in ansambluri de blocuri cu regim de inaltime maxim P+2E, precum și dotări și servicii.

2.4 Circulația

Accesul pe terenul studiat se face de pe Str. Ciocârliei. Capacitățile actuale ale străzilor existente sunt: Str. Ciocârliei- 16 m.

2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent, funcțiunea terenului studiat este de teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii.

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de locuire individuala și colectiva in ansambluri de blocuri cu regim de inaltime maxim D+P+2E, precum și dotări și servicii.

Pe terenul studiat se află în momentul de față următoarele construcții:

Corp C1 – Restaurant, cu terasă și grădină de vară Sc = 297 mp, Corp C2-Casuță grădină Sc = 62 mp, Corp C3 – Centrală termice Sc=65 mp, Corp C4 – Fântână arteziană Sc =137 mp, zona fiind anterior reglementată prin Planul Urbanistic de Detaliu „Construire pensiune in regim P+1E+M , str. Ciocarliei nr. 88 Timisoara”, aprobat prin HCL nr. 134/24.03.2009 cu termen de valabilitate de 5 ani (până la data de 23.03.2014). Deoarece pana la aceasta data PUD- ul nu a fost implementat, **nu si-a produs efectul asupra terenului este considerat expirat si nu mai are nici o valoare. Clădirile existente pe teren urmează a fi**



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

demolate în urma obținerii Autorizației de demolare nr. 895 din 11.11.2022 de la PMT și conform legislației în vigoare.

Operațiunea de dezmembrare

Terenul identificat inițial prin CF Nr. 404021 Timișoara în suprafață de 4155 mp, pentru care a fost emis C.U. Nr. 1552 din 07.06.2021 și Avizul de Oportunitate Nr. 24 din 31.08.2021 a fost dezmembrat în:

Parcela cu Nr cad 453786 – suprafață de 4068 mp și

Parcela cu Nr cad 453787 – suprafață de 87 mp.

Parcela cu Nr. cad 453787 – 87 mp a fost dezmembrată cu scopul de a fi alipită ulterior parcelei de locuințe unifamiliale Nr. cad. 416320 (str. Ciocârliei nr. 86/A) – urmând să preia reglementările acestei parcelei după unificare.

Parcela cu Nr. cad. 453786 – 4068 rămâne a fi reglementată în vederea realizării de locuințe semicolective conform prezentului PUZ.

2.6 Echiparea edilitara

2.6.1. Căi de comunicație

În prezent, accesul pe terenul studiat se face de pe strada Ciocârliei – profil 16 m.

Disfuncționalități – lipsa locurilor de parcare este una dintre disfuncționalitățile majore ale acestei zone.

2.6.2. Rețele edilitare

În prezent există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații în imediata vecinătate a terenului, fiind posibilă astfel realizarea branșamentelor și racordurilor pentru terenul ce face obiectul P.U.Z.

2.7 Probleme de mediu

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

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de locuințe semicolective zona va rămâne un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

2.8 Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții amplasate pe un lot cu un regim de înălțime de maxim P+1E+M.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obiectivele majore ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- zonificare funcțională – pentru stabilirea funcțiilor permise
- stabilirea obiectivelor nou propuse și a disponibilităților de amplasament
- organizarea circulației și amenajarea domeniului public
- măsuri de reglementare urbanistică a zonei, ca instrument de aplicare de către foruri abilitate.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

3.2 Prevederi ale PUG

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara actual, în vecinătatea zonei studiate sunt prevăzute dezvoltări de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare și servicii.

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara în lucru etapa 3 – zona se încadrează în LiU- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

3.4 Modernizarea circulației

Se va realiza un drum de incinta 7m, privat, semicarosabil, cu trotuar de o parte și de alta.

Drumul de incinta va fi folosit de strict către locatari și vizitatorii acestora pentru acces la imobile, pentru serviciu de colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se va asigura numărul de parcuri necesar locuințelor în interiorul parcelei: 28 locuri de parcare, locurile de parcare se vor amenaja în afara drumului de incintă, se interzice staționarea mașinilor pe partea carosabilă a drumului de incintă.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Ținând cont de dezvoltarea urbană a Municipiului Timișoara se înaintea următoarele propuneri:

- transformarea parcelei actuale în conformitatea caracterului zonei în zona de locuințe semicolective, în regim de înălțime P+1E+M.
- se permite identificarea a maxim 8 construcții principale pe parcela, cu un număr de maxim de **24 de unități locative** în zona studiată (maxim 3 unități locative/corp de clădire).
- se propun intervenții specifice unei zone rezidențiale (regim de înălțime, aliniere, integrare, asigurarea circulației și locurilor de parcare, spații verzi).

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

- spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de locuințe semicolective, minim 30%, cu respectarea prevederilor Legii nr 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificări și completări ulterioare.
- conform Legii 24/2007 Articol 4, aliniat j) spațiul verde propus în cadrul PUZ-ului se încadrează în categoria de **spațiu verde aferent locuințelor de tip semicolectiv**- spații verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuințe de tip condominiu, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului;
- spațiul verde propus este în proprietate privată, administrarea spațiilor verzi de pe terenurile proprietate privată este exercitată de către proprietarii acestora, cu respectarea prevederilor actelor normative în vigoare, care sunt obligați să asigure întreținerea spațiilor verzi
- dotări permise: instalații edilitare, iluminat stradal, alei pietonale, mobilier urban, publicitate stradală, aliniamente de arbori, amenajări peisagere cu arbori și arbuști ornamentali.
- pentru spațiile verzi sunt interzise orice tip de construcții, altele decât cele permise, se interzice parcare mașinilor pe spațiul verde.
- se permite amenajarea de locuri de joacă pentru copii în cadrul zonelor verzi, conform planșei de reglementări



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

3.5.1 Regimul de aliniere al construcțiilor

Având în vedere trama stradală existentă, precum și amplasarea clădirilor existente, se stabilesc următoarele retrageri pentru parcela de locuințe semicolective:

- retragere 3 m la frontal stradal, față de limita de Vest;
- retragere H/2, minim 4 m față de limita de Sud;
- retragere H/2 minim 4 m față de limita de Nord;
- retragere minima de 10 m fata de limita posterioara, Est

În cadrul parcelei, se va respecta o retragere de minim H între corpurile de cladire cu regim de înălțime maxim P+1E+M propuse.

3.5.2 Regim de înălțime

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomandă realizarea unui profil volumetric echilibrat, fără contraste.

Din punct de vedere al regimului de înălțime, construcțiile se vor încadra în limitele de maxim **P+1E+M**.

3.5.3 Modul de utilizare a terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul de locuințe semicolective, ocuparea terenurilor se va înscrie în limita a maxim **35%**.

Se va respecta un C.U.T. maxim de **1,05**.

BILANT TERITORIAL

SITUATIA EXISTENTA

Parcela 1- nr. cad. 453786 (Nr. vechi 404021)	4068	97.90
Parcela 2- nr. cad. 453787 (Nr. vechi 404021) – parcela dezmembrata care se va alipi la parcela cu nr. cad. 416320	87	2.10%
TOTAL TEREN	4155 mp	100%
Parcela 1- TEREN PROPUȘ A FI REGLEMENTAT PRIN PUZ – LOCUINTE SEMICOLECTIVE		
Suprafata totala teren	4068	100%
• S. zona verde în cadrul parcelei	2477	60.89%
• S. construita	741	18.21%
• S. drumuri de incinta, alei pietonale și parcare	850	20.90%
TOTAL TEREN	4068 mp	100%

Clădirile existente pe teren urmează a fi demolate prin Autorizație de demolare nr. 895 din 11.11.2022 emisă de PMT și conform legislației în vigoare.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

SITUATIA PROPUSA

Parcela 1- nr. cad. 453786 (Nr. vechi 404021) –parcela aferenta PUZ - zona locuinte semicolective	4068	97.90
Parcela 2- nr. cad. 453787 (Nr. vechi 404021) – parcela dezmembrata care se va alipi la parcela cu nr. cad. 416320	87	2.10%
TOTAL TEREN	4155 mp	100%
Parcela 1- TEREN PROPU S A FI REGLEMENTAT PRIN PUZ – LOCUINTE SEMICOLECTIVE		
S aferenta zonei de locuinte semicolective, din care:	4068 mp	100%
• S. zona verde in cadrul parcelei	min. 1220.4 mp	min. 30%
• S. construita	max. 1423.8 mp	max. 35%
• S. drumuri de incinta, alei pietonale si parcare	max. 1423.8 mp	max. 35%
• TOTAL TEREN	4068mp	100%

3.6 Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitara

- **Alimentarea cu apă potabilă**

a) Situația existentă.

În prezent, pe parcela studiată există un bransament de apă care va fi desființat. De-a lungul străzii Ciocârliei există o rețea de apă potabilă deservită de S.C. AQUATIM S.A., realizată cu conducte având diametrul de 125 mm.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un bransament de apă potabilă, nou propus, la sistemul centralizat de apă al municipiului Timișoara, existent pe strada Ciocârliei. Bransamentul de apă potabilă nou propus se va realiza de pe str. Ciocârliei cu conducte de polietilenă din PE – ID, având diametrul de 63 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Din acest bransament se vor racorda toate clădirile propuse.

Va fi prevăzut un cămin de apometru.

Bransamentul existent se va desființa.

Bransamentul proiectat va asigura consumul menajer necesar imobilelor propuse. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Debitul și presiunea necesare în



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

rețelele de distribuție, așa cum rezultă din breviarul de calcule, vor fi asigurate de stațiile de pompă ale localității.

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

• Canalizarea

a) Situația existentă.

În prezent, pe parcela studiată există un racord de canalizare care va fi desființat. De-a lungul străzii Ciocârliei există o rețea canalizare deservită de S.C. AQUATIM S.A., realizată cu conducte având diametrul de 400 mm.

b) Situația propusă.

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

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza un racord de canalizare, nou propus, la sistemul de canalizare al municipiului Timișoara, existent pe strada Ciocârliei. Racordul de canalizare nou propus se va realiza din materiale agrementate în acest scop și va fi realizat din PVC – KG cu diametrul de 250 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. La acest racord de canalizare se vor racorda toate clădirile propuse,

Racordul de canalizare existent se va desființa.

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

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

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

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

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe clădiri, platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu o capacitate de 35 l/s și dirijate spre un bazin de retenție, propus conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Bazinul de retenție va avea un volum de 30 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompă în rețeaua de canalizare AQUATIM, la 45 de minute după încheierea precipitațiilor, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată.

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 29,32 \text{ m}^3.$$



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 2.560,95 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

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

BREVIAR DE CALCUL

A. ALIMENTAREA CU APĂ.

1. Necesarul de apă.

1.1. Locuințe semicolective P+1E+M: 24 unități locative

- nr. de locuitori = 3 loc. /unitate locativă.

- normă de consum = 140 l /om /zi.

$$Q_{\text{zimed}} = 1,06 \times 1,30 \times 24 \times 3 \times 140 / 1000 = 13,89 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,161 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{\text{zimax}} = 1,3 \times Q_{\text{zimed}} = 18,06 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,209 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{\text{oramax}} = 2,8 \times Q_{\text{zimax}} / 24 = 2,107 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

B. CANALIZARE.

1. Debitul de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{\text{uz zimed}} = 1 \times Q_{\text{zimed}} = 13,89 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,161 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{\text{uz zimax}} = 1 \times Q_{\text{zimax}} = 18,06 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,209 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{\text{uz oramax}} = 1 \times Q_{\text{oramax}} = 2,107 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

2. Debitul de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_{\text{pluvial}} = m \times i \times S \times \emptyset - \text{unde;}$$

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de
înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

m = 0,8 deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

i = 160 l / s x ha – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

S clădiri = 0,1423 ha;

S circulații = 0,1423 ha;

S zonă verde = 0,1219 ha;

$\emptyset$ – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S.

$\emptyset$ = 0,95 – pentru clădiri;

$\emptyset$ = 0,85 – pentru circulații;

$\emptyset$ = 0,10 – pentru zona verde;

În concluzie;

$$Q_{\text{pluvial}} = 0,8 \times 160 \times [(0,1423 \times 0,95) + (0,1423 \times 0,85) + (0,1219 \times 0,10)] = 34,35 \text{ l} / \text{s}.$$

Timpul teoretic a unei ploi la intensitate maximă este de:



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 94/42 = 14,23 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 34,35 \times 14,23 \times 60 / 1.000 = 29,32 \text{ m}^3.$$

Se propune amplasarea unui bazin de retenție, având capacitatea de 30 m³ și decantor – separator de hidrocarburi, cu o capacitate de 35 l/s.

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = (630 \text{ mmH}_2\text{O} / \text{an} \times 4.065,00 \text{ m}^2) / 1.000 = 2.560,95 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

- **Iluminatul public stradal:**

iluminat stradal al zonei este prevăzut cu rețele de alimentare pozate subteran și se realizează cu corpuri de iluminat de 250W montate pe stâlpi.

- **Alimentarea cu energie electrica:**

- a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată nu are rețea de alimentare cu energie electrică, pe parcelă nu există linii electrice aeriene. În apropierea parcelei studiate există rețea electrică LEA 400 V, în exploatare.

- b) Situația propusă.

În zonă apar noi consumatori de energie electrică, preponderent de uz casnic.

Consumul luat în calcul este pentru 8 imobile de locuit cu maxim 3 apartamente pentru fiecare imobil, în regim de înălțime P+1E+M.

Conform normativ PE 132/2003 bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

$$- 24 \text{ locuințe} \times 20,0 \text{ kW} / \text{loc.}$$

$$P_i = 480 \text{ kW}$$

$$P_a = P_i \times 92\% = 441,6 \text{ kW}$$

Pentru alimentarea cu energie electrică se propune realizarea un racord electric la rețeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului, LEA 400 V existentă în apropierea parcelei studiate, conform planșei de reglementări echipare edilitară electrice-telefonie.

Racordul electric va fi comun pentru toate clădirile propuse, urmând ca în firida de bransament energie electrică să se realizeze separarea de consum pentru toate unitățile locative și o separare de consum pentru partile comune.

De asemenea, se va prevedea iluminat stradal cu corpuri de iluminat de 250 W, montate pe stâlpi.

Soluțiile tehnice de racord și distribuții vor fi studiate în etapele următoare după finalizarea P.U.Z.-ului.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de E-DISTRIBUTIE BANAT SA și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

- **Echiparea cu rețele de telecomunicatii:**

- a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată nu are rețele de telefonie și telecomunicații. În zonă există cabluri fibră optică.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

b) Situația propusă.

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor realiza extinderi de rețele și racorduri la rețelele de telefonie și telecomunicații existente în vecinătatea parcelei studiate.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2002; PE 107-1995; P 118-1999).

• **Alimentare cu gaze naturale:**

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de gaze naturale, iar asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea.

• **Incalzirea locuințelor:**

Încălzirea locuințelor se va realiza prin intermediul centralelor de apartament, sau de cladire, alimentate cu gaze naturale sau alți combustibili.

Aceasta soluție va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizație de Construire.

• **Deseurile menajere:**

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

3.7 Protecția mediului

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

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

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

Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare (emisii, deversări) – nu este cazul

Prevenire producerii riscurilor naturale – nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Odată cu realizarea locuințelor semicolective propuse este necesară extinderea utilităților existente aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

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

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri - nu este cazul

Organizarea sistemelor de spații verzi

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 30% din suprafața ocupată de spații verzi. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.
- Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

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



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: parcela va fi amenajata conform reglementarilor urbanistice in vigoare.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore:

Se va respecta Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-002297/11.11.2021, care prevede asigurarea în incinta a 28 de locuri de parcare. Se va configura racordul drumului de incita propus la strada Ciocarliei. Se va amenajare drumul de incinta in mod corespunzator cu parte carosabilă, trotuare, piste de biciclete, locuri de parcare și spații verzi.

Se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe Strada Ciocarliei, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Strada Ciocarliei;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului pentru "P.U.Z – LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+1E+M":

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

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

Amplasamentul investiției este în teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, pe parcela cu CF Nr. **C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021**, cu o suprafață de 4068 mp. Fiind un PUZ pentru transformarea parcelei actuale în zona de locuințe semicolective, în regim de inaltime P+1E+M, cu un nr de maxim **24 de unitati locative** (maxim 3 unitati locative/corp de cladire), se vor crea conditii de creștere a confortului și modului de viață cu efect benefic asupra comunității. Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor presupune exinderea unor facilități precum rețea de apă potabilă și pentru incendiu, electrice, canalizare etc. Orice alta dezvoltare a activitatii pe amplasament se va realiza cu respectarea functiunilor initiate de catre PLANUL URBANISTIC ZONAL prezentat.

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

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

In aceeasi masura, PLANUL URBANISTIC ZONAL supus aprobarii este influentat de planurile existente in lucru sau aprobate in zona, in sensul corelarii proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere retea de apa canal, realizare drumuri de acces).

Acesta va accentua tendinta de dezvoltare a zonei, va atrage dupa sine demararea tuturor lucrarilor propuse a se realiza in zona datorita in special aportului pe care il vor avea noii investitori la aceasta.

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



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

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

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a cladirilor pentru locuinte semicolective. De asemenea se va avea in vedere integrarea in solutiile tehnice propuse considerentele necesare protectiei mediului:

c1. Protectia calitatii apelor. Lucrarile de extindere a alimentării cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrării in limitele admise de Inspectia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 si conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97. Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi de polietilena de inalta densitate PE-HD se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

c2. Protectia aerului. Lucrarile de extindere a alimentării cu apa si canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul invecinat. Din procesul tehnologic nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti.

c3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor. Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia extinderii sistemului de alimentare cu apa si canalizare pentru cladirea propusa este conceput in sensul incadrării in limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si conform prevederilor din STAS 10009/88. Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat. Lucrarea in ansamblu s-a conceput in ideea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Pentru aceasta se prevad materiale si elemente de constructii cu indici de izolare acustica la zgomot aerian corespunzatori.

c4. Protectia impotriva radiatiilor. Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luarea de masuri impotriva radiatiilor.

c5. Protectia solului si subsolului. Tehnologia desfașurată pentru lucrările de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza în conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculată în special prin instalatiile de canalizare. In acest sens retelele de canalizare s-au prevazut a se executa din conducte din PE-HD.

c6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice. Functionarea lucrarilor propuse a se executa, nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre sau acvatice.

c7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public. In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare. Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului. La toate lucrarile propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara", cap. I, art. 5, asigurandu-se zona de protectie sanitara in jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Timisoara. Nu se prevad alte foraje care ar putea influenta debitul de captare a forajelor din frontul de captare. Lucrarile proiectate nu influenteaza asezarile umane. De asemenea, in zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

c8. Gospodarirea deseurilor. Evacuarea gunoaielor se va realiza prin intermediul zonelor de colectare amplasate in interiorul incintei. Acestea se vor dota corespunzator astfel incat sa asigure preluarea gunoiului menajer rezultat din intreg complexul. Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu Retim. Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apa nu rezulta deseuri care ar necesita o gospodarie speciala. De la rețeaua de canalizare apa uzata este colectata si transportata la canalul



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

colector. Prin canalul colector apa menajera va fi transportata la canalizarea centralizata a orasului Timisoara si apoi la statia de epurare. Deseurile solide vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi a orasului.

c9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase. In prezentul PUZ este prevazuta realizarea unor locuinte semicolective cu regim de inaltime P+1E+M, cu un numar de maxim de 24 de unitati locative (vezi cap. 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici), prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop. Prin respectarea conditiilor de mediu prezentate mai sus (c1-c9), referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere si pluviale, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. se creeaza premisele pentru protectia mediului. Intr-o perspectiva de dezvoltare durabila a mediului construit, in proiectarea si realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta conditiile referitoare la eficienta energetica a cladirilor.

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.

Se evidentiaza colectarea separata a apelor pluviale, asigurarea tratamentului corespunzator zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute initial printr-un separator de produse petroliere) si directionarea spre canalul de desecare aflat in apropiere.

O alta problema de mediu va fi cea data de gestionarea deseurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de catre serviciul de salubritate al municipiului Timisoara.

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z., zona va ramane un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor) In implementarea planului se va respecta legislatia in vigoare iar aspecte legate de managementul deseurilor, protectia calitatii apelor, protectia calitatii aerului si protectia calitatii solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8)

Va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza functionarea la ora actuala a serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza Municipiului Timișoara si in zona din imediata vecinatate a acestuia. Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

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

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

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

Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferi modificari ale calitatii mediului.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

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

b). natura cumulativa a efectelor;

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

c). natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

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

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

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

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

Asa cum s-a amintit anterior, realizarea efectiva a proiectului in perimetrul analizat nu va afecta, in cazul gestionarii corespunzatoare si a echiparii corespunzatoare, aceasta suprafata si nici zonele invecinate. Nu se pune astfel problema marimii si spatialitatii efectelor, a zonelor geografice si a marimii populatiei ce ar putea fi afectate.

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

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investitiilor pe suprafata de teren propusa pentru demararea acestora. Intregul perimetru va fi amenajat astfel ca acestea se vor incadra in specificul zonei.

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

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

In ceea ce priveste sursele de poluare a aerului datorate functionarii centralelor termice proprii ce asigura apa calda si agentul termic necesar incalzirii imobilelor in perioada de iarna, acestea se vor incadra in limitele impuse de normativele in vigoare, ca urmare a combustibilului utilizat, in cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantitatilor relativ mici necesare in cea mai mare parte a anului si a echipamentelor de ultima generatie existente pe piata romaneasca.

- folosirea terenului in mod intensiv:

Folosirea terenului pentru constructia de imobile si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv.

Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

g). efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

3.8 Obiective de utilitate publică

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

Investiția propusă transformă o parcelă de servicii existență (restaurant- alimentație publică) în parcela de locuințe semicolective.

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara actual, zona studiată face parte din UTR 8 și este o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii, Conform prevederilor P.U.G. Timișoara în lucru etapa 3 – zona se încadrează în Liu- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban, prin urmare considerăm ca funcțiunea propusă se încadrează în ambele situații.

În urma analizei situației existente prezentată în planșele U01a, U01b, U01c, U02d, U01, U02 și prin propunerea de transformare în parcelă de locuințe semicolective, cu un regim de înălțime redus de P+1E+M, maxim de 24 apartamente (3 unitati locative într-o clădire) – prezentată în planșele U03, U04 U05, considerăm ca PUZ-ul propus se integrează în aria construită, menținând specificul zonei.

4.2 Consecințe economice și sociale la nivelul UTR

PUZ-ul propune transformarea parcelei în zonă de locuințe semicolective, în regim de înălțime P+1E+M, pentru care se estimează un nr de maxim 24 de locuințe, adică 24 familii.

Parcelele învecinate pe latura de Nord, un total de 7 parcele, amplasate perpendicular- cu spatele spre parcela propusă pentru PUZ, permit realizarea unor locuințe cu maxim 2 apartamente per lot, rezultând o capacitate maximă de 14 locuințe, fără întocmirea unei documentații de urbanism. Comparând ca și suprafață totală cele 7 parcele cu parcela nr cad 453786 Timișoara – pe care se propune realizarea de locuințe semicolective cu maxim total de 24 locuințe, nu considerăm ca propunerea în cauză ar putea duce la supraaglomerare și nu va aduce consecințe economice sau sociale negative asupra mediului urban construit, dimpotrivă prin revenirea la funcțiunea de locuit, se elimină o funcțiune de restaurant cu grădină de vară care poate genera poluare fonica și disconfort mai mare.

Puz-ul propus păstrează funcțiunile admise în cadrul UTR 8 (Conf PUZ actual) cât și cele din cadrul subzonei Liu (conform PUZ în lucru) și proporțiile de înălțime ale fondului construit din zonă studiată, considerăm ca nouă investiție va completa imaginea urbană a zonei și va conduce cu sine un plus de atractivitate acestuia.

4.3 Categoriile de costuri

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

- Amenajare drumuri de incinta (parte carosabilă, trotuare, piste de biciclete, locuri de parcare) și spații verzi
- Rețele edilitare în incinta, cu modificarea racordurilor și bransamentelor existente (apă, canal, energie electrică, gaz, etc.).
- Construirea și intabularea imobilelor.

Categoriile de costuri suportate de către investitorii privați

Toate investițiile vor fi suportate de dezvoltatorul P.U.Z. - ului, conform planșei U05 *Proprietatea terenurilor* și conform planului de acțiune anexat la documentație.

Categoriile de costuri suportate de către autoritatea publică locală



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12- 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

Investitia prezentata nu implica nici un cost din partea autoritatii publice locale.

4.4. Concluzii, masuri in continuare

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 această zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Intocmit: **arh. Laura Tifan Gy**