



sc MINOA DESIGN srl
ARHITECTURA | DESIGN | URBANISM
Jud. Timis, com. Dumbravita
str. Freziei nr. 7
tel. : 0752 291918
oanamanescu.arh@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire proiect: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI DOTARI

Beneficiar: ONCEA I. AUGUSTIN

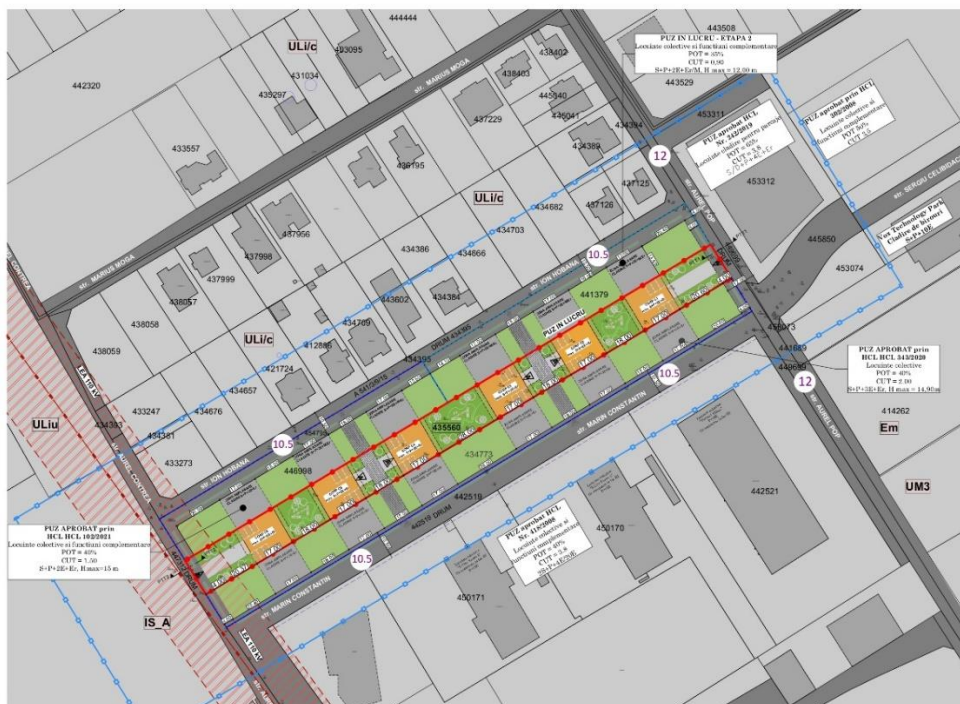
Amplasament: jud. Timis, Mun. Timisoara, CF 435560

Proiectant: sc MINOA DESIGN srl
jud. Timis, com. Dumbravita, str. Kodaly Zoltan nr. 2

Nr. proiect: 16P / 2026

Data: MAI 2026

Faza: PUZ - AO



FOAIE DE GARDA

Proiectant general sc MINOA DESIGN srl
Jud. Timiș, com. Dumbrăvița
str. Kodaly Zoltan nr. 2
tel. : 0752 291918
Arh. Oana IORDACHE-MĂNESCU

Specialist de urbanism: Arh. Oana IORDACHE-MĂNESCU

STUDIU DE OPORTUNITATE

MEMORIU TEHNIC

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumire proiect: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE
COLECTIVE,FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI DOTARI

Beneficiar: ONCEA I. AUGUSTIN

Amplasament: jud. Timis, Mun. Timisoara, CF 435560

Proiectant: sc MINOA DESIGN srl
jud. Timis, com. Dumbravita, str. Kodaly Zoltan nr. 2

Nr. proiect: 16P / 2026

Data: MAI 2026

Faza: PUZ - AO

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

a) Solicitari ale temei-program:

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului ONCEA I. AUGUSTIN, in vederea reglementarii parcelei identificate prin CF 435560, amplasata in intravilanul Mun. Timisoara pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale cu functiuni complementare.

(i) Regimul juridic :

Terenul se află în jud. Timis, Mun. Timisoara, este identificat prin CF 435560 Timisoara..

Extras Carte funciară	Suprafață	Proprietar (drept real)
CF 435560	4 066 mp	ONCEA I. AUGUSTIN

Imobilul, înscris în extrasul CF anexat, nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Servituti asupra imobilului: nu este cazul.

(ii) Regimul Economic

Teren intravilan, categoria de folosință arabil.

Destinație conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023: UTR ULi/c // Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici.

Teren situat în Zona protejată/ de protecție a siturilor arheologice și în Zona II de referință - Aerodrom Cioca. Teren afectat de HCL nr. 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord și afectat de sistematizarea zonei – Cvartal C2.

(iii) Regimul tehnic

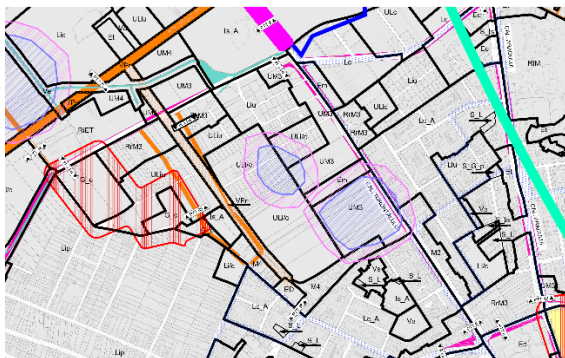
Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru locuințe și funcțiuni complementare în corelare cu PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023: UTR ULi/c // Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici și documentații de urbanism aprobate/in curs de aprobare din zona.

(iv) Delimitarea amplasamentului studiat

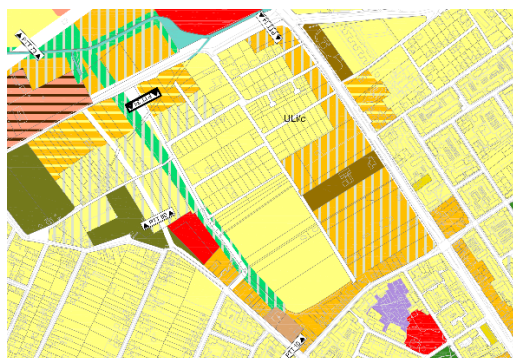
- **NORD:**
CF 446998 - **PUZ APROBAT prin HCL HCL 102/2021** - Locuințe colective și funcțiuni complementare;
CF 441379 - **PUZ IN LUCRU** - Locuințe colective și funcțiuni complementare;
- **SUD**
CF 434773 - **PUZ APROBAT prin HCL HCL 343/2020;**
- **VEST :** strada AUREL CONTREA;
- **EST :** strada AUREL POP;

b) Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:

Conform **PUG aprobat prin HCL457/2023** terenul studiat este situat în intravilanul Mun. Timișoara - **ULi/c // Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.**



Figură 1. Extras PUG Timisoara



Figură 2. Extras PUG Timisoara

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor în raport cu vecinătatea și cu legislația în vigoare;
- Modul de ocupare al terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere pentru asigurarea acceselor în vederea dezvoltării zonei de locuințe și funcțiuni complementare;
- Realizarea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea dezvoltării zonei de locuințe și funcțiuni complementare;
- Reglementări juridice și cadastrale;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Prezenta documentație PUZ își propune să instituie suportul juridic și tehnic pentru realizarea unei zone rezidențiale cu locuințe colective și funcțiuni complementare, pe amplasamentul situat în jud. Timis, Mun. Timisoara. Terenul este identificat prin CF 435560.

Obiectul prezentei documentații PUZ este reglementarea terenului în vederea dezvoltării unei zone de locuințe și funcțiuni complementare ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană. Reglementările sunt realizate în baza analizei contextului : social, cultural, urbanistic și arhitectural.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

a) Studii și proiecte elaborate anterior studiului

Pentru elaborarea prezentului studiu au fost consultate următoarele surse documentare:

- PUG TIMISOARA aprobat prin HCL457/2023;
- Documentațiile de urbanism întocmite anterior prezentei documentații, pentru terenurile din vecinătate;
- HG525/1996 pentru Aprobarea regulamentului general de urbanism și alte documente cu caracter de reglementare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și actualizată;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- OMS 119/2014 cu actualizările și modificările în vigoare;

- Codul Civil;
 - Certificatul de Urbanism nr. CU2025-002989/10.12.2025 emis de Primăria Mun. Timisoara;
 - întreaga legislație aflată în prezent în vigoare;
- b) Studii de fundamentare întocmite în paralel cu PUZ**
- Studiu geotehnic, studiu topografic;
 - Set de analize urbanistice;
- c) Date statistice**
- Nu este cazul.
- d) Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**
- Nu este cazul.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat face parte din intravilanul Mun. Timisoara.

Zona studiată nu face parte în prezent dintr-un țesut urban structurat, rețeaua de străzi fiind organizată parțial în funcție de obiectivele care funcționează în zona.

În prezent, există documentații de urbanism aprobate în vederea dezvoltării de zone rezidențiale și funcțiuni complementare, în imediată apropiere a terenului ce face obiectul prezentului demers, în partea de NORD ȘI SUD.

Evoluția zonei și investițiile din ultimii ani au impus studierea posibilităților de extindere a zonelor destinate locuirii și funcțiunilor complementare.

Astfel, ținând cont de strategia de dezvoltare, prin prezenta documentație este propusă continuarea dezvoltării zonei rezidențiale.

Potentialul de dezvoltare al zonei este sporit, ținând cont de proximitatea cu alte parcelări aprobate sau în curs de aprobare.

2.2 INCADRARE ÎN LOCALITATE

Parcela care a generat prezentul PUZ are suprafața totală de 4 066 mp și se află în intravilanul Mun. Timisoara, în partea de nord-vest.

Zona studiată este accesibilă de pe drumurile aflate în zona: strada Aurel Pop și strada Aurel Contrea.

Incinta studiată se invecinează cu:

- **NORD:**
CF 446998 - **PUZ APROBAT prin HCL HCL 102/2021** - Locuinte colective si functiuni complementare;
CF 441379 - **PUZ IN LUCRU** - Locuinte colective si functiuni complementare;
- **SUD**
CF 434773 - **PUZ APROBAT prin HCL HCL 343/2020;**
- **VEST :** strada AUREL CONTREA;
- **EST :** strada AUREL POP;

În prezent, accesul la amplasament se poate asigura din drumurile existente si din drumurile cu servitute rezultate si realizate in PUZ-urilor deja aprobate/in curs de aprobare, drumuri propuse a fi continuate pe terenul propus a fi reglementat prin prezenta documentatie.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

a) Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Din punct de vedere geomorfologic, Timișoara este așezată în **Câmpia Timișului**, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2-3 m.

Din punct de vedere geologic, privind structurile geologice ale zonei, se găsesc **depozitele cuaternare (depozite fluvio-lacustre: argile, nisipuri, pietrișuri)** cu grosimi de cca 100 m, sub care se succed depozitele romanicene - până la cca 600 m adâncime - și cele daciene în facies lacustru și de mlaștină, care au favorizat formarea a numeroase straturi de lignit. Urmează formațiunile ponțianului și sarmațianului, pentru ca de la 1740 m în jos să se extindă domeniul fundamentului cristalin.

Drept consecință a alcătuirii petrografice a formațiunilor de suprafață, pe teritoriul Timișoarei se produc și fenomene de tasare, datorate substratului argilo-nisipos. Fenomenul se evidențiază în cartierele Cetate și Elisabetin, dar și în alte părți unde s-au format crovuri (Ronaț).

Teritoriul zonei Timișoara dispune de o bogată **rețea hidrografică**, formată din râuri, lacuri și mlaștini. Cu excepția râurilor **Bega și Timiș**, celelalte râuri seacă adesea în timpul verii.

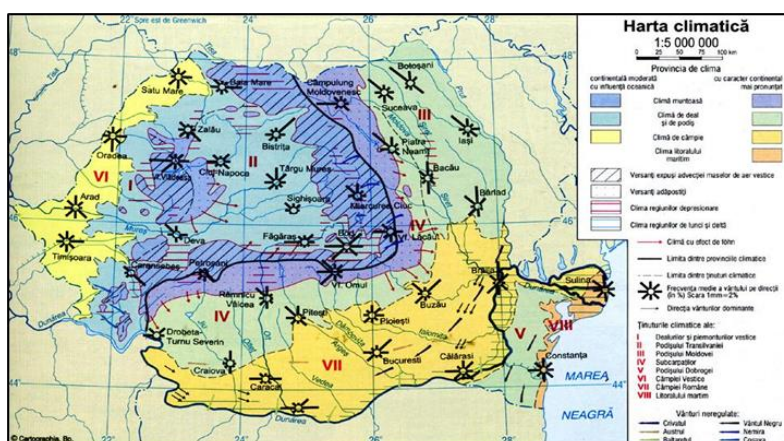
Timișoara se încadrează în **climatul temperat continental moderat**, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Panonice, **cu unele influențe submediteraneene și oceanice**.

Condițiile climatice din zona Timișoara se caracterizează prin următorii parametri:

- Media lunară minimă: -1°C – Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+21,1^{\circ}\text{C}$ – Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,3^{\circ}\text{C}$ la data de 24.01.1963;
- Temperatura maximă absolută: $+40,0^{\circ}\text{C}$ la data de 16.08.1952;
- Temperatura medie anuală: $+10,6^{\circ}\text{C}$;

Aflându-se predominant sub influența maselor de aer maritim dinspre nord-vest, Timișoara primește o cantitate de precipitații mai mare decât orașele din Câmpia Română. **Media anuală a precipitațiilor, de 592 mm**, apropiată de media țării, este realizată îndeosebi ca urmare a precipitațiilor bogate din lunile mai, iunie, iulie (34,4% din totalul anual) și a celor din lunile noiembrie și decembrie, când se înregistrează un maxim secundar, reflex al influențelor climatice submediteraneene. Regimul precipitațiilor are însă un caracter neregulat, cu ani mult mai umezi decât media și ani cu precipitații foarte puține.

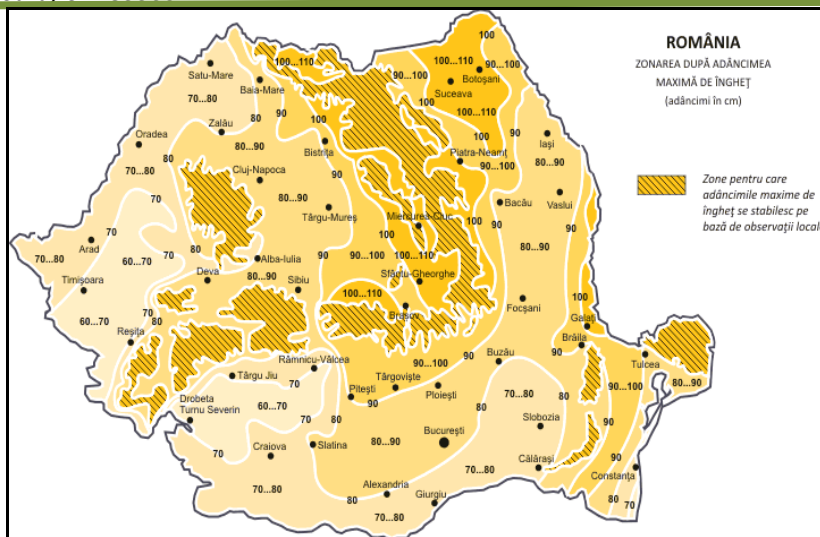
Din punctul de vedere al căilor de comunicație din zonă, STAS 1709/1 – 90 (Fig. 2) situează amplasamentul în **zona de tip climateric I**, cu valoarea indicelui de umiditate $I_m = -20 \dots 0$.



Figură 3. Harta climatică

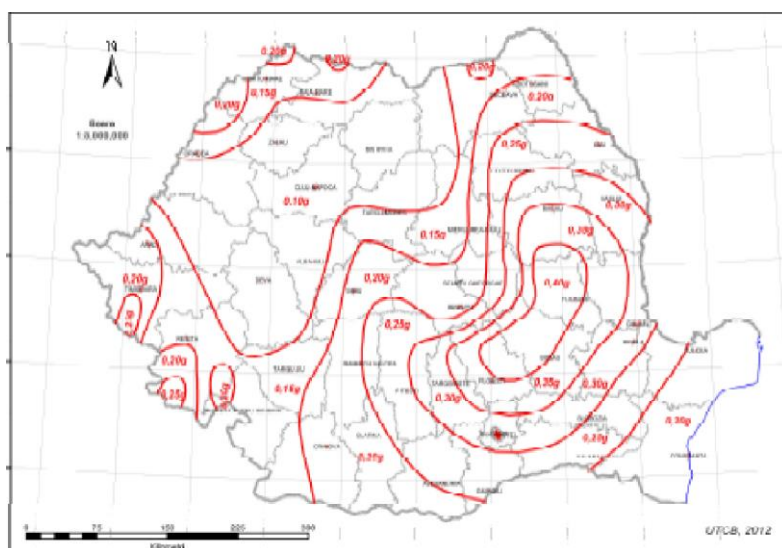
Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de **60 cm ... 70 cm**, conform STAS 6054 – 77.

Valoarea maximă a indicelui de îngheț este $I_{30}^{\max} = 478$, valoarea medie pentru cele mai aspre trei ierni este $I_{30}^{3/30} = 429$, iar pentru cele mai aspre cinci ierni dintr-o perioadă de 30 ani este $I_{30}^{5/30} = 319$, conform STAS 1709/1 – 90, prin hărțile prezentate în fig. 3...5.



Figură 4. Zonarea Hi pe teritoriu României

Conform COD DE PROIECTARE SEISMICĂ P 100-2013, accelerația terenului pentru proiectare la cutremure de pământ cu un interval minim de recurență IMR = 100 ani este $a_g = 0,20g$, iar perioada de colț este $T_c = 0,70$ sec.



Figură 5. Romania - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului

Pe amplasamentul studiat nu există elemente naturale sau forme de relief care să prezinte vreo importanță sau care să condiționeze organizarea urbanistică. Amplasamentul este liber de construcții.

2.4 CIRCULATIA

- Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, intersecții cu probleme, priorități

Cai de comunicatie

În prezent, accesul la amplasament se poate asigura din drumurile existente si din drumurile cu servitute rezultate si realizate in PUZ-urilor deja aprobate/in curs de aprobare, drumuri propuse a fi continuate pe terenul propus a fi reglementat prin prezenta documentatie.

Se vor asigura prospectele stradale conform legislatiei in vigoare. Se va asigura continuitatea strazilor din documentatiile de urbanism aprobate in zona.

Analiza situatiei existente a evidentiat urmatoarele **disfuncționalități ale circulației** rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența unor terenuri agricole nereglementate la limita cu late terenuri deja reglementate;
- amplasarea unei noi dezvoltări rezidențiale pe un teren agricol presupune și asigurarea unor noi criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

b) Aspecte critice privind desfășurarea, in cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz

Nu este cazul.

c) Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersecții cu probleme, priorități, disfunctionalitati

Nu este cazul.

2.5 OCUPAREA TERENULUI

a) Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este in prezent cea de teren arabil în intravilan.

Parcela este idetificata astfel :

- CF 435560 – teren intravilan, Suprafata = 4 066 mp, proprietar ONCEA I. AUGUSTIN;

b) Relationari intre functiuni

În stadiul actual, tinand cont de faptul ca terenul studiat are funcțiunea de teren agricol si se învecinează cu alte parcelari cu funcțiunea de locuire și dotări complementare creeaza probleme la nivelul relaționării între funcțiuni.

c) Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

In prezent amplasamentul este liber de constructii. Nu exista constructii pe parcelele imediat invecinate.

In vecinatatea parcelei studiate, pe latura nordica, este definitivata o documentatie pentru locuinte si functiuni complementare conform **PUZ APROBAT prin HCL HCL 102/2021**.

În paralel cu prezenta documentatie, pe olatura nordica este în curs de elaborare o documentatie similara.

În vecinatatea parcelei studiate, pe latura sudica, este definitivata o documentatie pentru locuinte si functiuni complementare conform **PUZ APROBAT prin HCL HCL 343/2020**.

d) Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

e) Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Nu este cazul.

f) Asigurarea de zone verzi

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință arabila, nu există zone de spațiu verde amenajat.

g) Existenta unor riscuri naturale în zona studiată

Nu exista riscuri naturale în zona.

h) Principalele disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente, reies urmatoarele disfunctionalitati:

a) disfunctionalitati de circulație

Amplasamentul studiat, este delimitat la est si vest de drumuri/strazi din localitate.

Sunt necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, asigurarea unor profile transversale corespunzătoare și propunerea de noi drumuri, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare;

b) disfunctionalitati functionale

Propunerile de dezvoltare a echipării edilitare se vor face corelat, într-un sistem centralizat.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

a) Alimentarea cu apă și canalizare

Rețelele de alimentare cu apă/canalizare conform aviz de amplasament.

b) Alimentarea cu energie electrică

Rețea electrica conform aviz de amplasament.

c) Alimentarea cu gaze naturale

Rețea de gaze naturale conform aviz de amplasament.

d) Rețele de telecomunicatie

Rețele de telecomunicatie conform avize de amplasament.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

a) Relatia cadru natural – cadru construit

Din analiza situatiei existente se constată că sunt respectate normele de protecție a mediului in conformitate cu legea protecției mediului nr. 137/95, republicată, cu completările aferente.

Funcțiunile propuse sunt compatibile între ele și nu creează servituți limitrofe. Funcțiunile propuse se încadrează integral in caracteristicile funcționale ale zonei, obiectivele nou propuse nu ridicând probleme de mediu.

b) Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul. In cadrul sau în apropierea obiectivului nu se gaseste nici o zona sau peisaj cu statut de protejare. Referitor la dezvoltarea propusa, se va asigura un echilibru, conform normelor in vigoare, intre suprafetele ocupate de constructii/drumuri/platforme si cele alocate spatiilor verzi.

În zonă nu sunt prezente surse majore de poluare a mediului.

c) Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul.

d) Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

e) Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Consultarea populației se realizează conform prevederilor legale, iar in cazul unor optiuni argumentate, acestea vor fi integrate in documentatia de urbanism.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului ONCEA I. AUGUSTIN, in vederea reglementarii parcelei identificate prin CF 435560, amplasata in intravilanul Mun. Timisoara pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale cu functiuni complementare.

Propunerea are un impact pozitiv asupra zonei. Prin propunere se incurajeaza cresterea calitatii mediului locuit.

3.2. PREVERI ALE PUG

Destinație conform PUG aprobat prin HCL 457/2023: ULi/c // Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin propunerea unor suprafete verzi pentru asigurarea unui mediu placut.

Amenajările urbanistice vor prelua și integra rețeaua de canale de desecare existentă fără a le afecta prin amplasarea viitoarelor construcții.

3.4. MODERNIZAREA CICULATIEI

a) Organizarea circulației

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona țin cont atât de parcelările și P.U.Z.-urile deja aprobate în zona și de trama majoră propusă prin PUG Timișoara aprobat prin HCL 457/2023.

Se va asigura continuitatea strazilor din documentațiile de urbanism aprobate în zona;

Pentru modernizarea circulației și acesul rutier se propun următoarele:

- în partea de VEST – modernizarea str. Aurel Contrea;
- în partea de EST - modernizarea str. Aurel Pop;
- pentru continuitate între PUZ-uri se vor asigura strazile de incintă cu servitute de trecere;

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelările și P.U.Z.-urile deja aprobate în zonă și de trama majoră propusă prin PUG Timișoara aprobat prin HCL 457/2023.

b) Spații destinate parcarii autovehiculelor

Parcările se vor amplasa în cadrul parcelelor, în funcție de necesitățile viitoarelor construcții.

c) Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

d) Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

e) Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

f) Organizarea circulației pietonale

Beneficiarul solicită întocmirea documentației de urbanism necesară în vederea reglementării terenului. Potrivit studiilor efectuate a rezultat că propunerea circulațiilor din zonă, atât cele

carosabile, cât și cele pietonale, constituie un factor important în alegerea soluțiilor optime pentru o ambianța urbană corespunzătoare zonei.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Intervențiile urbanistice propuse au ca scop eliminarea disfuncționalităților .

Sunt propuse următoarele:

- dezvoltarea unei zone de locuințe cu funcțiuni complementare;
- asigurarea accesului în zona studiată;
- realizarea drumurilor interioare cu asigurarea accesului;
- echiparea edilitara.

Prin propunerile de urbanism parcelele studiate s-au zonificat după cum urmează :

▪ **U Li/c m ZONA 1 -mixta de locuinte colective, servicii si dotari (LOT1)**

Procent de ocupare a terenului: **POT max.35%.**

Coeficientul de utilizare a terenului: **CUT max. 0,90**

Regimul maxim de înălțime al clădirilor : **(S/D)+P+2Er/M**

Hmax. cornisa/atic : 12m

Parcarea autovehiculelor se va face obligatoriu în interiorul parcelelor conform reglementărilor în vigoare și anexa 2 PUG Timisoara.

Spatiile verzi amenajate vor ocupa min. 40% din suprafața parcelei.

▪ **ZONA 2 – TEREN PENTRU MODERNIZARE DRUMURI (LOT 2+LOT3)**

Bilant teritorial general:

FOLOSINTA	EXISTENT	PROPUS	%
TEREN ARABIL	4 066 mp	-	100%
<u>ZONA 1</u> LOCUIRE SI SERVICII COMPLEMENTARE LOCUIRII	-	3 933,95 mp	96,75%
<u>ZONA 2</u> CIRCULATII, SPATII VERZI DE ALINIAMENT	-	132,05 mp	3,25%

Bilant teritorial ZONA 1 (LOT 1) :

FOLOSINTA	PROPUS	%
<u>ZONA 1</u> LOCUIRE SI SERVICII COMPLEMENTARE LOCUIRII	3 933,95 mp	100%
Zona construabila maxima	1 376,88 mp	35,00%
Zona spatii verzi	1 573,58 mp	40,00%
Zona circulatii auto si pietonale, amenajari in incinta	983,49	25,00%

Utilizări admise:

U Li/c – Subzona aferentă locuințelor colective mici: Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă. Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun.

U Li/c_m– Subzona mixta aferentă locuirii, serviciilor si dotarilor

In subzona mixta destinata locuirii, serviciilor si dotarilor aferente zonei de locuit se admit :

- Locuinte colective max. 6 unitati locative / parcela amplasate la nivelele superioare. Se vor respecta suprafetele minimale ale spatiilor de locuit in conformitate cu legislatia in vigoare.
- sedii de firma, birouri sediu al asociatiilor de proprietari, spatii de intrunire pentru comunitatea locala
- spatii pentru institutii financiar -bancare
- spatii pentru sport si intretinere corporala suprafata construita de max. 1000 mp (sali de fitness, frizerie, coafor, cosmetica, masaj, sauna)
- spatii pentru servicii de medicale: centru de medicina de familie; cabinete medicale individuale, centru de asistenta pentru varstnici; laboratoare individuale de tehnica dentara, cabinete de medicina veterinara pentru animale mici.
- institutii private de invatamant prescolar si scolar primar (scoala primara si/sau gimnaziala; after school, crese, gradinite, locuri de joaca acoperite)
- comert alimentar si nealimentar cu suprafete de max.300 mp construiti/unitate

- spatii pentru cultura (galerii de arta, ateliere de creatie studiouri fotografice biblioteca, mediateca, centru cultural;)
- spatii pentru birouri (cabinet de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, consultanta, proiectare, design)
- spatii pentru servicii nepoluante manufacturiere (reparatii radio TV, IT, ateliere individuale de croitorie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie, reparatii incaltaminte, curatatorie haine)

Utilizări admise cu condiții:

U Li/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale: sunt admise locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente) pe parcelă.

U Li/c – Subzona aferentă locuințelor colective mici având maximum două unități locative pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

Servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.

Servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.

Instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.

Spatii de utilitate publica de comert, servicii (medicale, bancare, de invatamat, pt.cultura si alte activitati nepoluante) pe parcelele alocate pentru locuinte, cu conditia ca acestea sa aiba asigurate locurile de parcare pe parcele conform legislatiei si acordul vecinilor direct afectati.

U Li/c_m – Subzona mixta aferentă locuirii, serviciilor si dotarilor

Constructii pentru locuinte colective amplasate pe subzona destinata serviciilor, cu conditia ca acestea sa fie amplasate la etajele superioare si sa se asigure un numar de min.1 loc de parcare / unitate locativa.

Utilizări interzise:

- Spatii pentru activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de deseuri sau materiale re folosibile si de substante chimice periculoase
- Anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice
- Comerț en gros.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale;

- folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a deseurilor; deseurile menajere se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot
- realizarea imprejmuirilor pentru spatiile verzi si zonelor pentru locuinte colective si zona mixta
- construirea oricaror obiective altele decat cele menționate ca utilizari permise

Spații libere și spații plantate: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Dezvoltarea edilitară se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

a) Capacitatile investitiei pentru alimentare cu apa

Rețelele de alimentare cu apa/canalizare conform aviz de ampalsament Aquatim.

Alimentarea cu apa pentru zona studiata se va face de la rețeaua de alimentare cu apa a municipiului Timisoara. Se propune extinderea rețelei existente de alimentare cu apa.

b) Capacitatile investitiei pentru canalizare menajera

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va descărca la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timisoara. Se propune extinderea rețelei existente de canalizare pana in dreptul amplasamentului.

c) Capacitatile investitiei pentru canalizare pluviala

Apele de ploaie vor fi colectate de o rețea de canalizare pluviala, trecute prin separator de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie propus spre amplasare in zona verde si utilizate pentru udarea spatiilor verzi.

d) Alimentarea cu gaze naturale

Rețea de gaze naturale conform aviz de amplasament. Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin extinderea rețelei de distributie gaze naturale din zona.

e) Alimentarea cu energie electrică

Rețea electrica conform aviz de amplasament. Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va realiza prin extinderea rețelei de electricitate din zona.

f) Rețele de telecomunicatie

Rețele de telecomunicatie conform avize de amplasament. Se propune extinderea rețelei existente de telecomunicatii pana in dreptul amplasamentului.

- g) **Gospodarie comunală:** Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare parcela, controlat, în containere speciale, urmând a fi efectuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, în baza unui contract si transportate la deponeul autorizat.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Fiind propusa o zona rezidentiala cu functiuni complementare, se vor crea conditii favorabile de crestere a calitatii confortului și modului de viata cu efect benefic asupra intregii comunitati.

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

(Conform Hotărârii Nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe)

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, în special la:

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

Parcela care a generat prezentul PUZ are suprafața totală de 4 066 mp si se afla in intravilanul Mun. Timisoara, in partea de nord-vest.

Deoarece se propune o zonă rezidentiala cu functiuni complementare, se vor crea condiții de creștere a calității confortului și modului de viață cu efect benefic asupra intregii comunități.

Pentru protectia mediului, se vor respecta normele in vigoare cu privire la sistemul de canalizare-apele uzate menajere si apele pluviale, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii ce pot provoca stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

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

Nu sunt identificate influente negative asupra altor planuri si programe, inclusive pe cele care se integreaza sau deriva din ele. Se incadreaza in documentatiile de urbanism aprobate. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat câteva obiective principale: încadrarea în caracterul zonei precum și asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

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

Pentru respectarea principiilor dezvoltării durabile, s-a avut în vedere optimizarea densității de locuire și funcțiuni mixte aferente, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor

verzi. S-a asigurat procentul optim de spațiu verde pe teren natural corelat cu funcțiunea propusa.

Se va avea în vedere asigurarea de spatii verzi de min. 5% din suprafața totala a terenului studiat.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei rezidențiale nu afectează mediul, fiind P.U.Z. – dezvoltare zona pentru locuințe și funcțiuni complementare. Se estimează că lucrările de construire vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor. Funcționarea nu va afecta ecosistemul. Influența asupra mediului este împărțită în două faze, prima faza este cea de construcție și apoi cea de utilizare.

Factori de mediu posibil afectați :

- **protecția calității apelor**: în prezent nu exista instalații de alimentare cu apă potabilă.
- **canalizare** : în prezent nu exista instalatii de canalizare.

Prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol. Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii nr. 107/1996 - legea Apelor si intreaga legislatie aflata in vigoare.

- **protecția aerului** : Nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire+funcțiuni complementare zonei de locuit. Activitatea de constructie va putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului.
- surse staționare nedirijate nu există;
- surse staționare dirijate: obiectivul nu va constitui un factor de poluare prin emisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor deoarece consumul este moderat;
- surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător si intreaga legislatie aflata in vigoare.

- **protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor** : obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Activitățile de construcție implică producerea de emisii sonore aferente activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar. Vor fi luate toate măsurile pentru

respectarea Legii nr. 121/2019 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant si intreaga legislatie aflata in vigoare.

- **protecția împotriva radiațiilor** : Nu este cazul. Nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.

- **protecția solului și subsolului** : suprafețele vor fi amenajate fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 137/1995 privind Protecția solului, a subsolului și a ecosistemelor terestre si intreaga legislatie aflata in vigoare.

- **protecția ecosistemelor terestre și acvatice** : Nu este cazul. In zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice.

- **protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public** : Noile funcțiuni aduc o creștere în dezvoltarea durabilă a zonei, din punct de vedere economic, social și ecologic.

- **gospodărirea deșeurilor generate de amplasament**: activitatea șantierelor va duce la producerea de deseuri. În timpul fazei de construcție se vor face acumulări temporare de deseuri. Acestea vor fi evacuate la încetarea activității de șantier, conform legii. La faza ulterioară se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile se vor preda spre refolosire, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.

Fiecare dintre parcelele propuse spre dezvoltare va fi prevăzută cu o platformă betonată și împrejmuită pentru depozitarea deșeurilor, cu pubele în care deșeurile vor fi colectate diferențiat, pe tipuri de deșeuri.

Acestea vor fi preluate si transportate de operatorul local de salubritate pe baza de contract.

Conform OMS 119/2014 - Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute în permanenta stare de curatenie; La parterul cladirii de locuit se pot amplasa camera speciale pentru depozitarea deseurilor.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor si intreaga legislatie aflata in vigoare.

- **gospodarirea substantelor toxice și periculoase** : nu este cazul.

În cazul identificării pe amplasament, pe parcursul lucrărilor de construire, a deșeurilor clasificate ca periculoase, se vor lua masuri conform legislației în vigoare.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Propunerile promovate prin documentația de față produc efecte ireversibile. Prin extinderea zonei rezidențiale a localității se creează locuri de muncă, se realizează locuințe noi, spații verzi aferente, locuri de joacă pentru copii,

Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor (elementele componente rămân nenocive și deșeurile neutre se adună și se elimină în câteva minute).

Nu sunt evidentiuate zone posibil a fi afectate de activitățile propuse.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul. Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate, depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau și locuiesc oameni.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul. Nu se produc efecte transfrontaliere, fiind la o distanță de peste 60km față de graniță.

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

Propunerea nu influențează negativ așezările umane și nu se desfășoară activități cu impact asupra sănătății populației. Se va respecta legislația de mediu în toate domeniile, normele sanitare, normele de protecție a muncii, PSI.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu este cazul. Amplasamentul este redus ca dimensiuni, iar efectele sale sunt doar la nivelul zonei.

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Nu sunt identificate caracteristici naturale speciale sau ca parte a patrimoniului cultural.

Prin propunere, zona rezidentiala si functiuni complementare locuirii, nu se pot desfășura activități care să conducă la depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului.

Nu se pune problema de folosire a terenului în mod intensiv.

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

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

Conform Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate : nu exista zone protejate în vecinătatea amplasamentului. Conform OUG 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice: în apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie speciala de conservare.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

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

3.9 SANATATEA POPULATIEI

1. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura:

- a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;

- e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
 - f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.
2. La zonificarea funcțională se are în vedere: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.
 3. Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.
 4. Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.
 5. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în așa fel încât va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).
 6. La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:
 - a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;
 - b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
 - c) spații amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

7. Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.
8. La parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;

IV. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

1. Categoriile de costuri

Intreaga investiție va fi suportată de initiator conform plan de acțiune.

2. Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG TIMISOARA

Reglementările propuse prin prezentul PUZ se vor inscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Mun. TIMISOARA.

3. Priorități de intervenție

Nu este cazul.

Având în vedere cele prezentate mai sus, consideram ca investiția care se dorește **este oportună dezvoltării zonei**. După obținerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentației faza PUZ .

Intocmit,

Sc MINOA design srl

specialist RUR - arh. OANA IORDACHE-MANESCU