



- VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **Masterplan pentru restructurarea urbană a zonei Demetriade**
- Beneficiar: **RECON SA TIMISOARA**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Septembrie 2025**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenul identificat prin **CF 403872** situat în zona de sud-est a Municipiului Timișoara, în vederea realizării obiectivului „**Masterplan pentru restructurarea urbană a zonei Demetriade**”.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

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

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Timișoara. Conform PUG aprobat prin HCL nr.457/17.10.2023, terenul este încadrat în UTR RIM// Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zonă mixtă

Prin prezenta documentație se dorește reglementarea unei zone pentru locuințe colective și servicii.



1.3. Surse documentare

1.3.1. Documentații urbanistice

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

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 457/17.10.2023;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/16 iulie 1996;
- PUZ „Corelare și reglementare platformă industrială existentă – cu funcțiuni de producție, depozitare, blocuri și servicii conexe”, str. Avram Imbroane nr. 9, aprobat prin HCL 2024-06-18
- PUZ „Modificare PUZ aprobat cu HCL nr 382/2011 – Complex rezidențial TAGOR” Str. Constructorilor – Albinelor F.N., Timișoara, aprobat prin HCL 293/25.06.2015

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

Certificatul de Urbanism nr. CU2025-000572 / 14.03.2025 a fost obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023, prin care se specifică încadrarea în zona UTR RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă. Teren afectat de servitute de utilitate publică, de zonă de protecție a infrastructurii feroviare, de Zona III de referință Aeroport Traian Vuia și posibil afectat de zonă de protecție/siguranță a magistrelor de apă.

1.3.3. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

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



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

→ Analiza UTR și Propunere de Mobilare Urbană

În cadrul documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal – a fost analizată în mod detaliat întreaga Unitate Teritorială de Referință RIM// Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zonă mixtă, delimitată prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 457 din 17.10.2023. S-a realizat o analiză atât din punct de vedere al cadrului construit existent, cât și al potențialului de dezvoltare. Pe baza acestei analize, a fost elaborată o variantă de mobilare urbană coerentă și integrată, care acoperă în întregime suprafața UTR-ului, respectând reglementările urbanistice în vigoare și principiile de dezvoltare durabilă. Propunerea de mobilare vizează valorificarea echilibrată a terenului, optimizarea funcțiunilor, asigurarea accesibilității și integrarea armonioasă în contextul urban.

→ Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord-est a municipiului Timișoara, în zona Pădurea Verde. În proximitate se află Zona Antenelor, un punct de referință important al orașului. Zona se află într-un proces de dezvoltare, în zonă existând mai multe documentații de urbanism aprobate recent sau în lucru.

→ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona se află într-un proces de dezvoltare și evoluție. Situl este situat în apropierea zonei Antenelor, care include diverse centre comerciale, clădiri rezidențiale și de birouri, precum și Iulius Mall Timișoara. În vecinătatea nordică a amplasamentului se află școala primară Wendy College, iar în partea de sud întâlnim complexul sportiv Amazonian, care oferă facilități moderne pentru activități recreative și sportive.

→ Potențial de dezvoltare

Data fiind dezvoltarea urbanistică recentă a orașului, cu densificarea aferentă, terenul studiat, actualmente teren intravilan, deține acest potențial urbanistic de dezvoltare.

Prezenta documentație își propune să demareze procesul de reconversie și refuncționalizare a zonei, respectiv crearea unui ansamblu de locuințe colective și servicii publice.

2.2. Încadrare în localitate

→ Poziția zonei în intravilanul localității

Zona studiată se află în nord-estul intravilanului Municipiului Timișoara, în zona Pădurea Verde. Parcela studiată are o suprafață de 18.433mp și este bordată astfel:

- Nord - Str. Nicolaus Copernic
 - Cea mai apropiată construcție se află la 12.5m (locuință individuală)
- Sud - Str. Arastide Demetriade
 - Cea mai apropiată construcție se află la 100 m (construcție CFR)
- Est - Teren cu construcții industriale- CF 427028
 - Cea mai apropiată construcție este amplasată pe limita de proprietate a terenului studiat.



Pr. nr. 449/PAD/2025

- Vest - Teren cu construcții- CF 426201
 - Cea mai apropiată construcție este amplasată pe limita de proprietate a terenului studiat.

➔ Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile se află la o distanță de aproximativ 2,5 km față de centrul istoric al orașului, arterele principale prin care se realizează traseul dintre acestea fiind str. Aristide Demetriade

Situl este situat în apropierea zonei Antenelor, care include diverse centre comerciale, clădiri rezidențiale și de birouri, precum și Iulius Mall Timișoara. În vecinătatea nordică a amplasamentului se află școala primară Wendy College, iar în partea de sud întâlnim complexul sportiv Amazonian, care oferă facilități moderne pentru activități recreative și sportive.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul ce face obiectul studiului prezent se află în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, identificat prin planul de situație existentă anexat. Pe terenul studiat nu există în momentul de față elemente de vegetație valoroasă.

Din punct de vedere climatic și pluviometric, zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

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

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (T max. >30°C): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

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

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/mp la 21.06 și 118cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

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

2.4. Fondul construit



Pr. nr. 449/PAD/2025

În prezent, terenul studiat se află în categoria de folosință "curți construcții", S=18.433mp și construcții C2-C15 - conform CF 403872.

Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023, terenul se încadrează în UTR RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă. Teren afectat de servitute de utilitate publică, de zonă de protecție a infrastructurii feroviare,

2.5. Circulația

Terenul studiat este bine deservit de infrastructura rutieră și are acces de pe Str. Nicholas Copernic, Str. Aristide Demetriade. Transportul în comun este asigurat de autobuze.

2.6. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are categoria de folosință "curți construcții", așa cum rezultă din extrasul de carte funciară și este liber de construcții.

Certificatul de Urbansim nr. CU2024-002868 din 01.11.2024, emis de Primăria Municipiului Timișoara, menționează la Regimul Economic că terenul ce face obiectul prezentului PUZ este un teren, categ. de folosință "curți construcții". Încadrat în zona UTR RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă. Teren afectat de servitute de utilitate publică, de zonă de protecție a infrastructurii feroviare, de Zona III de referință Aeroport Traian Vuia și posibil afectat de zonă de protecție/siguranță a magistrelor de apă.

Amplasamentul studiat cuprind o parcelă, care are o suprafață de S=18.433mp și care este identificată prin:

1. CF 403872 Timișoara

Nr. Topografic: :3510/2/1

Categorie de folosință: curți construcții, intravilan

S=18.433mp

Proprietar: RECON SA TIMISOARA

Sarcini: Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:16000 EUR în favoarea SCALLIER INVESTMENT S.R.L.

Pe teren se află 14 construcții:

- C2 S. construită la sol:238 mp; CLADIRE BIROURI,
- C3 S. construită la sol:760 mp; CLADIRE SPATII COMERCIALE,
- C4 S. construită la sol:1087 mp; MAGAZIE,
- C5 S. construită la sol:11 mp; MAGAZIE,
- C6 S. construită la sol:64 mp; MAGAZIE,
- C7 S. construită la sol:526 mp; ATELIER,
- C8 S. construită la sol:142 mp; SOPRON,
- C9 S. construită la sol:89 mp; SOPRON,
- C10 S. construită la sol:277 mp; SOPRON,
- C11 S. construită la sol:82 mp; CENTRALA TERMICA,
- C12 S. construită la sol:36 mp; POST TRAFU,
- C13 S. construită la sol:305 mp; BARACA METAL,
- C14 S. construită la sol:591 mp; DEPOZIT,



Pr. nr. 449/PAD/2025

C15 S. construita la sol:53 mp; DEPOZITCARBURANTI CU POMPA DE DISTRIBUTIE

Inițiatorul documentației este proprietarul.

2.7. Echipare edilitară

Așa cum rezultă din documentațiile deja aprobate, în prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Gaz
- Apă
- Canalizare
- Energie electrică
- Telefonizare și telecomunicații
- Rețea de televiziune în cablu

2.8. Probleme de mediu

• RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenul studiat are în prezent categoria de folosință curți construcții în intravilan.

Pe teren nu există vegetație valoroasă care să necesite măsuri specifice la faza PUZ.

• EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

• EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

• EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.9. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile ce sunt propuse a se realiza aparțin zonei mixte- cu locuire colectivă și servicii.

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

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



Pr. nr. 449/PAD/2025

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare consultate în elaborarea prezentei documentații confirmă că terenul studiat constituie o rezervă valoroasă pentru dezvoltarea urbanistică a zonei.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG aprobat prin HCL 457/2023, terenurile sunt încadrate în zona UTR RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă. Teren afectat de servitute de utilitate publică, de zonă de protecție a infrastructurii feroviare,

Prin documentația prezentă se dorește reglementarea unei zone pentru locuințe colective și servicii pentru terenul studiat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent terenul este neamenajat. Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare.

Propunerile de dezvoltare urbanistică prevăd, însă, zone alocate spațiilor verzi pentru a mări procentele de zonă verde existente.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul studiat va avea acces auto și pietonal de pe str. Aristide Demetriade și str. Nicolaus Copernic cât și de pe strada nou propusă, amplasată pe latura estică a parcelei. Această stradă nou propusă este prevăzută cu un prospect final de 24 m.

Conform documentației actuale, se propune extinderea străzii Lucerna și realizarea conexiunii acesteia cu sensul giratoriu prevăzut în PUZ-u aprobat HCL din 2024-06-18 - PUZ „Corelare și reglementare platformă industrială existentă - cu funcțiuni de producție, depozitare, birouri și servicii conexe”, str. Avram Imbroane nr. 9.

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

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte- locuire colectivă și servicii.

Pe terenul studiat s-au reglementat următoarele zone funcționale:

SzCV- Subzonă de circulație auto/pietonală și zonă verde

Această zonă este destinată circulațiilor auto și pietonale, care vor ocupa un procent de maxim 25% din suprafața terenului. În condițiile în care circulațiile nu vor atinge procentul maxim reglementat, se vor amenaja spații verzi în restul zonei.

SzLC- Subzonă locuințe colective și servicii

Această zonă este destinată construirii imobilelor de locuințe colective și servicii. Spațiile de locuit (apartamentele) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.



SzV- Zonă spații verzi la sol fără construcții subterane

Această zonă este destinată zonelor verzi la sol fără construcții subterane (deep green).

SzCR- Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

Implantarea propusă va respecta următoarele principii:

LOT 1

SzLC- Subzonă locuințe colective și servicii

SzV- Zonă spații verzi la sol fără construcții subterane

- Retragera zonei de implantare la 5m față de str. Nicolaus Copernic
- Retragera zonei de implantare cu o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6m față de limitele laterale ale parcelei;
- Regim de construire: maxim **(1-1-5) S +P+8E+Er – cu $H_{max.} = 35m$, $H_{max. \text{ cornișă}} = 32m$** , respectiv **(1-1-5) S +P+8E+Er – cu $H_{max.} = 35m$, $H_{max. \text{ cornișă}} = 32m$** , conform planșei „U04-Reglementări urbanistice propuse”;
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=50%**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=2,40**;
- Se va asigura amenajarea spațiilor verzi în procent minim de 25% din suprafața parcelei;

LOT 2

SzCR- Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

- Lotul 2 este intenționat a fi trecut în domeniul public și va fi în întregime asimilat în noul profil al drumului prevăzut pe latura vestică a parcelei, al cărui profil este prevăzut a fi de 12m conform documentației de față.

- **LOT 3**

Lotul 3 este destinat obiectivelor de interes public și se intenționează a fi trecut în domeniul public.

- **LOT 4**

SzV- Zonă spații verzi la sol fără construcții subterane

BILANȚ TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
Teren arabil	18.333 mp	100 %	-	-
Căi de comunicație rutieră și construcții aferente	-	-	1.242 mp	6,77 %
Teren destinat obiectivelor de interes public	-	-	1.876 mp	10,23 %
Teren proprietate privată	-	-	15.214 mp	82,98 %
	18.333 mp	100 %	18.333 mp	100 %



3.5.1. Bilanț teritorial

3.5.2. Indicatori urbanistici

INDICI URBANISTICI propuși:

	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime max.	H max.
Locuințe colective	50%	2,40	2S+P+8E+Er	35 m

TEREN URBANIZAT REZULTAT IN URMA PUZ			15.214 mp	100 %
Zonă locuințe colective și servicii	-	-	max 7.607 mp	max 50%
Zonă spații verzi	-	-	min 3.803 mp	min 25%
Circulații pietonale/auto în interiorul parcelei	-	-	max 3.803 mp	max 25%
			15.214 mp	100 %

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona este bine deservită din punct de vedere al utilităților edilitare, dezvoltarea utilităților pentru terenul aferent PUZ se va face ținând cont de funcțiunile propuse. Extinderea de rețele se va realiza conform proiectelor de specialitate.

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara. Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.

Rețeaua de apă stradală propusă în zonă se va lega la rețeaua existentă.

Canalizarea menajeră

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

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

Apele pluviale provenite de pe străzile propuse din zona PUZ, vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială propusă, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare



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

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

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

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

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

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

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Prin planul propus nu se preconizează generarea altor ape uzate decât cele menajere. Acestea se descarcă în rețeaua de canalizare municipală și se epurează în stația Aquatim SA. Apele pluviale colectate separat de pe căile de circulație rutieră și parcări se trec prin separator de hidrocarburi înainte de descărcarea în canalizarea centralizată.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

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

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

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

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi se propun a fi amenajate sub formă de zone verzi de protecție, scuaruri/grădini și fâșii plantate aliniate la căile de comunicații. Se va respecta un procent de spații verzi de minim 25% din suprafața terenului. Suprafața de spații verzi se asigură prin: suprafețe înierbate, arbori, garduri vii, arbuști, terase înierbate.

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



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

Nu este cazul.

3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu este cazul.

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

Prin planul propus se realizează accesele la căile de comunicații rutiere din vecinătate, racordând zona studiată la principalele căi de comunicație.

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

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

Prin proiect se propune crearea unei infrastructuri edilitare și rutiere ce favorizează generarea unei dezvoltări urbane ulterioare.

Mobilarea propusă indicativ în planșe creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere și pluviale, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Lucrările de amenajare pentru spațiile verzi propuse se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi, care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente în zonă.

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

Prezentul PUZ se va integra în PUG Timișoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

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

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



d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și beneficiar, prin acest proiect se prevede realizarea unei zone rezidențiale colective cu funcțiuni complementare și servicii. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față. Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

Se recomandă realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 18.433mp .

Pentru a asigura un climat cât mai propice se propune amenajarea de spații verzi în interiorul parcelei într-o proporție semnificativă .

Problemele de mediu relevante pentru PUZ sunt date de:

- asigurarea unui procent de spații verzi amenajate de minim 25% din totalul suprafeței terenului reglementat
- protecția calității apelor, realizată prin evacuarea la canalizare a apelor uzate menajere
- protecția calității aerului, realizată prin măsuri constructive de reducere a emisiilor de gaze de ardere din centralele termice (termoizolarea clădirilor, centrale termice comune, etc.)

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

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

Dintre acestea amintim:

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

3.7.12. Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

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

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



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

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

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

b) natura cumulativă a efectelor: Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor: Nu este cazul.

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

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății populației, în cadrul proiectului se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

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

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

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

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

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

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

3.8. Obiective de utilitate publică

În vederea constituirii străzii nou propuse și a obiectivelor de interes public, se va ceda teren către domeniul public, conform tabelului:



Circulația terenurilor

	Existent		Propus	
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	18.333 mp	100%	15.214 mp	82.98%
Terenuri proprietate privată destinat obiectivelor de interes public ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	1.876 mp	10.23%
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	1.242 mp	6.77%
TOTAL	18.333 mp	100%	18.333 mp	100%

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

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

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

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

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

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

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

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

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei adiacente:

- modernizarea tramei stradale;
- asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat;
- constituirea zonelor de spații verzi amenajate în procent de min 25% din suprafața urbanizată, echivalent a 3.803,0 mp

6. CATEGORIILE DE COSTURI



6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

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

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

7. CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA – OMS 119/2014

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

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine:

- Nord - Str.Nicolaus Copernic
 - Cea mai apropiată construcție se află la 12.5m (locuință individuală)
- Sud - Str. Arastide Demetriade
 - Cea mai apropiată construcție de află la 100 m (construcție CFR)
- Est - Teren cu construcții industriale- CF 427028
 - Cea mai apropiată construcție este amplasată pe limita de proprietate a terenului studiat.
- Vest - Teren cu construcții- CF 426201
 - Cea mai apropiată construcție este amplasată pe limita de proprietate a terenului studiat.

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Gaz
- Apă
- Canalizare
- Energie electrică



- Telefonizare și telecomunicații
- Rețea de televiziune în cablu

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (existent și administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii sau se va cumula cu o rezervă de apă proprie.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (existent și administrat de s.c. AQUATIM s.a.).

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

Apele pluviale provenite de pe străzile propuse din zona PUZ, vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială propusă, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție. Bazinul de retenție se va descărca prin pompare în rețeaua de canalizare propusă.

Alimentare cu energie termică

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate.

RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE

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

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



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

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

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

PLATFORME PENTRU DEPOZITAREA DEȘEURILOR MENAJERE, SPAȚII JOACĂ, PARCAJE

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

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a 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;
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
- în cadrul propunerii locurile de parcare vor fi amplasate parțial la nivelul solului, parțial în subsol. Parcările aflate la nivelul solului vor fi amplasate la distanța de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit.

ZONE CU PROTECȚIE SANITARĂ

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

CIRCUITE FUNCȚIONALE ȘI PARAMETRI SANITARI

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

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

8. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal – “PUZ ZONA MIXTA” s-a efectuat în



sc. rd sign srl, Timișoara, str. Vulturilor nr. 14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 0722624862, e-mail: rdsignstudio@gmail.com

Pr. nr. 449/PAD/2025

concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

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

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

Întocmit,
arh. Alexandru Ardelean

Specialist RUR
arh. Răzvan Negrișanu

