

- VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PUZ - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII**
- Beneficiar: **Rusu Cristian Alin**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Mai 2025**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenul situat în Timișoara, Calea Torontalului, CF 452966, în vederea realizării obiectivului **PUZ - “Locuințe colective și servicii”**.

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 analiza 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

Destinația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 este de terenuri situate în intravilan, zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare, posibil afectat de canal și de zona propusă de spații verzi amenajate, plantații de protecție și de sistematizarea zonei (drumuri propuse prin PUG) cu interdicție de construire până la aprobare PUZ.

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 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/16 iulie 1996;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara, aprobat prin HCL nr. 457 din 17.10.2023;
- Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord, aprobată prin HCL nr. 365/2022

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

Certificatul de Urbanism nr. 1187/30.05.2023, prelungit până la 29.05.2026, a fost obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică Categoria funcțională: *Zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare, teren afectat de sistematizarea zonei (drumuri propuse în PUG) cu interdicție de construire până la aprobare PUZ.*

1.3.3. Documentații de urbanism aprobate în zonă

În zona studiată, aparținând UTR 9, cu interdicție de construire până la aprobare PUZ, au fost aprobate următoarele documentații de urbanism prin Hotărâri de Consiliu Local:

- **PUZ "Locuințe individuale și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL nr. 75/29.07.2003**
Locuințe individuale și funcțiuni complementare
 - Regim de înălțime maxim P+2E
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 1,2$
- **PUZ "Locuințe individuale și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL nr. 446/03.10.2006**
Locuințe individuale și funcțiuni complementare
 - Regim de înălțime maxim P+2E
 - $POT_{max} = 30\%$
 - $CUT_{max} = 1,0$
- **PUZ "Locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare" aprobat prin HCL nr. 231/22.04.2008**
Locuințe cu regim mic de înălțime
 - Regim de înălțime maxim D+P+1E(2E)+M
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 0,8$
 Dotări
 - Regim de înălțime maxim D+P+4E+M
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 1,1$

- **PUD "Zonă locuințe colective" aprobat prin HCL nr. 365/29.07.2008**
 - Regim de înălțime maxim P+3E+Er
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 2,5$
 - $H_{max} = 17,00m$
- **PUZ "Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii" aprobat prin HCL nr. 303/18.02.2012**
 Locuințe colective cu funcțiuni complementare
 - Regim de înălțime maxim S(D)+P+2E+M/Er
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 1,3$
 - $H_{max} = 11,00m$
 Dotări și servicii publice
 - Regim de înălțime maxim S(D)+P+4E+M/Er
 - $POT_{max} = 50\%$
 - $CUT_{max} = 2,0$
 - $H_{max} = 11,00m$
- **PUZ "Modificare parțială PUZ aprobat cu HCL nr. 303/18.12.2012" aprobat prin HCL nr. 282/21.05.2019**
 Locuințe colective la etaje și funcțiuni complementare la parter
 - Regim de înălțime maxim (S)+P+4E+Er
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} \text{ suprateeran} = 2,0$
 - $H_{max} = 23,00m$
 Dotări și servicii
 - Regim de înălțime maxim (S)+P+4E+Er
 - $POT_{max} = 50\%$
 - $CUT_{max} \text{ suprateeran} = 2,0$
 - $H_{max} = 23,00m$
- **PUZ "Locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii" aprobat prin HCL nr. 394/01.08.2014**
 Locuințe colective și servicii
 - Regim de înălțime maxim S+P+4E+Er
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 2,0$
 - $H_{max} = 19,60m$
- **PUZ "Zona de locuințe și funcțiuni complementare" – Calea Torontalului aprobat prin HCL nr. 177/08.05.2017**
 Locuire individuală
 - Regim de înălțime maxim P+1E+M
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 0,9$
 - $H_{max} = 12,00m$

Activități economice

- Regim de înălțime maxim P+2E+M
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 1,2$
 - $H_{max} = 12,00m$
- **PUZ "Dezvoltare zonă mixtă" – Calea Torontalului aprobat prin HCL nr. 255/27.06.2017**
Zonă mixtă
 - Regim de înălțime maxim S+P+13E
 - $POT_{max} = 55\%$
 - $CUT_{max} = 2,5$
 Instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente
 - Regim de înălțime maxim S+P+4E
 - $POT_{max} = 55\%$
 - $CUT_{max} = 2,8$
 Instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri individuale dedicate învățământului
 - Regim de înălțime maxim S+P+4E+Er
 - $POT_{max} = 70\%$
 - $CUT_{max} = 2,8$
 - **PUZ "Modificare PUZ Zonă mixtă aprobat prin HCL nr. 255/27.06.2017 – zona M3" aprobat prin HCL nr. 619/10.12.2019**
 - Modificare zonă mixtă M3 în zonă mixtă M3_Ec și zonă funcțiuni comerciale Ec
 - Modificare limită implantare
 - Corelare străzi reglementate cu proiect de amenajare Calea Torontalului
 - **PUZ "Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL nr. 366/26.07.2022**
Locuire individuală și funcțiuni complementare
 - Regim de înălțime maxim S+P+1E+Er/M
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 1,1$
 - $H_{max} = 13,00m$
 - $H_{cornișă} = 9,00m$
 Locuire colectivă și funcțiuni complementare (maxim 6 apartamente)
 - Regim de înălțime maxim S+P+2E+Er/M
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 1,6$
 - $H_{max} = 16,00m$
 - $H_{cornișă} = 12,00m$
 - **AO nr. 31/17.05.2018 "Dezvoltare zonă mixtă – locuire colectivă, servicii, birouri, comerț"**

Propunerile documentației PUZ în lucru, cu aviz de oportunitate favorabil nr. 31/2018, presupun:

- două parcele de construcții cu regim de înălțime S+D+P+12E adiacent Căii Torontalului, respectând un aliniament la 10m față de limita de proprietate propusă
- limita de implantare pentru acest regim de înălțime ajunge până la aproximativ 64m în interiorul parcelei, pentru terenurile situate adiacent Căii Torontalului
- pe măsura apropierii față de zonele construite cu locuire individuală, se propune reducerea regimului de înălțime la S+D+P+5E.

Zonă mixtă – locuire colectivă și funcțiuni complementare/servicii

- Regim de înălțime maxim S+D+P+12E
- POT_{max} = 55% servicii (parter), 35% locuire colectivă
- CUT_{max} = 2,7
- H_{max} = 43,10 m

Locuire colectivă și funcțiuni complementare

- Regim de înălțime maxim S+D+P+5E
- POT_{max} = 35%
- CUT_{max} = 2,5
- H_{max} = 25,00 m

Servicii și dotări publice

- Regim de înălțime maxim S+P+4E
- POT_{max} = 70%
- CUT_{max} = 2,5
- H_{max} = 25,00 m

Locuire colectivă (la sud)

- Regim de înălțime maxim S+D+P+12E
- POT_{max} = 20%
- CUT_{max} = 2,3
- H_{max} = 43,10 m

- **AO nr. 04/14.02.2019 "Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare"**

Locuințe individuale cu funcțiuni complementare

- Regim de înălțime maxim S+P+1E+M/Er
- POT_{max} = 35%
- CUT_{max} = 1,1
- H_{max} = 10,00 m

Locuințe colective și servicii

- Regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er
- POT_{max} = 40%
- CUT_{max} = 1,7
- H_{max} = 14,00 m

- **AO nr. 22/13.05.2019 "Extindere corp stație benzinărie și atelier service"**

Zonă dotări și servicii

- Regim de înălțime maxim P+2E

- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 1,2$
- $H_{max} = 9,00 \text{ m}$

1.3.4. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- 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 Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;
- alte documente relevante.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

→ Date privind evoluția zonei

Terenul studiat prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord a municipiului Timișoara, în intravilan, cu acces din Calea Torontalului, respectiv str. George Ardelean.

Zona se află într-un proces de dezvoltare, în zonă existând mai multe documentații de urbanism în lucru sau aprobate.

→ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile sunt caracterizate de existența terenurilor cu caracter agricol (majoritatea fiind în diverse stadii de aprobare a documentațiilor de urbanism), zone reglementate anterior și un fond construit dinamic, respectiv drumuri în dezvoltare. Funcțiunile prezente în vecinătatea terenului sunt diverse, pornind de la servicii, depozitare, industrie, sănătate, aflate la Calea Torontalului, respectiv locuire individuală și colectivă în interiorul cvartalului.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, aprobat prin HCL 457/2023, terenurile se încadrează în zonă de locuințe de interes local, în intravilan, iar ca propunere de urbanizare, Planul Urbanistic General include terenul în zona Liu – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

→ Potențial de dezvoltare

Zona din care face parte terenul este într-o dezvoltare continuă și prezintă o cerere crescută pe piața imobiliară, datorită extinderii intravilanului Municipiului Timișoara, motiv pentru care există foarte multe documentații de urbanism pentru terenurile din vecinătate.

2.2 Încadrare în localitate

→ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat este identificat prin CF 452966, Timișoara, având o suprafață de 7.253 mp. Terenul se află în intravilanului Timișoara și este bordat la:

- Nord-vest – str. George Ardelean – cea mai apropiată clădire se află la o distanță de 710m (hală Aeroportul Cioca)
- Nord-est – DN6 Calea Torontalului, identificat prin CF 456729, respectiv teren identificat prin CF 409317 ocupat de o stație de benzinărie și service auto – la o distanță de 2,60m (zonă de protecție 15m conform OMS 119/2014)
- Sud-vest – CF 415562 – cea mai apropiată construcție se află la 61,4m (anexă)
- Sud-est – CF 455341 – cea mai apropiată construcție se află la 1,2m (benzinăria), respectiv la 15,4m (casă)

→ Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea nordică a orașului, în zona cuprinsă între Calea Torontalului în nord-est și str. George Ardelean în nord-vest.

Terenurile se află la o distanță de 3,8 km de zona centrală a orașului, respectiv la o distanță de 900 m de intrarea în oraș și primul centru comercial (Lidl).

În zona terenului studiat, pe o rază de 2000m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară, conform OMS 119/2014, cap. I, art. 11 (actualizat).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere climatic și pluviometric, zona este caracterizată printr-un climat temperat-continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie (cum este cea a Banatului de câmpie).

Condițiile climatice din zona Banatului de câmpie, luate în considerare cu caracter informativ, conform Atlasului Climatologic al României, se caracterizează prin următorii parametri:

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: - (1-2)°C, în ianuarie;
- Media lunară maximă: + (21-22)°C, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută: - 29,2°C, în 13.02.1935;
- Temperatura maximă absolută: + 40,0°C, în 16.08.1952;
- Temperatura medie anuală: + 10,9°C;

b) Precipitații:

- Media lunară maximă: 70-80 mm, în iulie;
- Media anuală: 600-700 mm;
- Cantitatea maximă în 24h: 100 mm.

c) Vântul:

- Direcție predominantă Nord-Sud: 16%;
- Direcție predominantă Est-Vest: 13%.

2.4. Fondul construit

În prezent, terenul studiat are destinație agricolă, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară și este liber de construcții.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, aria studiată face parte din intravilanul localității.

2.5. Circulația

Fiind amplasat în partea de nord a municipiului Timișoara, terenul este bine deservit de infrastructura rutieră și are acces din Calea Torontalului, respectiv din str. George Ardelean. De asemenea, în imediata vecinătate a terenului se află inelul 3 de circulație al orașului – str. Grigore Alexandrescu.

Transportul în comun este asigurat de autobuze, iar cea mai apropiată stație se află la distanța de 60m – stația Scalini.

O dată cu finalizarea lucrărilor de amenajare a carosabilului pe str. Grigore Alexandrescu, respectiv a sensului giratoriu propus la intersecția dintre aceasta și Calea Torontalului, traficul în zonă a fost îmbunătățit considerabil. În conformitate cu avizul Comisiei de Circulație DT2018-00421/23.08.2018, profilul Căii Torontalului urmează să se extindă la 44m. Elaborarea prezentei documentații ține cont de profilul lărgit al Căii Torontalului și rezervă o suprafață de teren în concordanță cu proiectul avizat.

2.6. Ocuparea terenurilor

Certificatul de Urbansim nr. 1187 din 30.05.2023, prelungit până la 29.05.2026, emis de Primăria Municipiului Timișoara, menționează la Regimul Economic că terenul ce face obiectul prezentului PUZ este *teren situat în intravilan, categoria de folosință arabil. Destinația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: Zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare, teren afectat de sistematizarea zonei (drumuri propuse în PUG) cu interdicție de construire până la aprobare PUZ.*

Din extrasul de carte funciară rezultă că terenul, identificat prin CF 452966 are următoarele caracteristici:

C.F. nr. 452966 Timișoara

Nr. Cad.: 452966

Categorie de folosință: arabil, intravilan

S= 7.253 mp

Proprietar: Rusu Cristian Alin

Fără înscrieri privitoare la sarcini

Inițiatorul documentației este proprietarul.

2.7. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice, aflate pe Calea Torontalului, conform informațiilor rezultate din documentații de urbanism deja aprobate:

- Alimentarea cu gaz
- Alimentarea cu apă
- Canalizarea
- Alimentarea cu energie electrică

2.8. Probleme de mediu

- RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT
Terenul studiat are în prezent categoria de folosință de terenuri arabile în intravilan și este liber de construcții. În vecinătatea terenului există fond construit aflat la distanțe între 1,2m și 61,4m.
- 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

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației, organizate de Direcția Urbanism a Municipiului Timișoara. Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În cadrul Strategiei de Dezvoltare Teritorială Timișoara Nord, au fost enunțate o serie de principii de bază. Propunerea de dezvoltare urbanistică respectă următoarele principii de bază:

- **Proximitate** – *Să locuim aproape de principalele noastre activități de zi cu zi (grădinița, școala, magazinul, locul de joacă, stația de transport în comun, etc.)*

În cadrul dezvoltării se propun funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor (comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale sau activități de mică capacitate, etc.), conform Regulament Local de Urbanism aferent.

Stația de transport în comun (nod intermodal Spital Regional) propusă prin Strategia de Nord se află la o distanță de aproximativ 550m de limita terenurilor studiate în direcția către Metro 2, respectiv 250m în direcția spre oraș.

- Ecologia – *Nici o stradă fără copaci, nici un cvartal fără spații verzi, nici un cartier fără piste de biciclete*

Străzile propuse (lărgirea Căii Torontalului și str. George Ardelean) prevăd un aliniament de spații verzi, cu plantații de arbori, respectiv pistă de biciclete.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Planul Urbanistic General, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, prevede terenul ca fiind situat în intravilan, zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare, afectat de sistematizarea zonei (drumuri propuse prin PUG) cu interdicție de construire până la aprobare PUZ.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, aprobat prin HCL 457/2023, terenurile se încadrează în zonă de locuințe de interes local, în intravilan, iar ca propunere de urbanizare, Planul Urbanistic General include terenul în zona Liu – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

3.4. Modernizarea circulației

Prin PUZ-uri aprobate anterior, PUG aprobat prin HCL 457/2023 și documentația aprobată de Comisia de Circulație cu aviz DT2018-00421/23.08.2018 se prevede lărgirea Căii Torontalului la un profil stradal de 44m. Pe latura nord-vestică a terenului, se propune prin PUG aprobat prin HCL 457/2023 un drum cu profil de 17m pe amplasamentul str. George Ardelean, iar pe latura sud-estică se are în vedere lărgirea prospectului străzii la 12m.

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

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe terenul studiat se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiune de locuire colectivă și funcțiuni complementare locuirii - servicii.

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele:

- Retragerea zonei de implantare cu 10m față de Calea Torontalului pe latura nord-estică a terenului, conform cu documentații de urbanism aprobate prin HCL nr. 366/26.07.2022, respectiv AO nr. 31/2018;
- Retragerea zonei de implantare cu 12.8m față de limita nord-estică a terenului pe zona ce se învecinează cu terenul cu destinația de benzinărie;

- Retragera zonei de implantare cu 6m față de limita de nord-vest a parcelei spre strada George Ardelean;
- Retragera zonei de implantare cu 10m față de limita sud-vestică și sud-estică a terenului și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor înspre limita sud-estică, respectiv cel puțin egală cu două treimi din înălțimea clădirilor înspre limita sud-vestică;
- Regim de înălțime: maxim **2S+P+4E+Er – locuințe colective și servicii, cu $H_{max} = 23m (+114,00 \text{ nMN})$ și $H_{max \text{ cornișă}} = 20m$** și maxim **2S+P+1E- locuințe colective și servicii, cu $H_{max} = 10m (+101,00 \text{ nMN})$ și $H_{max \text{ cornișă}} = 10m$** , conform planșei *U03-Reglementări urbanistice-zonfiare*;
- Regim de înălțime de tip accent: maxim **2S+P+12E – locuințe colective și servicii, cu $H_{max} = 43,10m (+134,10 \text{ nMN})$ și $H_{max \text{ cornișă}} = 43,10m$** către Calea Torontalului;
- Funcțiuni: **locuințe colective și servicii**;
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=40%**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=2,8**;

Se propune etapizarea investiției în corelare cu lărgirea Căii Torontalului, respectiv cu parcela vecină ce în prezent acomodează o stație de carburanți dezafectată.

Etapa 1 definește situația înainte de lărgirea Căii Torontalului – benzinăria este dezafectată.

Etapa 2 definește situația de după lărgirea Căii Torontalului – lărgirea afectează primul rând de pompe ale benzinăriei și se propune reglementarea urbanistică a parcelei rezultate.

Astfel, în etapa 2 se propune o posibilă limită de implantare pentru parcela vecină, luând în calcul o retragere de 10m față de aliniamentul la Calea Torontalului, retragere față de limita nord-vestică de 6m, retragere față de limita sud-vestică de 4m și preluarea retragerii de 10m propusă pe terenul studiat.

În această etapă, proprietarii celor 2 parcele de teren au posibilitatea de a continua și de a extinde limitele de implantare, prin proiectare corelată a unor corpuri care să completeze spațiile dintre clădiri.

Pentru etapa 2, se propun pe parcela studiată următoarele:

- Regim de înălțime: maxim **2S+P+1E – locuințe colective și servicii, cu $H_{max} = 10m (+101,00 \text{ nMN})$ și $H_{max \text{ cornișă}} = 10m$** , cu condiția proiectării corelate cu parcela vecină;

BILANȚ TERITORIAL					
Suprafața terenului		EXISTENT		PROPUS	
Teren arabil în intravilan		7.253 mp	100 %	-	-
Căi de comunicație rutieră și construcții aferente		-	-	450 mp	6,20 %
Locuințe colective și servicii		-	-	2.820 mp	38,88 %
Spații verzi		-	-	2.176 mp	30 %
Circulații auto/pietonale în interiorul parcelei		-	-	1.807 mp	24,92 %
TOTAL		7.253 mp	100 %	7.253 mp	100 %
INDICI URBANISTICI propuși:					
	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime maxim	H _{max} cornișă	H _{max}
Locuințe colective și servicii Sz1	40%	2,8	2S+P+4E+Er	20m	23m (+114,00m nMN)
			2S+P+12E	43,10m	43,10m (+134,10m nMN)
			2S+P+1E	10m	10m (+101,00m nMN)
Spații verzi minim 30% din suprafața totală a terenului					
Număr maxim de apartamente		→ 250 apartamente			
Suprafață teren/apartament		→ 30 mp/apartament			
Zonă verde		→ minim 2 mp/locuitor			
PONDERE PROCENTUALĂ FUNCȚIUNI					
Locuințe colective		min. 72%		max. 91,5%	
Servicii		max. 28%		min. 8,5%	

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timisoara, existentă pe str. George Ardelean, De.200mm, când aceasta va fi predată către operator AQUATIM S.A.

Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii prin hidranții stradali existenți.

Alimentarea cu apă a clădirilor propuse în PUZ se va face de la rețeaua existentă De.200 mm, printr-o conductă de bransament bransament din PE-HD, De.110mm, Laprox = 15 m, prevăzută cu un camin de apometru.

Rețeaua de alimentare cu apă din incinta PUZ va fi din PE-HD, De.110mm, Laprox = 177 m.

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 111,32\ mc/zi = 1,29\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 144,72\ mc/zi = 1,68\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 7,54\ mc/h = 2,09\ l/s$$

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va descarca la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timisoara, în conductă existentă pe str. George Ardelean, Dn.315mm, când aceasta va fi predată către operator AQUATIM S.A.

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiată va fi de tip separativ, preluând doar apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale clădirilor propuse.

Reteaua stradala de canalizare propusa in zona PUZ se va racorda la reseaua de canalizare existenta in zona printr-o conducta de racord din PVC-KG, Dn.250mm, Laprox = 9 m, prevazuta cu un camin de racord.

Reteaua de canalizare din incinta PUZ va fi din PVC-KG, Dn.250mm, Laprox = 183 m.

Apele colectate in reseaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90, procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apa calculat.

Debitele de apa uzata menajera evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 111,32 \text{ mc/zi} = 1,29 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 144,72 \text{ mc/zi} = 1,68 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 7,54 \text{ mc/h} = 2,09 \text{ l/s}$$

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie de pe drumuri si parcari vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala D=315 mm, L=214, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie propus.

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi transportata prin pompare (pe o distanta de cca. 78 m), pana la HCn 374, aflat in nord-estul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

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

$$Q_{PL} = 25,74 \text{ l/s}$$

$$V_{\text{anual}} = 2.162 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retentie:

$$V = 22 \text{ mc} (\sim 15 \text{ mp})$$

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 parcuri, 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

Terenul din zona amplasamentului planului urbanistic propus are stabilitatea asigurată, nu există straturi moi de alunecare în structura geologică, iar energia de relief este scăzută, astfel încât riscul de alunecări de teren este redus.

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

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termică a clădirilor. Izolația împotriva excesului radiației solare se va face individual la nivelul fiecărei unități

funcționale din cadrul clădirilor sau printr-o gestiune la nivelul întregii clădiri printr-un sistem centralizat de ventilație și răcire.

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

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Prin planul propus nu se preconizează generarea altor ape uzate decât cele menajere. Acestea se 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. Parcările subterane se vor curăța cu mijloace mecanizate cu consum redus de apă, apele uzate vor fi trecute prin separatorul de nămol și hidrocarburi.

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.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi se propun a fi amenajate sub formă de zone verzi de protecție, scuaruri și fâșii plantate alinate la căile de comunicații. Spațiile verzi propuse totalizează o suprafață de 2176 mp, ce reprezintă 30% din suprafața totală a terenului. Pe spațiile verzi sunt interzise amplasarea de parcări sau alte construcții definitive. Conform art. 18 , alin. 7 din Legea 24/2007 actualizată, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu condiția ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde. 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 urban adecvat noilor funcțiuni ale zonei, se realizează atât o refacere peisagistică, cât și o reabilitare urbană 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

Realizarea lărgirii Căii Torontalului, împreună cu întreaga infrastructură va reprezenta momentul în care se vor putea executa și toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul stradal. Pe lângă acestea, se introduc zone verzi în interiorul parcelei. Se vor planta specii de arbori pe întreg perimetrul amplasamentului, pentru a realiza o barieră vegetală către terenurile vecine.

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în noul ansamblu urban

adecvat noilor funcțiuni ale zonei, se realizează atât o refacere peisagistică, cât și o reabilitare urbană 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 accesul la căile de comunicații rutiere din vecinătate, racordând zona studiată la principalele căi de comunicație.

3.7.11. Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004

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:*

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în acord cu necesitățile comunității locale. Amplasamentul este situat într-o zonă periferică a orașului, înconjurat de terenuri cu funcțiuni preponderent de locuire. Prin proiect se propune extinderea infrastructurii 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:*

Propunerea PUZ ține cont atât de PUG în vigoare la data demarării lucrării, cât și de noul PUG, aprobat prin HCL nr. 457/2023.

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 și respectarea legislației referitoare la economia de energie și emisii.

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.

Problemele de mediu relevante pentru PUZ sunt date de:

- asigurarea unui procent de spații verzi amenajate de 30% din totalul suprafeței terenurilor reglementate
- 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.)

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 propune 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 7.253 mp.

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

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

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

Dintre acestea amintim:

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

3.7.2. 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.

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

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

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

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

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

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

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății populației, în cadrul proiectului se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Dezvoltarea propusă nu se învecinează în mod direct cu locuințe existente, însă se învecinează cu terenuri reglementate pentru locuire și nu este afectată starea de sănătate a populației.

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

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

i. *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:*

În conformitate cu Legea 5/2000 privind aprobarea "Planului de amenajare a teritoriului, secțiunea a III-a – zone protejate" și anexele sale, în zona studiată nu există zone ecologice de interes. În apropierea perimetrului studiat nu se află arii de protecție avifaunistice sau arii speciale de conservare reglementate.

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

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

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

3.8. Obiective de utilitate publică

În vederea lărgirii Căii Torontalului și a străzii care mărginește terenul care face obiectul PUZ pe latura sud-estică, se va ceda teren către domeniul public, teren pentru lărgirea prospectului, conform tabelului:

Circulația terenurilor

	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	7.253 mp	100%	6.803 mp	93,80%
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	450 mp	6,20%
TOTAL	7.253 mp	100%	7.253 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 însoririi și al conformării circulațiilor. Aceasta reprezintă o investiție adecvată, soluția propusă fiind în concordanță cu potențialul de dezvoltare al zonei, atât din punct de vedere urbanistic/spațial, cât și din punct de vedere funcțional.

Regimul de înălțime propus completează un raport adecvat între înălțimea construcțiilor și lățimea străzilor propuse, în timp ce retragerile propuse respectă dreptul la însorire al parcelelor vecine.

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

Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Din suprafața totală a terenului, 450 mp, reprezentând 6,20% se va constitui în circulații pietonale și auto publice. Parcela va avea acces la spații de joacă pentru copii și spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor proprii și pentru vizitatori.

În cadrul parcelei se vor amenaja spații pentru funcțiuni complementare locuirii, astfel zona va fi mai bine deservită de servicii, actualmente deficitară din acest punct de vedere.

6. CATEGORIILE DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

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

- costurile legate de amenajarea zonelor verzi

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- costurile aferente realizării accesului auto pe sit.

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

7. CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA- OMS 119/2014

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

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine:

- Nord-vest – str. George Ardelean – cea mai apropiată clădire se află la o distanță de 710m (hală Aeroportul Cioca)
- Nord-est – DN6 Calea Torontalului, identificat prin CF 456729, respectiv teren identificat prin CF 409317 ocupat de o stație de benzinărie și service auto – la o distanță de 2,60m (zonă de protecție 15m conform OMS 119/2014)
- Sud-vest – CF 415562 – cea mai apropiată construcție se află la 61,4m (anexă)
- Sud-est – CF 455341 – cea mai apropiată construcție se află la 1,2m (benzinăria), respectiv la 15,4m (casă)

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Alimentarea cu gaz
- Alimentarea cu apă
- Canalizarea
- Alimentarea cu energie electrică

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apa pentru zona studiata se va face de la rețeaua de alimentare cu apa a municipiului Timisoara, existenta pe str. George Ardelean, De.200mm, cand aceasta va fi predata catre operator AQUATIM S.A.

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

Alimentarea cu apa a cladirilor propuse in PUZ se va face de la rețeaua existenta De.200 mm, printr-o conducta de bransament bransament din PE-HD, De.110mm, Laprox = 15 m, prevazuta cu un camin de apometru.

Rețeaua de alimentare cu apa din incinta PUZ va fi din PE-HD, De.110mm, Laprox = 177 m.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va descarca la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timisoara, in conducta existenta pe str. George Ardelean, Dn.315mm, cand aceasta va fi predata catre operator AQUATIM S.A.

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

Reteaua stradala de canalizare propusa in zona PUZ se va racorda la reseaua de canalizare existenta in zona printr-o conducta de racord din PVC-KG, Dn.250mm, Lapprox = 9 m, prevazuta cu un camin de racord.

Reteaua de canalizare din incinta PUZ va fi din PVC-KG, Dn.250mm, Lapprox = 183 m.

Apele colectate in reseaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90, procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apa calculat.

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie de pe drumuri si parcari vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala D=315 mm, L=214, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie propus.

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi transportata prin pompare (pe o distanta de cca. 78 m), pana la HCn 374, aflat in nord-estul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

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

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 anexat.

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 sau pot fi îngropate;
- 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 parcarele 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 parcelei se vor amenaja un număr de **locuri de parcare corelat cu numărul apartamentelor propuse**, 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 bucătărilor vor depăși 5mp, iar înălțimea liberă a fiecărui nivel destinat locuințelor va fi de minim 2,60m.

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

SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

Spațiile cu altă destinație pot acomoda următoarele funcțiuni:

- funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii medicale sau activități de mică capacitate, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), cu următoarele condiții:
 - Scd maxim 600mp;
 - amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților.

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

8. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII, Calea Torontalului, Timișoara** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al 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. Daria Indreiu

Specialist RUR,
arh. Răzvan Negrișanu