



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei

MANAGEMENT SYSTEM
CERTIFIED



ISO 9001 ISO 14001
ISO 45001



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	PUZ – Locuințe, dotări, servicii, spații verzi
Adresa:	Terenuri intravilan CF 449908, CF 452420, CF 410908, Timișoara
Număr proiect:	2837.12.6
Faza:	PUZ
Data:	Septembrie 2025
Inițiator:	Asociația RISE, Kondoros Alexandru-Marcel-Iulian, MYTAY Immobiliare SRL
Proiectant de specialitate:	SUBCONTROL SRL
Specialist RUR:	Dipl. Arh. Radu D. Radoslav



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei

MANAGEMENT SYSTEM
CERTIFIED



ISO 9001 ISO 14001
ISO 45001

LISTĂ DE SEMNĂTURI

Firma/ Specialitate /Nume	Parafa/Semnătura
SUBCONTROL S.R.L.	
Proiectant general	
Jur. Camelia Gherghe	
Arh. Dipl. Radu D. Radoslav	
Arh. Dipl. Sandra Andrei	
Arh. Dipl. Dan Furtună	



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei

MANAGEMENT SYSTEM
CERTIFIED



ISO 9001 ISO 14001
ISO 45001

BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.

1. PARTE SCRISĂ

1.1 MEMORIU DE PREZENTARE

1.2 MEMORIU NON-TEHNIC

2. PARTE DESENATĂ

- 2.1. 01 Încadrare
- 2.2. 02 Studiu de cvartal
- 2.3. 03 Plan situație existentă
- 2.4. 04 Reglementări urbanistice propuse
- 2.5. 05 Plan de mobilare
- 2.6. 06 Reglementări edilitare
- 2.7. 07 Obiective de utilitate publica



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

<i>SCURTĂ DESCRIERE</i>	7
1. INTRODUCERE	7
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	7
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII	7
1.2.1. Solicitări ale temei-program	7
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....	7
1.3. SURSE DOCUMENTARE.....	8
1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ	8
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ	8
1.3.3. Date statistice.....	8
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	9
2.1. EVOLUȚIA ZONEI.....	9
2.1.1. Date privind evoluția zonei.....	9
1 Scurt istoric.....	9
2 Situația existentă	9
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității	9
2.1.3. Potențial de dezvoltare	10
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	10
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	10
2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale.....	10
2.3.2. Date generale despre amplasament	10
2.4. CIRCULAȚIA.....	11
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	11
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:	11
2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:	11
2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit:	11
2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:.....	11
2.5.5. Asigurarea cu spații verzi:.....	11
	4



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	11
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	11
3.2.	PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI.....	12
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	12
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	12
3.5.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	13
3.5.1.	Elemente de temă, funcționalitate, amplasare.....	13
3.5.2.	Bilanț teritorial.....	15
3.5.3.	Regim maxim de înălțime	16
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	16
3.6.1.	Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apă potabilă:	16
3.6.2.	Canalizare menajeră și pluvială	17
3.6.3.	Canalizare pluvială.....	18
3.6.4.	Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric.....	19
3.6.5.	Telecomunicații	19
3.6.6.	Alimentare cu gaze naturale	19
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI	20
3.7.1.	Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare	20
3.7.2.	Prevenirea producerii riscurilor naturale	20
3.7.3.	Epurarea și preepurarea apelor uzate.....	20
3.7.4.	Depozitarea controlată a deșeurilor	20
3.7.5.	Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi.....	20
3.7.6.	Organizarea sistemelor de spații verzi	20
3.7.7.	Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.....	21
3.7.8.	Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....	21
3.7.9.	Valorificarea potențialului turistic și balnear- după caz.....	21
3.7.10.	Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore	21
3.7.11.	Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004.....	21
	Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:	21
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	24



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei

MANAGEMENT SYSTEM
CERTIFIED



ISO 9001 ISO 14001
ISO 45001

3.8.1.	Listarea obiectivelor de utilitate publică	24
3.8.2.	Bilanț teritorial - propunere de utilizare a terenului	25
3.8.3.	Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă, conform Legii 213/199825	
3.8.4.	Determinarea circulației terenurilor între deținători, in vederea realizării obiectivelor propuse	25
4.	MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ	25
5.	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.	25
6.	CATEGORII DE COSTURI	25
7.	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	26



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



MEMORIU DE PREZENTARE

SCURTĂ DESCRIERE

Documentația Plan Urbanistic Zonal: „Locuințe, dotări, servicii, spații verzi” propune urbanizarea într-o zonă periferică a cartierului Plopi, în prezent neconstruită. Amplasamentul are un caracter aparte dat de cele două canale de desecare și de râul Subuleasa care îl mărginesc la nord, est și vest. Astfel, se propune un cartier de locuințe cu regim mic de înălțime, o subzonă de funcțiuni de proximitate care să deservească atât noua urbanizare, cât și restul cartierului, precum și un centru de recuperare și activități pentru copii cu dizabilități, situat în nordul amplasamentului, integrat armonios în zonele verzi ce vor mărgini canalele de desecare și Subuleasa.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării _____ PUZ – Locuințe, dotări, servicii, spații verzi
Nr. Proiect _____ 2837.12.6
Faza _____ Avizare
Inițiator _____ Asociația RISE, Kondoros Alexandru-Marcel-Iulian, MYTAY
Immobiliare SRL
Proiectant general _____ Subcontrol SRL
Proiectant specialitate urbanism: _____ Subcontrol SRL
Data elaborării _____ August 2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Documentația „PUZ – Locuințe, dotări, servicii, spații verzi”, cu amplasamentul în județul Timiș, Municipiul Timișoara, în intravilan, terenuri C.F. 449908, C.F. 452420, C.F. 410908, a fost întocmită la comanda inițiatorilor Asociația RISE, Kondoros Alexandru-Marcel-Iulian, MYTAY Immobiliare SRL

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul urbanizării unor parcele neconstruite din cartierul Plopi.

Terenul reglementat se împarte în patru C.F.-uri, fiecare cu câte un proprietar diferit:

- CF 449908, nr. CF vechi 116086, intravilan, 13.400 mp, proprietar Asociația RISE;
- CF 452420, nr. CF vechi 107529, intravilan, 33.500 mp, proprietar Kondoros Alexandru-Marcel-Iulian;
- CF 410908, nr. CF vechi 116087, intravilan, 29.446 mp, proprietar MYTAY Immobiliare SRL
- CF 457157, intravilan, drum (str. Bistra), proprietar Municipiul Timișoara – domeniul public

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Zona studiată este amplasată în intravilanul Municipiului Timișoara, în cartierul Plopi, delimitată de un canal și de Str. Parâng la est, de un canal colector și parcele cu locuințe și grădini la



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



nord, de canalul Șubuleasa la vest, de zonă reglementată pentru locuințe unifamiliale încă neconstruite la sud.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 457/2023, terenul se încadrează în zona **Uliu – Zonă de urbanizare – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțelar de tip urban.**

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru prezenta documentație au fost analizate atât planurile urbanistice aprobate din vecinătatea terenului studiat, cât și planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcția de dezvoltare a zonei, după cum urmează:

- Planul de amenajare a teritoriului național;
- Planul de amenajare a teritoriului județean Timiș;
- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara, proiect IPROTIM nr.34.233/010/B;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023;
- Studiu topometric;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPDA nr. 3454/2019 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- HG nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, modificată prin HG 1000/2012;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică.
- H. C. L. 61/28.02.2012 privind "Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)"

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

S-a obținut:

- Certificatul de Urbanism nr. 27 din 08.01.2024.

1.3.3. Date statistice

Nu au fost utilizate date statistice.



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei

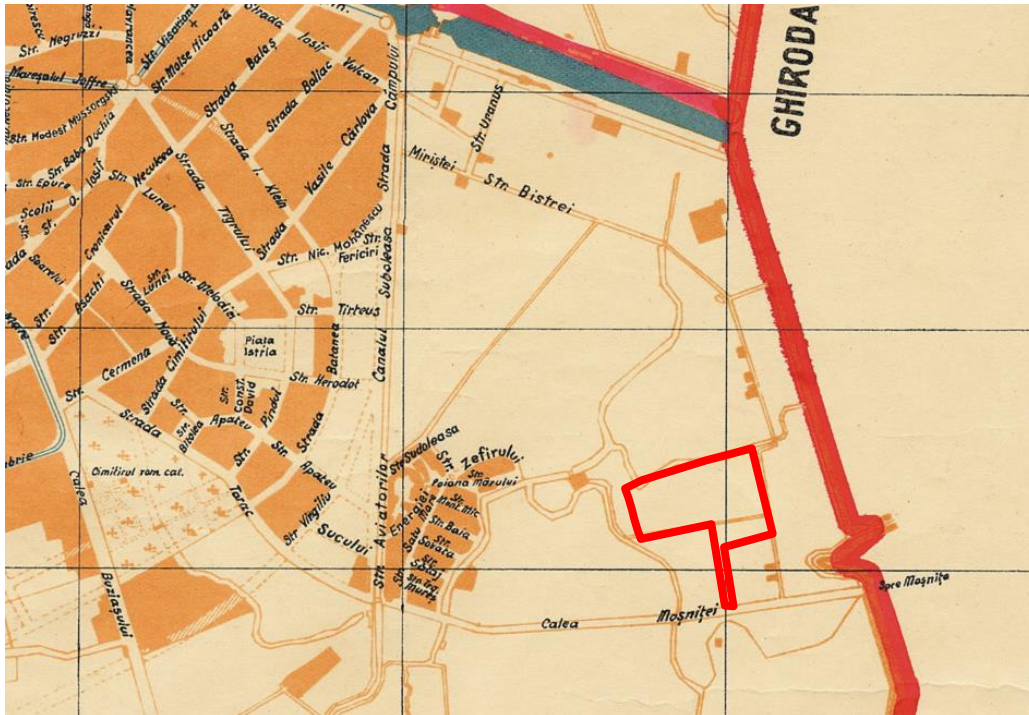


2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei

1 Scurt istoric



Detaliu din cea de-a doua ridicare topografică a Imperiului Habsburgic (1819-1869) extras de pe <https://maps.arcanum.com/en/map/europe-19century-secondsurvey/>

Terenurile studiate nu au avut nici un fel de dezvoltări urbanistice, construcții sau intervenții asupra lor. Cartierul Plopi, în care se situează, este el însuși un cartier-satelit al Timișoarei dezvoltat începând cu cea de-a doua jumătate a secolului al XX-lea, extinzându-se de la cele două canale care delimitează la nord și la est zona studiată.

2 Situația existentă

În prezent, terenurile studiate sunt libere de construcții, fiind terenuri agricole nefolosite în acest scop în ultimii ani, acaparate de vegetație spontană. Acestea se află la limita cartierului Plopi, a unei zone cu activități economice și a unor zone mai ample încă neconstruite/ nedezvoltate din punct de vedere urbanistic.

Terenurile studiate sunt separate la est, nord și vest de restul cartierului prin canale de desecare sau chiar un canal major – Șubuleasa, la vest – având astfel un caracter protejat față de restul cartierului Plopi prin vegetație densă crescută spontan de-o parte și de alta a canalelor.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (aprobat prin HCL 457/2023), terenurile studiate se încadrează în zona **ULiu – Zonă de urbanizare – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.**

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Zona are terenuri agricole neconstruite și este înconjurată de alte terenuri similare, precum și terenuri pe care au fost realizate planuri urbanistice zonale (cu locuințe) însă în continuare neconstruite, canale de desecare, râul Subuleasa, locuințe în regim mic de înălțime existente de-a lungul Str. Parâng.

O disfuncționalitate a terenurilor studiate o reprezintă lipsa infrastructurii de mobilitate care să le conecteze la cartier, precum și a infrastructurii edilitare – motiv pentru care nici nu sunt realizate construcții pe terenurile vecine care au planuri urbanistice zonale aprobate, acestea nefiind susținute de infrastructuri care să deservească populația.

Terenurile studiate sunt situate în apropierea centrului de cartier Plopi, care cuprinde câteva din funcțiunile esențiale ale comunității locale – Școala Gimnazială Nr. 4, Parcul Plopi, teren de fotbal, supermarket – care pot fi suplimentate, prin dezvoltarea amplasamentului studiat, cu funcțiuni și dotări de interes local pentru întregul cartier.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Zona studiată are un potențial de dezvoltare ridicat pentru valorificarea terenurilor, dar și pentru rezolvarea disfuncționalităților infrastructurilor de mobilitate și edilitare ale cvartalului, care ar impacta pozitiv și terenurile vecine.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul se află pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, în cartierul Plopi, cu accese (momentan disfuncționale din punct de vedere al profilelor de stradă sau prin lipsa punctelor de legătură peste canalele de desecare) din Calea Moșniței și Str. Bistrei.

Terenul zonei studiate are o suprafață totală de 76.346mp.

Vecinătățile sunt după cum urmează (conf. planurilor anexate):

- la nord - Parcele de locuințe/grădini, Str. Tata Oancea, Str. Bistrei
- la sud - Terenuri locuințe încă neconstruite, terenuri neurbanizate, zonă activități economice sau de depozitare, Calea Moșniței
- la est - Canal desecare, Str. Parâng, locuințe
- la vest - Râul Șubuleasa (HC 1627)

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul se prezintă ca și o suprafață de teren orizontală și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Pentru realizarea studiului geotehnic s-au precizat lucrările de prospectare geotehnică, stabilite conform "NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007".

2.3.2. Date generale despre amplasament

Amplasamentul este situat în Timișoara, cartierul Plopi, în intravilan, pe terenurile C.F. 449908, C.F. 452420, C.F. 410908, C.F. 457157.

Amplasamentul se prezintă ca și o suprafață de teren orizontală și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Terenul studiat este delimitat pe 3 laturi (vest, nord, est) de canale de desecare, aflate la o cotă mai joasă.

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația în zonă este îngreunată de numeroase disfuncționalități, existând străzi care nu au fost realizate la profile corecte (spre exemplu, Calea Moșniței nu are profilul continuu de 20m, așa cum este prevăzut în Planul Urbanistic General al Timișoarei), străzi incomplete, drumuri de pământ improvizate, fundături etc. care fac dificil accesul pe terenurile studiate.

Totodată, lucrările care se desfășoară pe Calea Stan Vidrighin, îngreunează în general accesul în cartier dinspre sudul și sud-vestul orașului.

În prezent, accesul pe amplasament se face din direcția nordică (prelungire strada Bistra) și din direcția sudică, din calea Moșniței pe drumuri din pământ dezvoltate pe trasee parțial reglementate juridic.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023, terenul se încadrează în zona **Uliu – Zonă de urbanizare – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

Funcțiunile propuse prin PUG vizează preponderent rezidențialul de densitate mică, cu o structură urbană coerentă, rezultat al procedurii de urbanizare, cu subzone verzi, subzone de instituții și servicii publice și de interes public, precum și subzone de activități economice cu caracter terțiar.

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

În prezent terenul nu are nici o construcție.

2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit:

Nu este cazul.

2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Funcțiunea dominantă a zonelor vecine este de locuire, cu zone verzi dedicate sportului, zone de învățământ și zone cu activități economice în proximitate.

2.5.5. Asigurarea cu spații verzi:

Pe terenul studiat nu există spații verzi amenajate, ci doar vegetație spontană.

Procentul de spațiu verde va fi gândit la nivel de întreagă zonă din prezentul studiu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform Certificatului de Urbanism nr. 27 din 08.01.2024, regimul tehnic al amplasamentului constă din zonă **Uliu – Zonă de urbanizare – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, teren afectat parțial de canal, de zona de protecție a liniilor de înaltă tensiune și sistematizarea zonei (drumuri propuse).**



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



3.2. PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara – aprobat prin HCL 457/2023, terenul de față este situat în intravilan și reglementat, însă se solicită aplicarea procedurii de urbanizare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului, însă beneficiază de prezența canalelor de desecare vecine.

Așadar se propune asigurarea, prin strategii urbanistice, a unui balans optim între suprafețele construite existente și viitoare și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate, incluzând zone de perdele verzi de-a lungul canalelor de desecare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În cadrul PUZ-ului se propune reglementarea terenului pentru un cartier de locuințe cu regim mic de înălțime, o subzonă de funcțiuni de proximitate care să deservească atât noua urbanizare, cât și restul cartierului, precum și un centru de recuperare și activități pentru copiii cu dizabilități, situat în nordul amplasamentului.

Pentru deservirea rutieră a parcelelor rezultate se propune amenajarea unei rețele de străzi corelată cu stăzile existente și cu propunerile din planurile urbanistice din zonă.

În acest sens se propune prelungirea străzii Bistra până în calea Moșniței, pe direcția nord-sud, și prelungirea străzii Traian Demetrescu pe direcția est-vest.

Prospectele stradale propuse țin seama de rețele stradale ale PUZ-urilor învecinate aprobate și sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998), fiind alcătuite din:

- pentru strada de pe direcția est-vest din prelungirea străzii Traian Demetrescu – prospect stradal de 14,00 m – 6,00 m parte carosabilă, mărginită de o parte și de alta de 2x2,50 m zonă verde și 2x1,50 m trotuar pentru circulația pietonală (vezi PTT1);
- pentru strada de pe direcția nord-sud din prelungirea străzii Bistra, pe sectorul cuprins între limita sudică a amplasamentului și strada dezvoltată în prelungirea străzii Traian Demetrescu – prospect stradal de 14,00 m – 6,00 m parte carosabilă, mărginită de o parte și de alta de 2x2,50 m zonă verde și 2x1,50 m trotuar pentru circulația pietonală (vezi PTT1);
- pentru strada de pe direcția nord-sud din prelungirea străzii Bistra, pe sectorul cuprins între limita nordică a amplasamentului și strada dezvoltată în prelungirea străzii Traian Demetrescu – prospect stradal de 12,00 m – 6,00 m parte carosabilă, mărginită de o parte și de alta de 2x1,50 m zonă verde și 2x1,50 m trotuar pentru circulația pietonală (vezi PTT2);
- pentru străzile de deservire locală dezvoltate pe direcția est-vest, racordate la strada propusă pe direcția nord-sud – prospect stradal de 12,00 m – 6,00 m parte carosabilă, mărginită de o parte și de alta de 2x1,50 m zonă verde și 2x1,50 m trotuar pentru circulația pietonală (vezi PTT2).

Accesul la rețeaua stradală existentă se face din strada Parâng, pe strada propusă în prelungirea străzii Traian Demetrescu, prin amenajarea unui podeț peste canalul de desecare HcN1638/5.

În direcția nordică se propune amenajarea unui podeț peste canalul de desecare HcN1593.



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Pentru asigurarea întoarcerii autovehiculelor se propune amenajarea la capetele străzilor de deservire locală dezvoltate pe direcția est-vest a unor platforme de întoarcere.

La capătul vestic al străzii dezvoltate în prelungirea străzii Traian Demetrescu se propune amenajarea unui T de întoarcere temporar, până la prelungirea străzii în direcția vestică.

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte asfaltică.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin guri de scurgere racordate la rețeaua de canalizare a propusă și evacuate în rețeaua de canalizare a municipiului sau în canalele existente în zonă.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Prin tema de proiectare se solicită următoarele:

- Urbanizarea amplasamentului, transformând terenurile cu destinație agricolă sau libere în zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă.
 - Includerea unor funcțiuni și dotări complementare funcțiunii predominante de locuire, care să aducă beneficii comunității locale.
 - Includerea unor funcțiuni social-culturale în zona propusă spre urbanizare.
 - Conectarea la și integrarea în infrastructurile locale de mobilitate, edilitare, ecologice și social-culturale.
 - Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, conform propunerilor și avizelor.
- Propunerea PUZ creează o serie de zone de locuințe în regim S+P+1E+M/Er, amplasate izolate sau cuplate pe parcelă, mărginite de zone verzi către canalele de desecare și râul Subuleasa. În partea nordică a dezvoltării se prevede o zonă dedicată funcțiunilor de învățământ și servicii publice și de interes public (creșe, școli, grădinițe, centre de zi pentru copii, centre de recuperare etc.), precum și două zone de activități economice care să deservească zona dezvoltată sau chiar întreg cartierul Plopi.

Pentru amplasarea construcțiilor pe parcelă se propun următoarele:

- Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare;
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014;
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**;
- Asigurarea zonei de protecție sanitară de 15m față de clădirile de locuit pentru centrul de recuperare pentru copii, conform Art.14, Cap.1 din Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014, cu modificările și completările ulterioare.
- Locurile de parcare din incintă necesare se vor calcula respectând prevederile Anexei 2 din Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr.229/14.09.1999 (a cărui valabilitate a fost prelungită în 2002 și ulterior prin mai multe HCL-uri) în funcție de clădirile care se vor construi și de varianta finală de mobilare.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Distanțele propuse față de vecinătăți, măsurate între limita zonei reglementate și fațadele locuințelor/clădirilor vecine, sunt:

- **La nord:** terenul ce face obiectul zonei reglementate prin PUZ are următoarele distanțe față de vecini:
 - o Între 40 – 72m față de clădire de servicii
 - o Între 80 – 105m față de atelier de design interior
 - o 95m față de atelier de mobilă
 - o 63m față de cea mai apropiată locuință
- **La est** terenul ce face obiectul zonei reglementate prin PUZ are următoarele distanțe față de vecini:
 - o Între 20-33m față de locuințele aflate pe strada Parâng
 - o 23m față de serviciu de curățătorie haine aflat pe strada Parâng
- La sud:** terenul ce face obiectul zonei reglementate prin PUZ are următoarele distanțe față de vecini:
 - o 178m față de furnizorul de materiale de construcție
 - o Între 181-245m față de punct de lucru și sediu al unei firme de închirieri de utilaje
 - o 154m față de birou de inginerie, consultantă, cercetare și servicii
 - o 270m față de furnizorul de mixturi prefabricate pentru betonate
 - o 144m față de atelier de debitare cu jet de apă și laser
 - o 197m față de magazin materiale de construcții
- La vest** terenul ce face obiectul zonei reglementate prin PUZ este mărginit de râul Subuleasa și are următoarele distanțe față de vecini:
 - o 40m față de anexă din containere de pe terenul aflat de partea vestică a râului Subuleasa
 - o 187m față de cea mai apropiată locuință din cartierul Kuncz, Str. Zefirului
 - o 281m față de cea mai apropiată locuință dinspre nord-vest, Str. Ioan Alexandru



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



3.5.2. Bilant teritorial

NR. C.F. / NR. CAD	PROPRIETAR	SUPRAFAȚA (MP)
CF 449908	Asociația RISE	13.400
CF 452420	Kondoros Alexandru-Marcel-Iulian	33.500
CF 410908	MYTAY Immobiliare SRL	29.446
CF 457157	Municipiul Timișoara – domeniul public	2.412

BILANȚ TERITORIAL - SUBZONĂ U _{Liu} - LOCUINȚE				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
Zonă construită	0	0%	20,533	35%
Platforme, accese, parcuri, spații libere	0	0%	8,800	15%
Zone verzi amenajate	0	0%	29,334	50%
Total teren	58,667	100%	58,667	100%

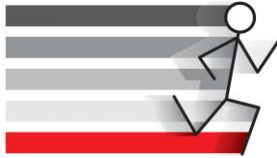
BILANȚ TERITORIAL - SUBZONĂ S _{Uis} - INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
Zonă construită	0	0%	2,614	25%
Platforme, accese, parcuri, spații libere	0	0%	3,660	35%
Zone verzi amenajate	0	0%	4,182	40%
Total teren	10,456	100%	10,456	100%

BILANȚ TERITORIAL - SUBZONĂ S _{Uet} - ACTIVITĂȚI ECONOMICE				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
Zonă construită	0	0%	4,334	60%
Platforme, accese, parcuri, spații libere	0	0%	1,083	15%
Zone verzi amenajate	0	0%	1,806	25%
Total teren	7,223	100%	7,223	100%

Amplasarea clădirilor ce vor avea funcțiune rezidențială va respecta distanțele minime de protecție sanitară prevăzute în Ord. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014.

Amplasarea clădirilor ce vor avea funcțiune rezidențială va respecta normele de însorire prevăzute de legislația în vigoare (conf. Cap.I, art.3 OMS 119/2014, modificat prin OAP 994/2018).

La amplasarea clădirilor ce vor avea funcțiune rezidențială se vor respecta prevederile Cap.I, art.4 din OMS 119/2014, modificat prin OAP 994/2018: platformele pentru depozitarea deșeurilor menajere se vor amplasa la min. 5m de fațada neprevăzută cu ferestre sau la 10m față de ferestrele locuințelor; spațiile de joacă pentru copii vor fi astfel amenajate încât să evite accidentarea



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



utilizatorilor; spațiile pentru parcare a autovehiculelor vor fi amenajate la min. 5m față de camerele de locuit etc.

La proiectarea clădirilor de servicii se vor respecta prevederile Cap.VI din OMS 119/2014.

3.5.3. Regim maxim de înălțime

Regimul maxim de înălțime propus pentru subzona **Uliu** este de S+P+1E+M/Er, cu H maxim la cornișă = 8,00m, cu posibilitate de a prelua condițiile și reglementările aferente zonei Li/C din PUG, odată cu revizuirea acestuia.

Regimul maxim de înălțime pentru subzona **S_Uis** este de S+P+1E+M/Er, cu H maxim la cornișă de 12,00m.

Regimul maxim de înălțime pentru subzona **S_Uet** este de S+P+2E+M/Er, cu H maxim la cornișă de 12,00m.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apă potabilă:

Alimentarea cu apă potabilă pentru zona studiată se va face de la rețeaua de alimentare cu apă a localității Timișoara Ø125mm, existentă pe strada Parang. Alimentarea cu apă a clădirilor propuse se va face de la rețeaua existentă, prin extinderea rețelei de apă pe strazile propuse în zona studiată, cu conducte din PE-HD, Ltotal = 1140 m, prevăzute cu hidranți de incendiu exteriori.

La fiecare parcelă se propune câte un branșament de apă și camin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat.

Breviar de calcul

ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantitatilor de apă potabilă pentru localități urbane și rurale".

Suprafața totală a zonei studiate este de 18.236 mp, cuprinzând parcele pentru locuințe, dotări, servicii, spații verzi.

Numărul total estimat de persoane va fi de **208** locuitori și **16** angajați la spațiile comerciale.

1.NECESARUL DE APĂ

Debitele specifice avute în vedere pentru dimensionarea surselor sunt:

- 150 l/om,zi pentru locuitori;
- 60 l/om,zi pentru angajați;

- locuitori: - 208 persoane x 150 l/om,zi = 31.200 l/zi : 1.000	= 31,20 mc/zi
- angajați: - 16 persoane x 60 l/om,zi = 960l/zi : 1.000	= 0,96 mc/zi

$$N = 31,20 + 0,96 = \mathbf{31,16 \text{ mc/zi}}$$

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

$Q_{S \text{ ZI MED}}$ – debitul zilnic mediu (mc/zi)

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = k_p \times k_s \times N$$

unde: $k_p = 1,10$ – coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aducțiuni și rețelele de distribuție, conform NP133-2022



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



$K_s = 1,10$ – coeficient ce tine seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apa, conform NP133-2022

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 1,10 \times 1,10 \times 32,16 = \mathbf{38,91\ mc/zi = 0,45\ l/s}$$

$Q_{S\ ZI\ MAX}$ – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = k_{zi} \times Q_{S\ ZI\ MED}$$

unde : $K_{zi} = 1,30$ – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform, NP133-2022, tabel 3.1.- zone cu gospodarii avand instalatii interioare de apa si canalizare, cu preparare locala a apei calde.

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 1,30 \times 38,91 = \mathbf{50,58\ mc/zi = 0,59\ l/s}$$

$Q_{S\ ORAR\ MAX}$ – debitul orar maxim (mc/h)

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = k_o \times Q_{S\ ZI\ MAX} / 24$$

unde: $K_o = 1,25$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, NP133-2022, tabel 3.4

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,25 \times 50,58 / 24 = \mathbf{2,64\ mc/h = 0,73\ l/s}$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = \mathbf{38,91\ mc/zi = 0,45\ l/s}$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = \mathbf{50,58\ mc/zi = 0,59\ l/s}$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = \mathbf{2,64\ mc/h = 0,73\ l/s}$$

3.6.2. Canalizare menajeră

Racordarea la canalizarea menajera pentru zona studiata se va face la rețeaua de canalizare a localitatii Timisoara D=300mm existenta pe str. Parang.

Sistemul de canalizare stabilit va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Rețeaua stradala de canalizare menajera propusa in zona PUZ se va executa din tuburi din PVC–KG, Ltotal = 1050 m si se va amplasa pe strazile nou propuse. Rețeaua propusa se va echipa cu camine de vizitare la maxim 60m, intersectii si la schimbare de directie.

La fiecare parcelă se propune un racord de canalizare menajera si camin de racord.

Breviar de calcul:

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un numar de **224 persoane**. Procentul de restitutie se considera de 100% din necesarul de apa calculat pentru etapa de perspectiva apreciata la:

Debitele de apa uzata menajera evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = \mathbf{38,91\ mc/zi = 0,45\ l/s}$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = \mathbf{50,58\ mc/zi = 0,59\ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = \mathbf{2,64\ mc/h = 0,73\ l/s}$$



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



3.6.3. Canalizare pluvială

Apele de ploaie de pe acoperisuri, drumuri și parcuri vor fi colectate de o rețea de canalizare pluvială, trecute prin separator de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție propus spre amplasare în zona verde.

De aici, apele pluviale vor fi descarcate controlat prin pompă printr-o conductă de refulare din PEHD (L = 310 m) în canalul de desecare HC1627 aflat la limita vestică a amplasamentului. În zona de deversare a apelor pluviale în canalul de desecare va fi amenajată o gura de descarcare.

Rețeaua strădală de canalizare pluvială se va executa din tuburi din PVC-KG, L_{total} = 1100 m. Pe rețeaua de canalizare pluvială se vor monta camine de vizitare la intersecții, la schimbare de direcție și în aliniament la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea propusă va funcționa gravitațional și sub presiune.

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

Breviar de calcul:

Apele de ploaie de pe acoperisuri, drumuri și parcuri vor fi colectate de o rețea de canalizare pluvială, trecute prin separator de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție propus spre amplasare în zona verde.

De aici, apele pluviale vor fi descarcate controlat prin pompă printr-o conductă de refulare, în canalul de desecare HC1627 aflat la limita vestică a amplasamentului. În zona de deversare a apelor pluviale în canalul de desecare va fi amenajată o gura de descarcare.

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

Debitul de ape meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846-2/2007 – „Canalizări exterioare” și STAS 9470-73 - „Ploi maxime” debitul pluvial se calculează cu relația:

$$Q_{pl} = S \times \phi \times l \times m$$
$$m = 0,8 \text{ dacă } t < 40 \text{ m}$$

Suprafețele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

Cladiri	S= 27.481 mp	coef. de scurgere $\phi = 0,95$
Drumuri	S= 13.543 mp	coef. de scurgere $\phi = 0,85$
Zone verzi	S= 35.317 mp	coef. de scurgere $\phi = 0,05$

$$\phi = \frac{27481 \times 0,95 + 13543 \times 0,85 + 35317 \times 0,05}{76346} = 0,52$$

Clasa de importanță III => frecvența ploii de calcul 1/5

t = durată ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{V_a} = 10 + 360/42 = 19 \text{ minute}$$

t_{cs} = 10 minute pentru zona de ses

v_a = 42 m/min

-lungimea colectorului este de 360 m

l = 178 l/sxha - pentru durată de 19 minute și frecvența de 1/5

Debitul de ape pluviale este:



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



$$Q_{PL} = 7,6346 \times 0,52 \times 178 \times 0,8 = 565,33 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{\text{zile/an}} / 1.000 = \text{mc/an}$

$$V_{\text{anual}} = 565,33 \times 19 \times 60 \times 100 / 1.000 = 64.448 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retenție:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k_1 = \frac{1}{2} \times \frac{20^2}{19} \times 565,33 \times 0,06 = 357 \text{ mc (180mp)}$$

3.6.4. Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric

În centrul zonei studiate se va monta un post de transformare în anvelopa de beton, echipat cu un transformator 20/0,4kV, 1600 kVA.

În urma emiterii unui studiu de soluție, noul post va fi alimentat printr-o linie subterană de 20kV, pe un traseu de cablu montat sub trotuar.

Distribuția de joasă tensiune, pentru alimentarea consumatorilor și a iluminatului public, este realizată cu cabluri, armate cu banda de hotel, montate subteran.

Pentru bransarea consumatorilor se vor prevedea firide de bransament montate la fiecare consumator, la limita de proprietate, cu acces direct din spațiul public.

Se prezintă în continuare bilanțul estimat al puterilor:

Nr. crt.	Categoria receptoarelor	Pi [kW]	Pc [kW]	Sc [kVA]
1.	Locuinte unifamiliale 83x(Pi=32kW, Pc=20kW, ks=0,48)	2656	796	996
2.	Spatii activitati economice	433	346	384
3.	Spatii institutii publice	120	84	105
4.	Iluminat public stradal	4	4	4
	Total	3213	x 0,8= 984	x 0,8= 1191

Bilanțul estimat al puterilor pentru întreaga zonă descrisă în documentație este:

$$P_i = 3213 \text{ kW}$$

$$P_c = 984 \text{ kW}$$

$$S_c = 1191 \text{ kVA}$$

3.6.5. Telecomunicații

Romtelecom, Orange, Vodafone și UPC nu au în zonă rețele care să fie afectate de lucrările propuse. La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde rețelele de telecomunicații și cablare TV din zonă. De la aceste rețele se vor realiza bransamente individuale la locuințe și la obiectivele de dotări și servicii.

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se propune să se realizeze din rețelele de distribuție gaze naturale existente pe Str. Bistrei.



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare

Potențialele surse de poluare predictibile sunt date de deșeurile generate.

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

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Distanța față de canalul Bega este de cca. 600 m, însă prin reglarea debitelor prin amenajările hidrotehnice de la Coștei și Topolovățul Mare, riscul inundației este redus. Apele pluviale de pe clădiri, carosabil și parcări vor fi direcționate către canalele de desecare ce mărginesc terenurile reglementate, astfel încât și riscul inundației prin pluvial este redus.

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

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.

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

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperișuri, parcări și platforme prin intermediul unei rețele pluviale, apele fiind în cele din urmă evacuate printr-o conductă în canalizarea menajeră proiectată, urmând să ajungă în canalizarea orașului.

În cazul în care vor exista activități profesionale de preparare a hranei, apele menajere provenite de la acestea se vor trata prin separator de grăsimi amplasat local.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Pentru fiecare clădire, se vor amenaja spații de colectare (separată sau grupate în edicule) a deșeurilor menajere și reciclabile. Prin amenajarea acestor spații și utilizarea de recipiente adecvate se vor evita împrăștierea 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 propuse se vor concentra de-a lungul culoarelor canalelor de desecare și a râului Subuleasa, creând o infrastructură ecologică verde-albastră coerentă.

De asemenea, în zona de protecție a LEA se vor prevedea vegetație joasă, pe sol natural.

Pe spațiile verzi declarate nu este permisă amplasarea de parcări sau alte construcții definitive. Conform art.18, alin.7 din Legea 24/2007 actualizată, se vor putea amplasa: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, în baza unei documentații de urbanism și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nu se încadrează în prevederea de mai sus amenajarea temporară a unui T de întoarcere aflat la capătul vestic al străzii dezvoltate în prelungirea străzii Traian Demetrescu. Acest T de întoarcere se va elimina odată cu prelungirea străzii în direcția vestică, peste Subuleasa.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

În zonă nu se găsesc valori de patrimoniu cultural național care necesită instituirea de zone de protejate pentru asigurarea protecției acestor valori, așa cum sunt ele identificate în Anexa III a Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, cu modificările ulterioare.

3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în noua urbanizare, adecvată arhitectural noilor funcțiuni ale zonei, se realizează atât o refacere peisagistică, cât și o reabilitare urbană a zonei (creând infrastructuri ecologice și de mobilitate coerente, integrate în contextul cartierului și a orașului).

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 în concordanță cu necesitatea fluidizării traficului în zonă și cu necesitatea de a accesibiliza noua urbanizare.

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:

Gradul în care Planul Urbanistic Zonal 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 Planului Urbanistic Zonal.

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în acord cu cerințele socio-economice, prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare locală.

Prin implementarea planului propus se vor conecta sau completa infrastructuri de mobilitate existente, rezolvând diferite disfuncționalități existente pe teren (de exemplu, zone urbanizate pe care nu s-a construit, din lipsă de infrastructuri). În plus, urbanizarea propusă vine în completarea dezvoltării cartierului Plopi, propunând funcțiuni de proximitate în apropierea centrului cartierului, care să deservească atât locuitorii existenți, cât și cei noi, care vor ocupa locuințele propuse prin PUZ.

Mobilarea propusă 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.

Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



În organizarea amplasamentului s-a ținut seamă de prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara – aprobat în octombrie 2023. Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură “corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public”.

Prezentul PUZ se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a municipiului Timișoara, oferindu-i funcțiunile concordante cu dezvoltarea propusă.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

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

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, normalizarea traficului, ce va asigura funcționalizarea zonei studiate, în condiții de dezvoltare durabilă.

Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei.

Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Problemele de mediu relevante pentru PUZ-ul propus sunt date de:

- Protecția calității apelor, realizată prin evacuarea la canalizare a apelor uzate menajere și pluviale, cele din urmă fiind trecute prin separator de nămol și hidrocarburi.
- Protecția calității aerului, realizată prin măsuri constructive de reducere a emisiilor de gaze de ardere din centralele termice (termoizolarea clădirilor, centrale termice comune, coș de dispersie de mare înălțime).
- Asigurarea procentului de spații verzi amenajate contribuie la îmbunătățirea calității aerului.

Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

PUZ-ul propus respectă prevederile actualizate prin modificări ale OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 265/2006, precum și ale actelor normative subsecvente.

Dintre acestea, relevante sunt:

- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- O.U.G. 92/2021 privind regimul deșeurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

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



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Riscurile generate de cutremure sunt prevenite prin proiectarea seismică a clădirilor și consolidarea monumentului istoric.

Stabilitatea terenului este asigurată, conform studiului geotehnic, astfel încât riscul de alunecări este 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.

Caracteristicile efectelor zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor.

Probabilitatea ca să se producă efecte indezirabile asupra mediului este scăzută, având în vedere că activitățile de locuire, învățământ sau servicii de interes local sunt de tip nepoluant.

Daca chiar se vor produce vor fi de durată și frecvență redusă, efectele fiind reversibile la eliminarea cauzei, limitate spațial la perimetrul amplasamentului.

Natura cumulativă a efectelor

Efectele sunt cumulative cu cele ale folosințelor zonelor de locuințe, comerț și servicii din vecinătăți.

Natura transfrontalieră a efectelor

Nu este cazul.

Riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate.

Prin planul propus nu este afectată starea de sănătate a populației.

Mărimea și spațialitatea efectelor

Efectele sunt nesemnificative ca mărime, limitate spațial la nivelul perimetrului amplasamentului.

Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție acvifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate.

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului

- nu se depășesc valorile limită.



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul studiat are prevăzute ca zone verzi următoarele procente, în funcție de subzone:

- pentru subzonele ULiu – minim 50% zone verzi pe sol natural
- pentru subzonele S_UIs – minim 40% zone verzi pe sol natural
- pentru subzonele S_Uet – minim 25% zone verzi pe sol natural

Indicatori urbanistici propuși pentru întreaga suprafață reglementată

INDICI URBANISTICI MAXIMI / SUBZONE					
Zone funcționale	P.O.T. %	C.U.T.	Procent zonă verde (%)	Regim maxim de înălțime (m)	Înălțime maximă cornișă (m)
ULiu - Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime*	35	0.9	50	S+P+1E+M/Er	8
S_UIs - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate	25	0.5	40	S+P+1E+M/Er	12
S_Uet - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zonă cu caracter rezidențial	60	2.8	25	S+P+2E+M/Er	12

*cu preluare condiții și reglementări zonă Li/C, după revizuire PUG

Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Vor fi rezervate suprafețe pentru realizarea infrastructurilor necesare: căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, zone de protecție etc.

De-a lungul canalului nordic HPR 1593 se va păstra o perdea verde privată neîngrădită și public accesibilă în mod nelimitat cu lățime de 5 metri adiacentă canalului, conform planșei 08 *Obiective de utilitate publică*. Astfel, parcelele adiacente pot amplasa împrejmuire doar la 5m distanță față de canalul HPR 1593.

De-a lungul canalului estic HCN 1638/5 se va păstra o perdea verde privată neîngrădită și public accesibilă în mod nelimitat cu lățime de 7 metri adiacentă canalului, conform planșei 08 *Obiective de utilitate publică*. Astfel, parcelele adiacente pot amplasa împrejmuire doar la 7m distanță față de canalul HCN 1638/5.



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



De-a lungul canalului Șubuleasa (HC 1627) se va păstra o perdea verde 15 m lățime neîngrădită și public accesibilă în mod nelimitat, proprietate privată, conform planșei *08 Obiective de utilitate publică*.

3.8.2. Bilanț teritorial - propunere de utilizare a terenului

Vor fi prevăzute terenuri din proprietatea privată a inițiatorilor P.U.Z. care vor fi rezervate în vederea realizării obiectivelor cu acces public.

Prin prezenta documentație se vor propune două tipuri de proprietăți:

- Terenuri proprietate privată
- Terenuri proprietate privată ce se intenționează a fi trecute în domeniul public al Municipiului Timișoara.

3.8.3. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă, conform Legii 213/1998

Proprietate privată a persoanelor juridice și proprietate privată a persoanelor fizice.

3.8.4. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Documentația actuală propune cedarea în domeniu public a parcelelor prevăzute pentru infrastructura de mobilitate prezentate în planșa *08 Obiective de utilitate publică*.

Continuarea Str. Bistrei (DS 1657) prezentă în zona studiată se propune spre relocare/deviere conform AO, prezentat în planșa *08 Obiective de utilitate publica*.

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

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că investiția propusă se încadrează în politicile de dezvoltare ale orașului, prin rezolvarea problemelor urbanistice, edilitare și de mediu.

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

În urma implementării investiției care face obiectul prezentului plan urbanistic, considerăm că întregul cartier Plopi va avea de câștigat, prin rezolvarea disfuncționalităților zonei.

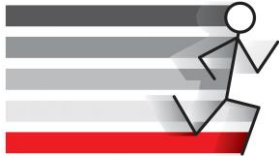
6. CATEGORII DE COSTURI

6.1 Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Investițiile propuse în interiorul zonei reglementate vor fi suportate integral de către inițiatorii P.U.Z. Detalierea investițiilor propuse (etape, termene și evaluări costuri) se va realiza în Planul de acțiuni-parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.



SUBCONTROL S.R.L.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Inițiatorii P.U.Z. vor suporta intervențiile necesare realizării infrastructurii rutiere și edilitare, care se vor realiza parțial pe domeniul public existent, în exteriorul terenului reglementat, în măsura în care acestea vor fi necesare pentru realizarea proiectului ce face obiectul PUZ.

Detalierea acestor costuri (etape, termene și evaluări costuri) se va realiza în Planul de acțiuni- parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.

6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Autoritățile locale nu vor suporta costuri în interiorul PUZului.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Autoritățile locale nu vor suporta costuri în exteriorul PUZului.

7. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara (aprobat în 2023), și în Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent acestuia devin documente necesar de coroborat și introduse în prevederile PUG Timișoara odată cu refacerea acestuia.

Întocmit:

Dipl. Arh. Dan Furtună

Dipl. Arh. Sandra Andrei

Șef proiect:

Dipl. Arh. Radu D. Radoslav