



## MEMORIU DE SPECIALITATE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **P.U.Z. – LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII**
- Beneficiar: **DAVIDEAN SORIN-ALIN,  
DAVIDEAN CRISTIANA ANTONELA  
DAVIDEAN IOAN,  
DAVIDEAN VIORICA**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**  
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Iunie 2024**

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenurile situate în Timișoara, str. Teiului nr. 3A , C.F. 401408, respectiv str. Amforei nr. 4A, C.F. 414703, în vederea realizării obiectivului “**Locuințe colective, comerț 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 și acceselor 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 în proximitate.

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

#### Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Destinația este conform Avizului de Oportunitate Nr. 04 din 28.02.2023, emis în baza vechiului P.U.G., în conformitate cu R.L.U. aferent noului P.U.G. Cap. C, art. 2 - *Documentații de urbanism aflate în etape de elaborare vor continua procedura de elaborare în conformitate cu condițiile avizului de oportunitate obținut anterior aprobării prezentului Regulament Local de Urbanism.*



### 1.3. Surse documentare și analitice

#### 1.3.1. Documentații urbanistice

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

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/16 iulie 1996;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara aprobat prin H.C.L. 457/2023;
- Vechiul Plan Urbanistic General Timișoara, aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 619/2018 – valabil la data elaborării documentației Avizului de Oportunitate Nr. 04 din 28.02.2023 și a Etapei I.

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

Prin H.C.L. 457/2023 s-a aprobat noul P.U.G., anterior Avizului de Oportunitate Nr. 04 din 28.02.2023 obținut în baza vechiului P.U.G. Având în vedere că noul P.U.G. este valabil la data elaborării prezentei documentații, elaborarea R.L.U. aferent P.U.Z.-ului s-a realizat cu observarea R.L.U. aferent noului P.U.G.

#### 1.3.3. Documentații de urbanism aprobate în zonă

La momentul elaborării documentației un existau alte documentații de urbanism aprobate în zona studiată.

#### 1.3.4. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. 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

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, în intravilan, cu acces de pe str. Amforei, respectiv str. Teiului.

Zona se află într-un cartier de locuințe colective și servicii, construit în anii 70', alcătuit dintr-un țesut urban caracterizat de blocuri de locuințe cu regim de înălțime ridicat pe laturile



## Pr. nr. 374/PDC/22

cartierului (P+10) delimitând astfel foarte clar limitele cvartalului, și cu clădiri cu regim de înălțime (P+4E) în nucleul interior. Tipologia zonei, stabilită prin construirea întregului cartier într-o singură fază, se păstrează și în prezent, cele câteva intervenții punctuale de-a lungul anilor completând doar funcțiunile lipsă aferente urbanizării din perioada comunistă.

### → Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Cu un fond construit în mare parte omogen, vecinătățile sunt alcătuite din locuințe colective, în cadrul cărora se află un mixt de funcțiuni complementare, precum servicii, educație, comercial, spații verzi și diverse instituții de interes public.

## 2.2 Încadrarea în localitate

### → Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenurile studiate sunt identificate prin C.F. 414703, C.F. 401408, Timișoara, având o suprafață totală de 2.861 mp. Terenurile se află în intravilanului Timișoara și sunt bordate la:

- **Nord** – C.F. 449624 – cea mai apropiată clădire se află la o distanță de 1,06m (corp clădire ce aparține de Școala Gimnazială nr.18)
- **Vest** – C.F. 449534 – cea mai apropiată clădire se află la o distanță de 30,12m (Clubul Sportiv școlar nr.1) și str. Amforei
- **Sud** – C.F. 449534 și intersecția dintre str. Amforei și str. Teiului
- **Est** – nr. top. 26225 – cea mai apropiată construcție se află la 20,85m (Grădinița cu program prelungit nr.36) și str. Teiului

### → Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea nord-vestică a orașului, în zona Circumvalațiunii, aceasta fiind deservită de numeroase funcțiuni: terenuri de sport, instituții de învățământ (de tip preșcolar și gimnazial), un nucleu comercial și de servicii amplasat central în cadrul cartierului (Piața Dacia), stații de transport în comun aflate pe perimetrul cartierului, un lăcaș de cult și un parc.

Terenurile se află la o distanță de aproximativ 1,2 km de zona centrală a orașului, respectiv la o distanță de 900 m de ansamblul Iulius Town.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Ambele terenuri studiate prezintă vegetație matură semnificativă, în special terenul identificat prin C.F. 414703 care este liber de construcții. Terenul identificat prin C.F. 401408 prezintă vegetație în cadrul amenajării exterioare a cafenelei Viviani și un arbore matur încojurat de o serie de construcții improvizate.

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:



**Pr. nr. 374/PDC/22**

- 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;
- a) Precipitații:
- Media lunară maximă: 70-80 mm, în iulie;
  - Media anuală: 600-700 mm;
  - Cantitatea maximă în 24h: 100 mm.
- a) Vântul:
- Direcție predominantă Nord-Sud: 16%;
  - Direcție predominantă Est-Vest: 13%.

## 2.4. Fondul construit

În prezent, terenul identificat prin C.F. 414703 cu suprafața de 1.305 mp reprezintă un teren intravilan, liber de construcții, parțial împrejmuit, având categoria de folosință definită drept curți construcții, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară.

Terenul identificat prin C.F. 401408 cu suprafața de 1.556 mp reprezintă un teren intravilan împrejmuit cu gard de beton și gard de sârmă, având categoria de folosință definită drept curți construcții și pe care există construcții anexe, în regim parter, care nu sunt intabulate și urmează să fie demolate. În cadru acestor construcții se desfășoară activități comerciale și alimentație publică de tip fast-food. Un alt aspect important de precizat este faptul că aceste construcții anexe afectează calitatea circulației pietonale la nivelul intersecției prin amplasarea acestora pe platforme de beton supraînălțate, care îngustează trotuarul semnificativ.

Circulația pietonală în partea sudică, la intersecția străzilor Teiului cu Amforei, este deficitară datorită platformelor de beton supraînălțate, care întrerup continuitatea trotuarului.

## 2.5. Circulația

Fiind amplasat în proximitatea zonei centrale a municipiului Timișoara, terenurile studiate sunt bine deservite de infrastructura rutieră și au acces din str. Amforei, respectiv din str. Teiului.

Transportul în comun este asigurat de autobuze, iar cele mai apropiate stații se află la distanța de 350m – stația Piața Dacia și stația Gheorghe Lazăr.

## 2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Certificatul de Urbansim nr. 1553 din 07.06.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara, menționează la Regimul Economic că ambele terenuri ce fac obiectul prezentului PUZ sunt *terenuri situate în intravilan, categoria de folosință curți construcții. Destinația conform vechiului PUG aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 619/2018: Zonă de locuințe și funcțiuni complementare.*

Din extrasul de carte funciară rezultă că terenurile studiate, identificate prin CF 414703, respectiv CF 401408 au următoarele caracteristici:

**C.F. nr. 414703** Timișoara

Nr. Cad.: 414703

Categorie de folosință: curți construcții, intravilan



**Pr. nr. 374/PDC/22**

S= 1.305 mp

Proprietar: Davidean Sorin-Alin, Davidean Cristiana Antonela  
Fără înscrieri privitoare la sarcini

**C.F. nr. 401408** Timișoara

Nr. Cad.: 401408

Categorie de folosință: curți construcții, intravilan

S= 1.556 mp

Proprietar: Davidean Ioan, Davidean Viorica

Sarcini: Contract de închiriere în fav. S.C. ORACOL S.R.L.,  
CIF:534661

Inițiatorul documentației, faza P.U.Z., Etapa 1 este proprietarul.

## **2.7. Echipare edilitară**

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

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

Conform avizului Colterm SA nr.11937/21.06.2023, ambele terenuri sunt traversate de rețeaua de alimentare termică a orașului și sunt necesare lucrări de deviere a acestora în afara limitei de proprietate.

## **2.8. Probleme de mediu**

### **• RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT**

Terenurile studiate au în prezent categoria de folosință de curți construcții în intravilan. Pe teren există construcții anexe în regim parter, urmând să fie demolate. În cadru acestor construcții se desfășoară activități comerciale și alimentație publică de tip fast-food. În vecinătatea terenului există fond construit aflat la distanțe între 1,06m (un corp de clădire ce aparține și 30,12m.

### **• EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

### **• EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**



**Pr. nr. 374/PDC/22**

Nu este cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC  
Nu este 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 publice.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Studiul de cvartal dezvăluie o multitudine de funcțiuni și servicii complementare locuirii ce deservește zona Circumvalațiunii, cu mențiunea că atunci când vine vorba de spații dedicate alimentației publice se constată o situație defavorabilă. Unicul spațiu de factura aceasta aflându-se amplasat pe unul din terenurile studiate în prezenta documentație.

O analiză morfo-tipologică urbană relevă un fond construit dominat de două tipologii distincte. Primul tip, înfățișat sub forma unor blocuri de locuințe cu un regim de înălțime ridicat, dezvoltate atât pe vertical, cât și orizontal, amplasat periferic, stabilește cu precizie limitele cartierului. Sentimentul de incluziune, de apartenență este redat de închiderea, mai ales la nivel vizual și cu o comunicare interior-exterior realizată prin penetrări ritmice la nivel auto și pietonal. A doua tipologie, cea a blocurilor de locuințe, cu un regim de înălțime redus și dezvoltate doar pe direcția orizontală, definește masa construită din interior. Singurele excepții de la această regulă sunt turnurile coagulate în jurul nucleului socio-economic al cartierului - Piața Dacia și două blocuri turn, amplasate la intersecția unor străzi interioare. Cu toate acestea, există spații dezvoltate organic, mai mult sau mai puțin coerent și în armonie cu țesutul existent. Terenurile studiate prezintă o astfel de anomalie, o multitudine de chioșcuri compuse haotic și din materiale inadecvate, improvizate adesea, au un aport negativ asupra spațiului public, în special la nivelul circulațiilor pietonale. Amplasarea chioșcurilor, împreună cu două platforme de beton ce țin loc de trepte, amputează trotuarul într-un loc extrem de sensibil – la intersecția străzilor Teiului și Amforei.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**



**Pr. nr. 374/PDC/22**

Conform prevederilor vechiului Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 619/2018, terenul se încadrează în **U.T.R. 14, zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.**

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Se va păstra vegetația existentă situată în partea nordică a terenului.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Nu este cazul.

### **3.5. Zonificare funcțională – bilanț teritorial, indici urbanistici**

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe terenurile studiate se propune realizarea unei construcții cu **funcțiunea de locuire colectivă, un restaurant cu terasă și un spațiu pentru alte funcțiuni complementare.** Se propune trecerea în domeniul public a municipiului a unei fâșii din terenul studiat de 2,4mp, astfel încât să se mărească suprafața trotuarului la intersecția străzilor Teiului și Amforei. Zonificarea funcțională este dispusă astfel: o zonă de locuințe colective și servicii în mijlocul parcelei, retrasă față de toate laturile parcelei și o zonă de terasă în partea de nord-est. Implantarea acestor funcțiuni vor respecta următoarele principii:

- Retrageri minime față de aliniament:

**Față de limita Sud-Vestică** (dinspre str. Amforei) - se va respecta retragerea de minim 5 metri, conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice – zonificare”;

**Față de limita Sud-Estică** (dinspre str. Teiului) - se va respecta retragerea de 4 m, conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice – zonificare”;

**Față de limita Nord-Vestică** - se va respecta retragerea de 11 m sau minim H/2 conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice – zonificare”;

**Față de limita Estică** - se va respecta retragerea de minim H/2 pe o porțiune de 24,7 m, aferenta construcției 2S+P+9E(5E+4Er) respectiv o retragere de minim 3 m pentru construcția parter ,conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice – zonificare”.

- Regim de înălțime:

- terasă **regim de înălțime max. P;**

- locuințe și funcțiuni complementare **regim de înălțime max. (1-2S)+P+5E;**

- locuințe și funcțiuni complementare **regim de înălțime max. (1-2S)+P+9E(5E+4Er parțial);**

- Regim de construire: maxim **P+9E(5E+4Er parțial);**
- Funcțiuni: predominantă este de locuințe colective, completată de restaurant, terasă și un spațiu pentru alte funcțiuni complementare;
- Trecerea unei porțiuni de teren de **2,4 mp** în domeniul public al municipiului, conform planșei U05\_Proprietate asupra terenurilor.
- Procent de ocupare al terenului maxim: **P.O.T. max = 40%;**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **C.U.T. max – 2.4;**
- H max. = **32m** pentru P+9E(5E+4Er);



## Pr. nr. 374/PDC/22

- H max. = **22m** pentru corpul P+5E;
- H max. = **4m** pentru parter;
- Se va asigura un procent minim de **25%** spații verzi din suprafața terenului, respectiv minim **714,6 mp**, din care o zonă deep green de **minim 10%** cu mențiunea că se va păstra vegetația matură existentă.

### Bilanț teritorial – global:

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>				
<b>Suprafața terenului</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
Terenuri în intravilan	2 861 mp	100 %	-	-
Căi de comunicație rutieră și construcții aferente	-	-	2,4 mp	0,08 %
Teren proprietate privată - curți construcții	-	-	2 858,6 mp	99,92 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 861 mp</b>	<b>100 %</b>	<b>2 858,6 mp</b>	<b>100 %</b>
<b>Teren reglementat rezultat în urma PUZ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 858,6 mp</b>	<b>100 %</b>
Locuințe colective, comerț și servicii	-	-	1 143,4 mp	max 40 %
Spații verzi: Zonă verde la nivelul terenului	-	-	428,74 mp	min 15 %
Zonă Deep Green	-	-	285,86 mp	min 10 %
Terasă/Circulații auto/pietonale în interiorul parcelei	-	-	1 000,6 mp	max 35 %
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 858,6 mp</b>	<b>100 %</b>

### INDICI URBANISTICI propuși

Funcțiune: Locuințe colective, comerț și servicii	Regim de construire: max. <b>P+9E(5E+4Er)</b>
P.O.T. - max. <b>40%</b>	H max. - <b>32m</b>
C.U.T. - max. <b>2.4</b>	H max. pentru corpul P+5E= <b>22m</b>
Regim de înălțime:	H max. parter - <b>4m</b>
- terasă regim de înălțime max. P;	Spații verzi - <b>minim 25% - 714,6m<sup>2</sup></b>
- locuințe și funcțiuni complementare <b>regim de înălțime max. 1-2S+P+5E;</b>	
- locuințe și funcțiuni complementare <b>regim de înălțime max. 1-2S+P+9E(5E+4Er parțial);</b>	

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Deși zona este echipată edilitar, dezvoltarea utilităților se va face ținând cont de funcțiunile propuse, extinderea de rețele realizându-se conform proiectelor de specialitate.

### 3.7. Protecția mediului

#### 3.7.1. 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:*



**Pr. nr. 374/PDC/22**

Nu este cazul.

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 P.U.Z. ține cont atât de anumite prevederi ale P.U.G. în vigoare, cât și de documentația P.U.G. anterior în baza căruia s-a început demersul elaborării prezentei documentații.

Prezentul P.U.Z. se va integra în P.U.G. 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, 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:*

Pentru a asigura un climat cât mai propice locuirii se va păstra vegetația matură existentă în partea nordică a terenului și se propune amenajarea pe trei laturi ale parcelei cu spații verzi.

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):*

Nu este cazul.

**3.7.2. 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.

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):* Nu este cazul.

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

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

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

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

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

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

**3.8. Obiective de utilitate publică**



<b>TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR</b>	
Teren proprietate privată (C.F. Nr. 414703)	1.305 mp
Teren proprietate privată (C.F. Nr. 401408)	1.556 mp
<b>CIRCULAȚIA TERENURILOR</b>	
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	2.861 mp
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	2,4 mp

#### **4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚII/OPERAȚIUNII ÎN ZONĂ**

Reprezintă o investiție adecvată în cadrul cartierului Circumvalațiunii, prin care se propune îmbunătățirea serviciilor de alimentație publică.

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

Propunerile prevăzute aduc o completare importantă funcțiunii de alimentație publică ce deservește zona Circumvalațiunii fara a avea un impact semnificativ la nivelul zonei studiate

#### **6. CATEGORII 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 P.U.Z.-ului și a studiilor premergătoare;
- costurile legate de bransamentele edilitare;
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute;
- costurile aferente realizării carosabilului din interiorul parcelei.

###### **Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.**

- costuri legate de amenajarea accesului auto propus și a zonei afectate din imediata apropiere;
- costuri legate de devierea conductei termice existente pe teren;
- costuri aferente dezmebrării.

##### **6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale**

###### **Costuri suportate în interiorul P.U.Z.**

- Nu este cazul.

###### **Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.**

- Nu este 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** – C.F. 449624 – cea mai apropiată clădire se află la o distanță de 1,06m (corp clădire ce aparține de Școala Gimnazială nr.18);
- **Vest** – C.F. 449534 – cea mai apropiată clădire se află la o distanță de 30,12m (Clubul Sportiv școlar nr.1) și str. Amforei;
- **Sud** – C.F. 449534 și intersecția dintre str. Amforei și str. Teiului;
- **Est** – nr. top. 26225 – cea mai apropiată construcție se află la 20,85m (Grădinița cu program prelungit nr.36) și str. Teiului;

### 7.1.ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Gaz
- Apă
- Canalizare
- Energie electrică

#### **Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (existent pe str. Amforei cat si pe str. Teiului fiind in administratia s.c. AQUATIM s.a.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea în caz de incendiu.

#### **Canalizarea menajeră**

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (existent pe str. Amforei cat si pe str. Teiului fiind in administratia s.c. AQUATIM s.a.). Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele situate în intavilanul municipiului Timișoara va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.Se va propune racord de canalizare menajeră și cămin de racord.

#### **Canalizarea pluvială**

Apele de ploaie cazute pe acoperis, aflate in zona de studiu, vor fi colectate prin sisteme de colectare specifice si retinute pe parcela.Apele ce vor cădea în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate. Apele pluviale provenite din zona de parcare vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială propusă, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție.

#### **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**



## Pr. nr. 374/PDC/22

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la sistemului de distribuție gazelor naturale existent pe strada.

### **Alimentarea cu energie electrică**

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

## **RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE**

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

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

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

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public. Pentru funcțiunea de locuire se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

## **PLATFORME PENTRU DEPOZITAREA DEȘEURILOR MENAJERE, SPAȚII JOACĂ, PARCAJE**

Pentru zonele prevăzute în prezentul P.U.Z., 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 amenajate pentru gararea și parcare 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 și se vor compensa locurile publice de parcare eliminate în urma realizării accesului auto pe parcelă**. Locurile de parcare compensate vor fi amenajate la sol și accesul către acestea nu va fi restricționat. Parcările vor fi amplasate parțial la nivelul solului, parțial în subsol. Parcările aflate la nivelul solului vor fi amplasate la distanța de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit.



**Pr. nr. 374/PDC/22**

## **ZONE CU PROTECȚIE SANITARĂ**

**Conform O.M.S. 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**

Configurarea apartamentelor va respecta Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății, articolul 17 referitoare la

- suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
- suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
- înălțimea minimă sub plafon = 2,60 m;
- încăperile principale de locuit și bucătăriile sunt prevăzute cu deschideri directe către aer liber – uși și ferestre care permit 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 500mp;
  - amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților.
  - Să nu fie funcțiuni incompatibile cu locuirea.

## **8. CONCLUZII**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. – LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII, Calea Circumvalațiunii, 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. David Dumitrescu



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

**Pr. nr. 374/PDC/22**



Specialist RUR  
Arh. Răzvan Negrișanu