



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

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire proiect: **PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Beneficiar: **MIHAI VALENTIN**

Amplasament: jud. Timis, Mun. Timisoara, CF 438579

Proiectant: sc MINOA DESIGN srl
jud. Timis, com. Dumbravita, str. Freziei nr. 7

Nr. proiect: 03-P / 2022

Data: IULIE 2025

Faza: PUZ

FOAIE DE GARDA

Proiectant general sc MINOA DESIGN srl
Jud. Timiș, com. Dumbrăvița
str. Freziei nr. 7
tel. : 0752 291918
Arh. Oana IORDACHE-MĂNESCU

Specialist de urbanism: Arh. Oana IORDACHE-MĂNESCU

MEMORIU TEHNIC

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumire proiect: **PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Beneficiar: **MIHAI VALENTIN**

Amplasament: jud. Timis, Mun. Timisoara, CF 438579

Proiectant: sc MINOA DESIGN srl
jud. Timis, com. Dumbravita, str. Freziei nr. 7

Nr. proiect: 03-P / 2022

Data: IULIE 2025

Faza: PUZ

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

a) Solicitari ale temei-program:

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului **MIHAI VALENTIN**, in vederea reglementarii parcelei identificate prin CF 438579, amplasata in intravilanul Mun. Timisoara pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale cu functiuni complementare.

(i) Regimul juridic :

Terenul se află în jud. Timis, Mun. Timisoara, este identificat prin CF 438579 Timisoara..

Extras Carte funciară	Suprafață	Proprietar (drept real)
CF 438579	33 100 mp	MIHAI VALENTIN

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

Servituti asupra imobilului: nu este cazul.

(ii) Regimul Economic

Teren arabil in intravilan.

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

Parcela afectata de UTR Ve // Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic si de servitute de utilitate publica (modernizări de trasee/ deschideri de străzi).

(iii) Regimul tehnic

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

(iv) Delimitarea amplasamentului studiat

- NORD: DE 1549/6 drum de exploatare nr. cad 446023 ;
- SUD : DE 1553 drum de exploatare ;
- VEST : teren agricol intravilan proprietate privata nr. cad 437258;
- EST : teren agricol intravilan proprietate privata nr. cad 443300 si teren agricol intravilan proprietate privata nr. cad 404490, hcn 1539;

In Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru polul de creștere Timișoara si PUG aprobat sunt definite strazile majore din zona accesibile de pe artera colectoare Calea Buziazului .

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

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



Figură 1. Extras PUG Timisoara



Figură 1. Extras PUG Timisoara

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

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

Prezenta documentație PUZ își propune să instituie suportul juridic și tehnic pentru realizarea unei zone rezidențiale cu locuințe colective și funcțiuni complementare, pe amplasamentul situat în jud. Timis, Mun. Timisoara. Terenul este identificat prin CF 438579.

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

a) Studii și proiecte elaborate anterior studiului

Pentru elaborarea prezentului studiu au fost consultate următoarele surse documentare:

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

- OMS 119/2014 cu actualizarile si modificarile in vigoare;
- Codul Civil;
- Certificatul de Urbanism nr. CU2024-000444/18.03.2024 emis de Primăria Mun. Timisoara;
- intreaga legislatie aflata in prezent in vigoare;

b) Studii de fundamentare intocmite in paralel cu PUZ

- Studiu geotehnic, studiu topografic;
- Set de analize urbanistice;

c) Date statistice

Nu este cazul.

d) Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu este cazul.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat face parte din intravilanul Mun. Timisoara.

Zona studiata nu face parte in prezent dintr-un tesut urban structurat, reseaua de strazi fiind organizata partial in functie de obiectivele care functioneaza in zona.

In zona de vest a zonei studiate se afla platforma industrială Calea Buziasului, cu functiuni industriale si de servicii, cu acces din arterele de circulatie majore ale municipiului Timisoara, respectiv Calea Buziasului.

Zona a suferit procese de reconversie functionala in industrie, servicii, birouri, activitati economice din sectorul tertiar : Optica Business Park, Continental Automotive, SSI Schaefer, Elbrom Plast,etc.

In prezent, exista documentatii de urbanism aprobate in vederea dezvoltarii de zone rezidentiale si functiuni complementare, in imediata apropiere a terenului ce face obiectul prezentului demers, in partea de vest - parcelare pentru locuinte si functiuni complementare conform PUZ aprobat prin HCL 32/31.01.2020.

Evoluția zonei si investitiile din ultimii ani au impus studierea posibilitatilor de extindere a zonelor destinate locuirii si functiunilor complementare.

Astfel, tinand cont de strategia de dezvoltare, prin prezenta documentatie este propusa continuarea dezvoltarii zonei rezidentiale.

Potentialul de dezvoltare al zonei este sporit, tinand cont de proximitatea cu alte parcelari aprobate sau in curs de aprobare.

2.2 INCADRARE IN LOCALITATE

Parcela care a generat prezentul PUZ are suprafata totală de 33 100 mp si se afla in intravilanul Mun. Timisoara, in partea de sud-est.

Pe latura de sud a terenului se afla DE 1553 iar pe latura de nord DE 1449/6.

Zona studiata este accesibila de pe drumurile aflate in zona: strada Olarilor, strada Cheveresului, strada Siemens.

Incinta studiată se invecinează cu:

- **la nord** – domeniu public – drum exploatare – DE 1549/6 ;
- **la sud** – domeniu public – drum exploatare – DE 1553;
- **la est** - domeniu privat – teren agricol intravilan proprietate privata nr. cad 443300 si teren agricol intravilan proprietate privata nr. cad 404490 si domeniu public - hcn 1539;
- **la vest** – domeniu privat - teren agricol intravilan proprietate privata nr. cad 437258

În prezent, accesul la amplasament se poate asigura din drumurile de exploatare existente si din drumurile rezultate si realizate din parcelarile PUZ-urilor deja aprobate, drumuri propuse a fi continuate pana la limita amplasamentului studiat prin documentatii de urbanism realizate simultan cu prezentul PUZ.

- PUZ aprobat prin HCL 32/31.01.2020 – drum identificat prin CF 450126;

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

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

formațiunile ponțianului și sarmațianului, pentru ca de la 1740 m în jos să se extindă domeniul fundamentului cristalin.

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

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

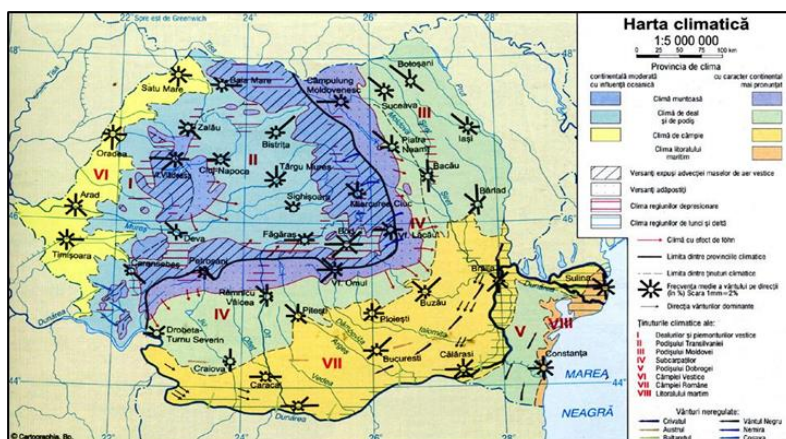
Timișoara se încadrează în **climatul temperat continental moderat**, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Panonice, **cu unele influențe submediteraneene și oceanice**.

Condițiile climatice din zona Timișoara se caracterizează prin următorii parametri:

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

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

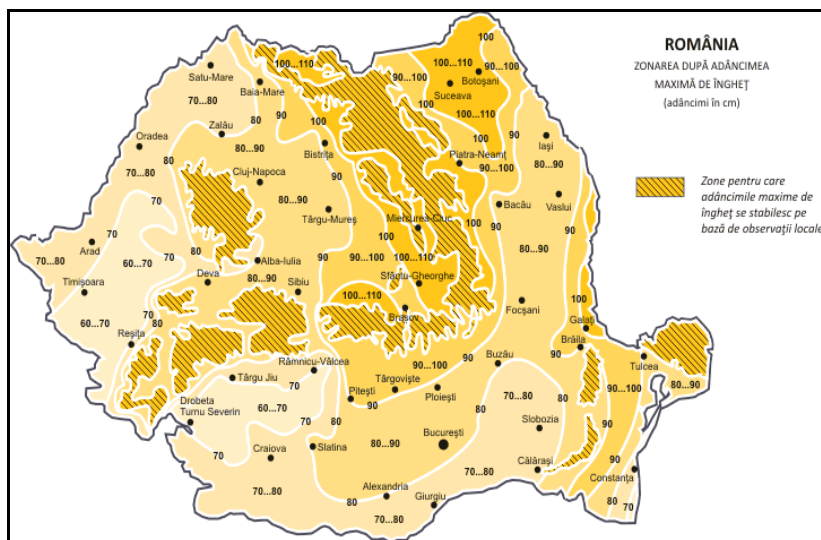
Din punctul de vedere al căilor de comunicație din zonă, STAS 1709/1 – 90 (Fig. 2) situează amplasamentul în **zona de tip climateric I**, cu valoarea indicelui de umiditate $I_m = -20 \dots 0$.



Figură 3. Harta climatică

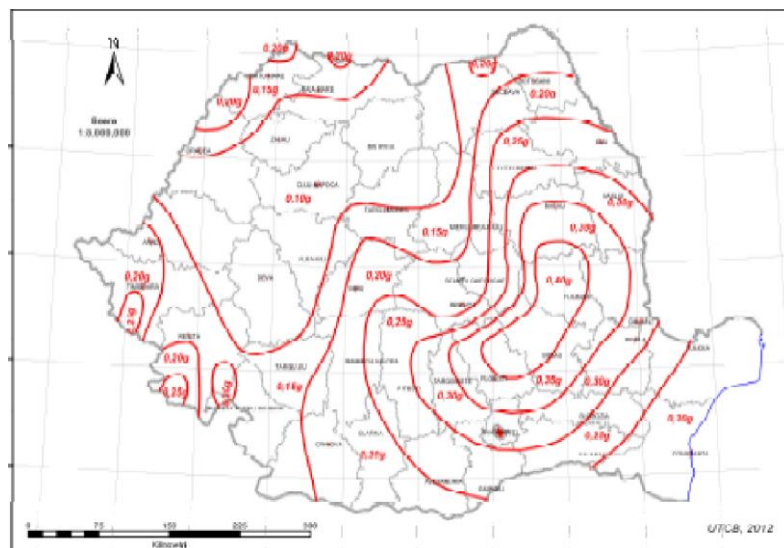
Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de **60 cm ... 70 cm**, conform STAS 6054 – 77.

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



Figură 4. Zonarea Hi pe teritoriu României

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



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

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

2.4 CIRCULATIA

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

Cai de comunicare

În prezent, accesul la amplasament se poate asigura din drumurile de exploatare existente si din drumurile rezultate si realizate din parcelarile PUZ-urilor deja aprobate, drumuri propuse a fi continuate pana la limita amplasamentului studiat prin documentatii de urbanism realizate simultan cu prezentul PUZ.

- PUZ aprobat prin HCL 32/31.01.2020 – drum identificat prin CF 450126;

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

Analiza situației existente a evidențiat următoarele **disfuncționalități ale circulației rutiere**:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor agricole, accesul realizandu-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- amplasarea unei noi dezvoltări rezidențiale pe un teren agricol presupune și asigurarea unor noi criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

2.5 OCUPAREA TERENULUI

- a) Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată**

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

Parcela este idetificata astfel :

- CF 438579 – teren intravilan, Suprafata = 33 100 mp, proprietar MIHAI VALENTIN;

b) Relationari intre functiuni

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

c) Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

In prezent amplasamentul este liber de constructii. Nu exista constructii pe parcelele imediat învecinate. In vecinatatea parcelei studiate, pe latura vestica, este definitivata o parcelare pentru locuinte si functiuni complementare conform PUZ aprobata prin HCL 32/31.01.2020.

d) Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

f) Asigurarea de zone verzi

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

g) Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

Nu exista riscuri naturale in zona.

h) Principalele disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente, reies urmatoarele disfunctionalitati:

a) disfunctionalitati de circulatie

Amplasamentul studiat cu destinația de teren agricol, este delimitat la nord si la sud de drumuri de exploatare. Latimea acestor drumuri (4m) nu este compatibilă cu o viitoare dezvoltare de locuire și funcțiuni complementare .

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

b) disfunctionalitati functionale

Absenta utilitatilor si existenta canalelor de desecare.

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

Conform prevederilor PUG TIMISOARA aprobat prin HCL HCL457/2023, a P.U.Z. –urilor aprobate si a documentatiilor de urbanism in lucru, întreaga zona amplasata la sud de drumul de exploatare 1549/6 va deveni zonă rezidențială cu funcțiuni complementare locuirii.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

a) Alimentarea cu apă și canalizare

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

În vecinătatea terenului studiat există canale de desecare care colectează parțial apele de ploaie, după cum urmează:

- HCN 1539;

b) Alimentarea cu energie electrică

Rețea electrică conform aviz de amplasament.

Pe terenul ce face obiectul acestui demers, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul.

c) Alimentarea cu gaze naturale

Rețea de gaze naturale conform aviz de amplasament.

d) Rețele de telecomunicație

Rețele de telecomunicație conform avize de amplasament.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

a) Relația cadru natural – cadru construit

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

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

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul. În cadrul sau în apropierea obiectivului nu se găsește nici o zonă sau peisaj cu statut de protecție. Referitor la dezvoltarea propusă, se va asigura un echilibru, conform normelor în vigoare, între suprafețele ocupate de construcții/drumuri/platforme și cele alocate spațiilor verzi.

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

c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

d) Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protective

Nu este cazul.

e) Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului **MIHAI VALENTIN**, in vederea reglementarii parcelei identificate prin CF 438579, amplasata in intravilanul Mun. Timisoara pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale cu functiuni complementare.

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

3.2. PREVERI ALE PUG

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

Parcela afectata de UTR Ve // Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic si de servitute de utilitate publica (modernizări de trasee/ deschideri de străzi).

Terenul reglementat prin PUZ este in vecinatatea canalelor de desecare dar nu se suprapune cu Ve // - de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Zona verde propusa vine in completarea zonei de protectie propusa prin PUG.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

3.4. MODERNIZAREA CICULATIEI

a) Organizarea circulatiei

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

Se va asigura continuitatea strazilor din documentatiile de urbanism aprobate in zona;

Pentru modernizarea circulatiei și acesul rutier se propun urmatoarele:

- in partea de NORD - continuarea drumului propus cu profil de 20 m, conform PUG TIMISOARA și documentatie de urbanism aprobata prin HCL 32/31.01.2020;

- in partea de SUD - continuarea drumului propus cu profil de 12m, conform PUG Timișoara aprobat prin HCL 457/2023 și documentatie de urbanism aprobata prin HCL 32/31.01.2020;

- pentru continuitate între PUZ-uri se vor asigura profilele de 12 m și 16 m pentru strazi;

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

b) Spatii destinate parcarii autovehiculelor

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

c) Organizarea circulatiei feroviare

Nu este cazul.

d) Organizarea circulatiei navale

Nu este cazul.

e) Organziarea circulatiei aeriene

Nu este cazul.

f) Organizarea circulatiei pietonale

Beneficiarul solicită întocmirea documentației de urbanism necesară în vederea parcelării terenului. Potrivit studiilor efectuate a rezultat că propunerea circulațiilor din zonă, atât cele carosabile, cât și cele pietonale, constituie un factor important în alegerea soluțiilor optime pentru o ambianța urbană corespunzătoare zonei.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Intervențiile urbanistice propuse au ca scop eliminarea disfuncționalităților .

Sunt propuse urmatoarele:

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

În urma propunerii de parcelare , au rezultat un număr total de 23 loturi.

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

▪ **U Li/c m SUBZONA mixta de locuinte colective, servicii si dotari - loturile 1,2,3,4,5,6**

Procent de ocupare a terenului: **POT max.40%.**

Coeficientul de utilizare a terenului: **CUT max. 1.4**

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

Hmax. cornisa/atic : 12m

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

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

▪ **U Li/c SUBZONA de locuinte colective mici - loturile 7,8,9,10,11,12,13,14:**

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

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT max.0.9**

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

Hmax. cornisa/atic : 12m

Parcarea autovehiculelor se va face obligatoriu în interiorul parcelelor, min.1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, conform reglementărilor în vigoare și anexa 2 PUG Timisoara.

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

▪ **U Li/c a SUBZONA de locuinte individuale - loturile 15,16,17,18,19,20**

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

Coeficientul de utilizare a terenului: **CUT max. 0.9**

Regimul de înălțime : **(S/D)+P+1E+Er/M**

Hmax. cornisa/atic : 9m

Parcarea autovehiculelor se va face obligatoriu în interiorul parcelelor, min.1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, conform reglementărilor în vigoare și anexa 2 PUG Timisoara.

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

▪ **Ve – Subzona verde cu acces public nelimitat – loturile 21,22**

Procent de ocupare a terenului: **POT max.10%.**

Coeficientul de utilizare a terenului: **CUT max. 0.1**

Regimul maxim de inaltime : **P**

Spatiile verzi amenajate vor ocupa min. 80% din suprafata parcelei.

Bilant teritorial:

FOLOSINTA	EXISTENT	PROPUS	%
TEREN AGRICOL	33 100 mp	-	100%
<u>U Li/c a – ZONA MIXTA</u> SERVICII COMPLEMENTARE LOCUIRE (max. 6 unitati locative/ parcela)	-	5 359,98 mp	16,19%
<u>U Li/c – ZONA LOCUINTE</u> <u>COLECTIVE MICI</u> (max. 6 unitati locative/ parcela)	-	13 527,41 mp	40,87%
<u>U Li/c a – ZONA LOCUINTE</u> <u>INDIVIDUALE</u> (maxim 2 unitati locative / parcela)	-	4 161,53 mp	12,57%
<u>Ve – ZONA VERDE</u>	-	1 866,17 mp	5,64%
Circulatii, spatii verzi de aliniament	-	8 184,91 mp	24,73%

Utilizări admise:

U Li/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale: Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor.

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

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

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

- Locuinte colective max. 6 unitati locative / parcela amplasate la nivelele superioare. Se vor respecta suprafetele minimale ale spatiilor de locuit in conformitate cu legislatia in vigoare.
- sedii de firma, birouri sediu al asociatiilor de proprietari, spatii de intrunire pentru comunitatea locala
- spatii pentru institutii financiar -bancare
- spatii pentru sport si intretinere corporala suprafata construita de max. 1000 mp (sali de fitness, frizerie, coafor, cosmetica, masaj, sauna)
- spatii pentru servicii de medicale: centru de medicina de familie; cabinete medicale individuale, centru de asistenta pentru varstnici; laboratoare individuale de tehnica dentara, cabinete de medicina veterinara pentru animale mici.
- institutii private de invatamant prescolar si scolar primar (scoala primara si/sau gimnaziala; after school, crese, gradinite, locuri de joaca acoperite)
- comert alimentar si nealimentar cu suprafete de max.300 mp construiti/unitate
- spatii pentru cultura (galerii de arta, ateliere de creatie studiouri fotografice biblioteca, mediateca, centru cultural;)
- spatii pentru birouri (cabinet de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate,consultanta , proiectare, design)
- spatii pentru servicii nepoluante manufacturiere (reparatii radio TV ,IT, ateliere individuale de croitorie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie ,reparatii incaltaminte, curatatorie haine)

Ve – Subzona verde cu acces public nelimitat

- Plantații înalte, medii și joase;
- Sistem de alei și platforme cu stratificare permeabilă pentru circulații pietonale și velo;
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile;
- Componente ale amenajării peisagere;
- Amenajare hidrotehnică.

Utilizări admise cu condiții:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ve – Subzona verde cu acces public nelimitat

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact visual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Terenul reglementat prin PUZ este in vecinatatea canalelor de desecare dar nu se suprapune cu Ve // - de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Zona verde propusa vine in completarea zonei de protectie propusa prin PUG.

Utilizări interzise:

- Spatii pentru activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de deseuri sau materiale re folosibile si de substante chimice periculoase
- Anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice
- Comerț en gros.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale;
- folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare a deșeurilor; deșeurile menajere se vor depozita în spații special prevăzute pentru fiecare lot
- realizarea împrejmuirilor pentru spațiile verzi și zonelor pentru locuințe colective și zona mixtă
- construirea oricaror obiective altele decât cele menționate ca utilizări permise

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

a) Capacitatile investitiei pentru alimentare cu apa

Alimentarea cu apa potabila pentru zona studiata se va face de la rețeaua de alimentare cu apa a localitatii Timisoara Ø160mm, existenta pe strada Olarilor.

Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa și stingerea eventualelor incendii prin hidranții stradali propusi.

Se propune extinderea rețelei existente de alimentare cu apa, până în dreptul amplasamentului cu conducte ce se vor realiza din PE-HD, De.125mm, L=180 m și se vor echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 80mm.

Pe strazile propuse din zona studiata se propun rețele de alimentare cu apa realizate din PE-HD, De.125mm, în lungime totata de L=960, echipate cu hidranți de incendiu supraterani Dn 80mm. La fiecare parcelă se propune câte un branșament de apa și camin de apometru pentru măsurarea debitului de apa consumat.

b) Capacitatile investitiei pentru canalizare menajera

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

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

Se propune extinderea rețelei existente de canalizare, pana in dreptul amplasamentului cu conducte ce se vor realiza din PVC, D=250mm, L=180 m, care se vor echipa cu camine de vizitare. Pe strazile propuse din zona studiata se propun rețele de canalizare menajera din PVC, D=250mm, in lungime totata de L=950m, echipate cu camine de vizitare la maxim 60m in aliniament, la intersectii si la schimbare de directie.

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

c) Capacitatile investitiei pentru canalizare pluviala

În vecinatatea terenului studiat există canale de desecare care colectează parțial apele de ploaie, după cum urmează - HCN 1539;

Apele de ploaie de pe acoperisuri, drumuri si parcare vor fi colectate de o **retea de canalizare pluviala**, trecute prin separator de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie propus spre amplasare in zona verde.

De aici, apele pluviale vor fi descarcate controlat prin pompare printr-o conducta de refulare din PEHD (L = 20 m) in canalul de desecare HC1539 aflat la limita sudica a amplasamentului. In zona de deversare a apelor pluviale in canalul de desecare va fi amenajata o gura de descarcare.

Reteaua stradala de canalizare pluviala se va executa din tuburi din PVC-KG, $L_{total} = 980$ m. Pe reseaua de canalizare pluviala se vor monta camine de vizitare la intersectii, la schimbare de directie si in aliniament la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusă va functiona gravitational si sub presiune.

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

d) Alimentarea cu gaze naturale

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

e) Alimentarea cu energie electrică

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

f) Rețele de telecomunicatie

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

g) Gospodarie comunala: Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare parcela, controlat, în containere speciale, urmând a fi efectuate periodic prin colectarea de catre

o firma specializata, în baza unui contract si transportate la deponeul autorizat.

h) Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică/pompa caldura proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

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

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

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

Parcela care a generat prezentul PUZ are suprafața totală de 33 100 mp si se afla in intravilanul Mun. Timisoara, in partea de sud-est.

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

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

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

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

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

Pentru respectarea principiilor dezvoltării durabile, s-a avut în vedere optimizarea densității de locuire și funcțiuni mixte aferente, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi. S-a asigurat procentul optim de spațiu verde pe teren natural corelat cu funcțiunea propusă.

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

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

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

Factori de mediu posibil afectați :

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

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

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

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător și întreaga legislație aflată în vigoare.

- **protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor** : obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Activitățile de construcție implică producerea de emisii sonore

aferente activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar. Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii nr. 121/2019 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant si întreaga legislație aflată în vigoare.

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

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

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 137/1995 privind Protecția solului, a subsolului și a ecosistemelor terestre si întreaga legislație aflată în vigoare.

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

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

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

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

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

Conform OMS 119/2014 - Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi întreținute în permanentă stare de curatenie; La parterul clădirii de locuit se pot amplasa camera speciale pentru depozitarea deșeurilor.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor și întreaga legislație aflată în vigoare.

- **gospodărirea substanțelor toxice și periculoase** : nu este cazul.

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

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

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

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

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

b) natura cumulativă a efectelor;

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

c) natura transfrontieră a efectelor;

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

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

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

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

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

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

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

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

Nu se pune problema de folosire a terenului in mod intensiv. Se propune o ocupare a parcelelor rezultate de max. 40%) și amenajarea unor zone verzi în procent de minim 5% (din suprafata totala a terenului studiat).

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

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

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

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

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

3.9 SANATATEA POPULATIEI

1. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura:
 - a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;

- b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
 - c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
 - d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
 - e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
 - f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.
2. La zonificarea funcțională se are în vedere: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.
3. Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.
4. Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.
5. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în așa fel încât va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).
6. La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:
- a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

- b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
 - c) spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
7. Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.
- Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.
- Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.
8. La parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;

IV. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

1. Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Intervenția urbanistică propusă are ca scop reglementarea urbanistică prin preluarea din Planul Urbanistic General a reglementărilor aferente porțiunii de țesut urban studiate și optimizarea lor, acolo unde este necesar.

2. Categoriile de costuri

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

3. Priorități de intervenție

Nu este cazul.

4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Conform informațiilor cunoscute la momentul actual, precum și a propunerilor incluse în prezenta documentație (memoriu tehnic, regulament local de urbanism, planșe și studiile adiacente de fundamentare), se consideră că se creează premisele unei dezvoltări urbanistice viabile, care va aduce beneficii pe termen mediu și lung pentru zonă și localitate.

Intocmit,

Sc MINOA design srl

specialist RUR - arh. OANA IORDACHE-MANESCU