

FOAIE DE CAPAT

PR. NR. 191/2026

DENUMIRE PROIECT **PUZ- ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT **: extravilan Timisoara, jud.Timis C.F. 453005, 453006**

BENEFICIAR **: Opreanu Flavia, Cojocaru Ramona-Maria**

PROIECTANT GENERAL **: S.C. ATG STUDIO S.R.L.**
TIMISOARA, SPLAIUL NISTRULUI, NR. 1, AP. 5B,
Tel/fax: 0748013978

FAZA DE PROIECTARE **: P.U.Z.**

S.C. ATG STUDIO S.R.L.



BORDEROU

A. PARTE SCRISĂ

- 1. FOAIE DE CAPĂT**
- 2. BORDEROU**
- 3. MEMORIU TEHNIC**

B. PARTE DESENATĂ

PLAN TOPOGRAFIC/CADASTRAL
U01 PLAN INCADRARE
U02 STUDIU CVARTAL
U03 SITUAȚIA EXISTENTĂ
U04 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
U05 PROPIETATE ASUPRA TERENURILOR
U06 PLAN MOBILARE
U07 REGLEMENTĂRI EDILITARE
U08 VOLUMETRIE

BORDEROU	2
MEMORIU DE PREZENTARE	4
1. INTRODUCERE	4
1.1. Date de recunoastere a documentatiei	4
1.2. Obiectul lucrarii	4
1.3. Surse de documentare	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	5
2.1. Evolutia zonei	5
2.2. Incadrare in localitate	6
2.3. Vecinatati	6
2.4. Elemente ale cadrului natural	6
2.5. Circulatia	7
2.6. Ocuparea terenurilor	7
2.7. Echipare edilitara	7
2.8. Probleme de mediu	7
2.9. Optiuni ale populatiei	8
2.10. Probleme privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației	8
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	10
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	10
3.2. Prevederi ale PUG	10
3.3. Valorificarea cadrului natural	10
3.4. Modernizarea circulatiei	11
3.5. Zonificare functionala	11
3.5.1. Reglementari	11
3.5.2. Bilanț teritorial	14
3.5.3. Indici urbanistici propusi	14
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	15
3.6.1. Alimentare cu apa	15
3.6.2. Canalizarea menajera	15
3.6.3. Canalizarea pluvială	15
3.6.4. Alimentarea cu energie electrica	16
3.7. Protectia Mediului - Date conform HG 1076/2004 anexa1:	18
3.7.1. Masurile propuse in vederea diminuarii surselor de poluare:	18
3.7.2. Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea terenurilor instabile	18
3.7.3. Delimitarea zonelor protejate, cu prezentarea prescriptiilor generale pentru conservarea patrimoniului natural si construit	18
3.7.4. Zonele propuse pentru refacerea peisagistica si reabilitare urbana	19
3.7.5. Masuri de prevenire si combatere a riscurilor naturale si antropice	19
3.7.6. Depozitarea controlată a deșeurilor	19
3.8. Obiective de utilitate publica	19
4. Modul de integrare a investiției / operațiunii în zonă	19
5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivel UTR	20
6. Categorii de costuri	20
6.1. Costuri suportate de investitori privați	20
6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale:	21
7. CONCLUZII	21

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire proiect	: PUZ - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	: extravilan Timisoara, jud.Timis C.F. 453005, 453006
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: Opreanu Flavia, Cojocaru Ramona-Maria
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii reprezinta realizarea unui PUZ cu functiunea de **zona locuinte colective si functiuni complementare**.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarii.

Din punct de vedere juridic terenul identificat prin CF **453005, 453006** are ca proprietar Opreanu Flavia, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin partaj, cota actuală 1/1 – conform extras CF nr. 453005. Proprietar Cojocaru Ramona-Maria, intabulare, drept de proprietate schimb imobiliar, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 și Cojocaru Ramona Maria, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin partaj, cota actuală 1/2 - conform extras CF nr. 453006. Terenul studiat însumează prin cele două parcele **8140 mp**.

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, are în vecinătate situl arheologic „Timisoara 35”, nu este inclus in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora. Destinație conform PUG aprobat prin HCL 457/2023: UTR TDA // Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan. Este afectata de zona II de referinta – Aerodrom Cioca si este afectata de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord, avand categoria

de folosinta arabil zona cu caracter nedefinit, în extravilanul Timisoarei. Servituți asupra imobilelor: nu sunt.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt:

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona;
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicata;
- PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 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;
- HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis;
- HG 365 din 26.07.2022 - Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord;
- PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- HCL 62/2012 privind dezvoltarea spatiilor verzi;
- L350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizată;
- Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordinul MLPAT 91/91, privind formularele, procedura de autorizație și conținutul documentelor și alte acte legislative specifice domeniului;
- L50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;
- HCL 390/2021 privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism;
- Ordin nr. 2701 din 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, modificat prin Ordinul nr. 835/2014.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul studiat împreună cu alte parcele de teren din proximitate sunt în categoria de folosință ca fiind teren agricol. Amplasamentul studiat nu este echipat edilitar, însă în imediata vecinătate se regăsesc rețele electrice și rețele de gaz. Acest teren este prevăzut prin

Certificatul de Urbanism și respectiv prin PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 cu destinația UTR TDA // Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan.

2.2. Incadrare în localitate

Zona studiată care face obiectul acestei documentații identificată prin **CF nr. 453005, 453006**, se află în extravilanul localității **Timișoara, Jud. Timiș**. Terenurile se află în nordul Municipiului Timisoara, avand acces de pe str. General Leonard Mociulschi, acesta se situează înafara intravilanului. Terenurile sunt afectate de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord, acestea făcând parte din Cvartalul C24 din interiorul acestui studiu. Terenuri sunt situate în zona II de referință // Aerodrom Cioca.

2.3. Vecinatati

Zona studiata se invecineaza cu terenuri ce reprezintă drumuri de exploatare astfel:

- la nord: CF nr 446787 și 424400(str. Mitropolit Nicolae Corneanu)
- la sud-est: CF nr. 446551(Str. General Leonard Mociulschi).

Zona studiată se mai învecinează cu terenuri cuprinse în planuri urbanistice aprobate sau în curs de aprobare astfel:

- la nord: PUZ Aprobat prin HCL 138/2004, PUZ Aprobat prin HCL 77/2010;
- la est: PUZ Aprobat prin HCL 382/2005, PUZ Aprobat prin HCL 374/2006;
- la sud: PUZ Aprobat prin HCL 347/2005 in curs de actualizare conf. 2232 din 25.08.2021;
- la vest: PUZ cu aviz arhitect sef 65/2025.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Conform extrasului CF, terenul este liber de constructii.

Regimul eolian in partea de sud – vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic (95).

Clima este temperat – moderata.

2.5. Circulatia

În prezent accesul în zona se face de pe str. General Leonard Mociulschi și respectiv de pe terenul CF nr. 446787, urmând ca prin propunerea de PUZ pentru terenurile studiate (CF nr 453005, 453006), să se modernizeze accesul pe aceste terenuri.

2.6. Ocuparea terenurilor

Parcelele nu sunt afectate de construcții. Terenul studiat se află într-o zonă preponderent rezidențială cu regim redus de înălțime cu servicii publice și cu o creștere rapidă în direcția de urbanizare în ultimii ani. Terenul studiat având categoria de folosință teren arabil, acesta a rămas printre ultimele parcele neurbanizate din zonă

2.7. Echipare edilitara

Parcela studiată nu este echipată edilitar, însă în imediată vecinătate se regăsesc rețele electrice și rețele de gaz.

2.8. Probleme de mediu

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori, fiind separată de zona industrială nord prin canalul verde al raului Beregsau. Parcela este situată în extravilanul localității, zona de dezvoltare Nord.

Terenul este aproximativ plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

Conform zonării seismice după Normativul P100–1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colt T_c 0,4 sec. și un coeficient seismic a_g 0,20g conform STAS 11100/93.

Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului prospectat: suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico–mecanice.

Nu este cazul de inundații: ploi torențiale, topiri bruste de zăpadă, accidente produse la lucrările existente pe cursurile raurilor - rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei raurilor prin depozitarea de diverse materiale;

Nu e cazul de alunecări de teren, precipitații atmosferice care pot provoca reactivarea unor alunecări vechi și apariția alunecărilor noi, eroziunea apelor curgătoare cu acțiune permanentă la baza versanților, acțiunea apelor subterane, acțiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare, săpături executate pe versanți sau la baza lor, defrișarea abuzivă a plantațiilor și a pădurilor, care produce declanșarea energiei versanților.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor colective va asigura însorirea acestora pe o durata de minim 1.5 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladirile si din locuintele invecinate.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, se vor amenaja la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, și vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare.

Pe parcela propusa spre reglementare se va aloca un spatiu destinat locului de joaca pentru copii conform OMS 119/2014, amenajat si echipat cu mobilier specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor.

- NU se vor amplasa la parterul construcțiilor cu destinația de locuințe colective unitati de productie;
- se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii;
- se pot amplasa/amenaja unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale umane fara paturi si cabinete veterinare pentru animale de companie cu conditia ca acestea, prin functionarea lor sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor; pentru unitatile sus mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor;

Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonelor locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare.

Indepartarea apelor uzate menajere se va face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate.

2.9. Optiuni ale populatiei

Propunerile prevăzute în această documentație vor fi dezbătute în cadrul procedurii de avizare și informare a publicului prin etapele de informare a populației.

2.10. Probleme privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Cladirile cu functiune rezidențială sunt amplasate în zone sigure, pe terenuri salubre care asigură:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale precum alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

-sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

Pe o rază de 1500m față de limita de proprietate a terenului s-a făcut un studiu în urma căruia s-au identificat următoarele obiective ce au distanțele măsurate între obiectivele identificate și terenul reglementat:

- Unități industriale și de depozitare cu risc tehnologic: la nord-vest ~400 m față de limita de la Parcul industrial și Tehnologic Timișoara(PITT);
- Unități de depozitare și magazin Metro 2: la ~200m la nord-est;
- Căi de comunicație:
 - calea ferată și stația de Tiraj Ronaț la ~1000m la vest;
 - Aviație utilitară Aerodromul Cioca la ~ 630m la sud-est;
 - Drumul național DN6 / Calea Torontalului la ~540m la nord-est.

Amplasarea cladirilor destinate locuirii va asigura insorirea acestora pentru o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate, în situația în care distanța dintre clădiri este mai mica sau egală decât înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire (OMS 119/2014, cap I, art.3).

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, se vor amenaja la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, 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 productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare.

Pe parcela propusa spre reglementare se va alocă un spațiu destinat locului de joacă pentru copii conform OMS 119/2014, amenajat și echipat cu mobilier specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor.

Există spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației. Parcățile aflate la sol se vor amenaja la distanța de minimum 5 m de ferestrele locuințelor conform Capitolul 1, articolul 4.c. din OMS 119/4 februarie 2014. Se va asigura plantarea unui arbore pentru fiecare 6 locuri de parcare amenajate la sol.

- NU se vor amplasa la parterul blocurilor unități de producție cu capacitate mare;
- se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii;

- Activitatile de birou se pot organiza si la alte etaje ale imobilelor de locuit daca se obtine acceptul vecinilor directi;
- descrierea circuitelor functionale ale locuintelor propuse si informatii privind parametrii sanitari pentru locuit (OMS 119/2014, cap I, art. 17-19); - informatii privind înălțimea liberă la plafon (minim 2,55 m).

Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonelor locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare. Indepartarea apelor uzate menajere se va face numai prin reseaua de canalizare a apelor uzate; Canalizarea menajeră propusă în zona reglementata ce se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al comunei Moșnița Nouă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare, CU si consultarea cu furnizorii de utilitati rezulta ca aceste elemente pot constitui premisa reala pentru abordarea unor propuneri in zona studiata, incluzand prin aceasta:

- extinderea intravilanului;
- propunerea unor dezvoltari imobiliare;
- sistematizarea terenurilor;
- propunerea unor noi accese și întregirea unei intersecții majore cu sens giratoriu.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG aprobat prin HCL 457/2023: **UTR TDA // Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan**. Terenuri situate în zona II de referință // Aerodrom Cioca. Teren afectat de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord. Terenuri afectate de sistematizarea zonei. Prin terenul studiat, se propune prin urbanizare **UTR M4 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală**.

Prin P.U.G. mun. Timișoara aprobat prin HCL 457/2023 se prevede de asemenea o arteră de circulație cu profil de 26 m pe in partea de sud a parcelei, prin Str. General Leonard Mociulschi ce se intersecteaza cu Str. Mitropolit Nicolae Corneanu, generând astfel o intersecție cu sens giratoriu, care afectează parcela studiată cu CF nr 453006.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin pozitie, relatie cu propunerile de dezvoltare din zona si accesibilitate, cadrul natural are un potential mare de dezvoltare.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul pe terenurile studiate se face in prezent prin urmatoarele străzi:

- Din partea nord-est - Str. General Leonard Mociulschi, stradă neîntregină, formată din CF nr. 446551 și 421543, cu profil stradal propus prin PUG de 26 m, având profil actual 4 m;
- Din partea sud-est - Str. Mitropolit Nicolae Corneanu, stradă neîntregină, formată din CF nr. 424400 și 446787 cu profil stradal propus prin PUG de 26 m, având actual de 9 m. Prin PUZ aprobat prin HCL 138/2004, mai este necesară completarea cu 6 m.

Aceste străzi sunt asfaltate parțial până la intersecția acestora, în continuare fiind parțial pietruite și de pământ.

Ca urmare a analizei, atât a Strategiei de Dezvoltare Nord, cât și a dezvoltărilor învecinate, ca propunere la nivel rutier pentru strada aflată în partea de nord-est, denumită PTT1, se prevede realizarea unui profil stradal de 26 m, denumit "PTT1 - Profil stradă colectoare cu infrastructură verde" - extras din Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord, din planșa anexa 04. Masterplan – infrastructură stradală, conf. HCL nr. 365/2022. Aceasta va cuprinde o circulație rutieră de 2 benzi, având o banda pe sens, zone verzi amenajate, pistă de biciclete de 2,50 m lățime și respectiv trotuare tip promenadă, conf. planșei "U04 Reglementări urbanistice".

Parcela finală deservește atât cele două străzi cât și intersecția ce le formează și respectiv terenurile identificate prin CF nr. 424400, 446787, 446551, 421543 și 457109.

Toate parcelele vor avea accese amenajate de pe domeniul public prin strazi nou propuse conform planșei "U04 Reglementări urbanistice".

3.5. Zonificare functionala

Pe parcelele studiate se propune pentru a se realiza funcțiunea de **UTR M4 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală**. Suprafața totală a parcelei este de 8.140 mp. După ce se cedează spre domeniul public o suprafață de 3159,82 mp în vederea realizării drumurilor, se propun 2 parcele având funcțiunea de **locuințe colective, dotări și servicii** și 1 parcelă având funcțiunea de **zonă verde cu acces public nelimitat**. Parcelele vor fi accesate din noul drum realizat cu profil de 26 m.

Ansamblul reglementat prin PUZ se poate realiza în etape / faze. Astfel, sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare / alipire a terenurilor sunt necesare pentru realizarea etapizată / în faze a proiectului și indiferent de proprietarul terenurilor din zona reglementată.

3.5.1. Reglementari

Zona reglementată prin PUZ se propune a avea funcțiunea de **UTR M4 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală**. Suprafata măsurată

a ridicării topografice este de 8140 mp. După ce se cedează spre domeniul public o suprafață de 3159,82 mp în vederea realizării drumurilor, se propun 2 parcele având funcțiunea de **locuințe colective, dotări și servicii** și 1 parcelă având funcțiunea de **zonă verde cu acces public nelimitat**. Parcelele vor fi accesate din noul drum realizat cu profil de 26 m.

Se propun astfel:

- 2 parcele cu destinație mixtă incluzând locuire colective, având dotări și servicii publice aflate la parter;
- 1 parcelă destinată funcțiunii de zonă verde cu acces public nelimitat;
- 1 parcelă destinată comunicației rutiere și amenajări aferente, cedată către domeniul public.

Toate parcelele vor avea acces la domeniul public prin terenul cedat către domeniul public. Prin parcelele propuse, s-au configurat funcțiuni conform Regulamentului Local de Urbanism extras din PUG Timișoara aprobat prin HCL nr. 457/2023. Avem astfel următoarele zone și subzone aferente funcțiunilor propuse:

UTR M4 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală.

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități.

Prin P.U.Z. de urbanizare se va organiza și reglementa în mod obligatoriu și următoarea subzonă:

Va // Zonă verde cu acces public nelimitat – zonă de spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Clădirile propuse cu funcțiunea de locuire vor respecta parametrii sanitari prevăzuți în OMS 119/2014:

“Articolul 17

(1) Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt: – suprafața minimă a unei camere = 12 mp; – suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp; – înălțimea sub plafon = 2,55 m.

(2) Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

(3) Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

(4) Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri: – volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc; – ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare; – suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.

(5) Ghelele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

(6) Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.

(7) Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

a) baie și W.C. - 22°C;

b) camera de zi - 22°C;

c) dormitoare - 20°C.

(la 21-08-2018, Articolul 17 din Capitolul I a fost modificat de Punctul 15, Articolul I din ORDINUL nr. 994 din 9 august 2018, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 720 din 21 august 2018)

Articolul 18

(1) Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;

- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;

- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;

- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare. (2) Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor. (3) Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Articolul 19

(1) Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

(2) La proiectarea și construcția condominiilor cu destinația de locuințe, se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii.

(3) Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit."

Încălzirea apartamentelor se va realiza prin centrală proprie de apartament sau prin centrală de scară/condominium alimentate cu gaz/curent electric. Pentru climatizarea apartamentelor se vor folosi unități de climatizare individuale pe fiecare apartament. Încălzirea/răcirea/ventilarea SAD-urilor se vor folosi unități de climatizare (VRV-uri) individuale. Toate prevederile menționate anterior se vor corela cu cerințele **NZEB**.

În funcție de natura și tipul investiției, beneficiarul va acționa în strictă concordanță cu prevederile normelor generale și specifice de protecția muncii, a cerințelor PSI privind proiectarea și utilizarea construcțiilor. Toate clădirile vor avea asigurat accesul mașinilor de intervenție. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

3.5.2. Bilanț teritorial

Bilanț Teritorial Total						
Teren Studiat CF Nr. 456615		Existent		Propus		
		mp	%	mp	%	
Teren conform CF		8140	100	8140	100	
Teren conform ridicare topografica		8140	100	8140	100	
M4 // Zonă mixtă - locuințe colective, dotări și servicii	Construcții (POT)	0	0	4571,77	1828,71	40,00
	Drumuri de incinta, alei, trotuare, parcaje				1371,53	30,00
	Spațiu Verde				1371,53	30,00
Va // Zonă verde cu acces public nelimitat		0	0	408,41	5,02	
Drumuri, trotuare, accese, parcaje, piste de biciclete, spații verzi în aliniament		0	0	3159,82	38,82	
Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor, trotuarelor, acceselor, parcajelor, pistelor de biciclete, spațiilor verzi în aliniament		0	0	3159,82	38,82	

Pe terenul studiat se dorește amenajarea a minim 5,02% spațiu verde din suprafața totală a parcelei inițiale, care reprezintă o suprafață minimă de 408,41 mp.

3.5.3. Indici urbanistici propusi

Suprafața totală a terenurilor din zona reglementată este, conform CF, de 8140 mp. Suprafața totală a terenurilor din zona reglementată este, conform ridicării topografice, de 8140 mp.

Calculul indicilor urbanistici se face la nivelul PUZ (totalitatea suprafețelor private din cadrul terenului studiat).

M4 // Zona mixta - Locuinte colective, dotări și servicii (parcelele 1 – 2)

POT = 40%
CUT = 2.2
REGIM INALTIME (S)+P+4E+M/Er
H max cornisa = 19 m
H max = 23 m

Zona spațiilor verzi

Va // Zona verde cu acces public nelimitat (parcels 3)

POT = nu este cazul
CUT = nu este cazul
REGIM INALTIME = nu este cazul

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa potabila pentru zona studiata se va face de la reseaua existenta de alimentare cu apa a localitatii Timisoara si anume conducta cu diametrul de **Ø225mm**, existenta pe strada Mitropolit Nicolae Corneanu.

Se propune realizarea a doua bransamente, cu conducte care se vor realiza din **PE-HD**, **De.63mm**, in lungime totala de **L = 30 m**, la reseaua stradala existenta.

Fiecare bransament de apa va fi prevazut cu camin de apometru.

3.6.2. Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va descarca la sistemul centralizat de canalizare al localitatii Timisoara, si anume conducta cu diametrul de **D=400mm**, existenta pe strada Mitropolit Nicolae Corneanu.

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

Se propune realizarea a doua racorduri, cu conducte care se vor realiza din **PVC**, **D = 250mm**, in lungime totala de **L = 25 m**, la reseaua stradala existenta.

Fiecare racord de canalizare menajera va fi prevazut camin de racord.

3.6.3. Canalizarea pluvială

Apele de ploaie de pe acoperisuri, drumuri si parcare vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala realizata din tuburi din **PVC** cu diametrul cuprins intre **D=315÷500**, **L=190m**, trecute prin separator de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie propus spre amplasare in zona verde.

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi transportata prin pompare (pe o distanta de cca 520 m), pana la Paraul Beregsau (HPr337) aflat in nord vestul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

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

Debitul de ape pluviale este:

$$Q_{PL} = 134,60 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi:

$$V_{\text{anual}} \sim 9.692 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retentie:

$$V = 212 \text{ mc } (\sim 142 \text{ mp})$$

3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

Situația existentă

În momentul actual, în zona studiată se află o linie electrică subterană 20 kV în exploatare și un post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă.

Situația propusă

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterană de joasă tensiune/medie tensiune pentru racordarea consumatorilor ce vor apărea în zona studiată.

1. Zona mixtă - locuințe și servicii

Parcela 1 și 2 au destinația de locuințe și servicii, regim de înălțime (S)+P+3E+M/Er.

Puterea instalată estimată pentru viitorii consumatori aferenți parcelor 1 și 2 este $P_i = 2 \times (1 \text{ subsol} \times 150 \text{ kW} + 25 \text{ ap.} \times 10 \text{ kW} + \text{SAD parter} \times 60 \text{ kW}) = 920 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{\text{sim.max.abs.}} = 2 \times (1 \text{ subsol} \times 80 \text{ kW} + 25 \text{ ap.} \times 5 \text{ kW} + \text{SAD parter} \times 40 \text{ kW}) = 490 \text{ kW}$

2. Zona verde

Consumatori edilitari - zona verde $P_i = 1 \times 10 \text{ kW} = 10 \text{ kW}$ iar $P_{\text{sim.max.abs.}} = 1 \times 5 \text{ kW} = 5 \text{ kW}$.

3. Iluminat public

Puterea instalată estimată pentru realizarea iluminatului public este

$P_i = 12 \times 0,1 \text{ kW} = 1,2 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{\text{sim.max.abs.}} = 12 \times 0,1 \text{ kW} = 1,2 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată totală (locuințe + servicii + iluminat public) este $P_i = 931,2 \text{ kW}$ iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{\text{sim.max.abs.}} = 496,2 \text{ kW} \times 0,85 \approx 422 \text{ kW}$.

Se propune amplasarea unui post de transformare, 20/0,4 kV, cu $S_n = 630 \text{ kVA}$, în anvelopă de beton, cu masă pe joasă tensiune. Puterea activă disponibilă totală a acestui post de transformare, în regim de funcționare optimă, este de cca 500 kW.

Postul de transformare se va putea alimenta, inseriat, dintr-o linie electrica subterana existenta de medie tensiune in sistemul intrare-iesire. Solutia de racordare se va stabili de catre Operatorul de Distributie Zonal (Rețele Electrice Romania S.A.).

Iluminat public

Situația existentă

În momentul actual, în zona studiată nu există iluminat public.

Situația propusă

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 100W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde. Comanda iluminatului public se va realiza de la punctul de alimentare din sistemul de iluminat existent.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Canalizație telecomunicații

Situația existentă

În momentul actual, în zona studiată nu există o canalizație de telecomunicații.

Situația propusă

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibra optică.

Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare parcelă va beneficia de bransament de telecomunicații.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare și bransament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

3.7. Protectia Mediului - Date conform HG 1076/2004 anexa1:

3.7.1. Masurile propuse in vederea diminuarii surselor de poluare:

- Deseurile generate din activitatea propusa a se desfasura vor fi preluate de operatori autorizati.

- Depozitarea deseurilor menajere se va face în pubele amplasate în spatii special amenajate. Ridicarea si transportul acestora se va realiza periodic de catre o firma de salubritate autorizata in baza unui contract.

- Apele uzate menajere sunt evacuate la rețeaua de canalizare a localității.

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

3.7.2. Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea terenurilor instabile

În zona studiata P.U.Z. nu exista terenuri degradate sau instabile, în consecinta nu sunt necesare lucrari pentru consolidarea acestora.

3.7.3. Delimitarea zonelor protejate, cu prezentarea prescriptiilor generale pentru conservarea patrimoniului natural si construit

Suprafata alocata P.U.Z –ului nu este încadrata într-o zona protejata de conservare a patrimoniului natural sau construit.

3.7.4. Zonele propuse pentru refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Lucrarile propuse ce sunt prevazute a se executa, nu afecteaza peisagistica zonala, nefiind necesare lucrari speciale pentru refacerea peisajului sau a reabilitarii urbane.

3.7.5. Masuri de prevenire si combatere a riscurilor naturale si antropice

Nu sunt necesare masuri de prevenire si combatere a riscurilor naturale.

3.7.6. Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă sau într-un spatiu special amenajat (conform adresa CJT nr. 14837/01.07.2021). Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată în baza unui contract, care va depozita deșeurile la un deponeu autorizat.

3.8. Obiective de utilitate publica

În vederea fluidizării traficului, trama stradala majora din interiorul zonei studiate, se va ceda catre domeniul public.

Rețelele care se afla pe viitoarele drumuri publice vor fi de asemenea cedate către administratorii de rețele.

4. Modul de integrare a investiției / operațiunii în zonă

Prin terenul studiat și funcțiunile propuse rezultate, investiția se încadrează în prevederile actuale ale P.U.G. Timișoara aprobat prin HCL nr. 457/2023, împreună cu Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană Timișoara Nord și continuă strategiile de dezvoltare demarate prin planurile urbanistice autorizate din vecinătate, respectiv PUZ cu aviz Arhitect Sef nr. 54/2025. Investiția în cauză reglementează prin urbanizarea terenului arabil, păstrează și respectă funcțiunile existente din proximitate și propune o extindere a acestora prin zona rezidențială și le creează o legătură prin zona de spații verzi.

Se va realiza o parcelă cu funcțiunea de spațiu verde ce are ca scop crearea și marcarea unui culoar de circulație spre terenul vecin și va acționa precum o zonă de legătură și între parcelele de locuințe collective, dotări și servicii.

Unul din cele mai importante elemente ale acestui PUZ este susținut de realizarea și întregirea intersecției dintre străzile General Leonard Mociulschi cu Str. Mitropolit Nicolae Corneanu printr-o parcelă dedicată căilor de comunicație rutieră și amenajări aferente, ce va fi

cedată către domeniul public, oferind astfel posibilitatea extinderii rețelelor stradale existente deja, îmbunătățind permeabilitatea zonei și finalizând forma finală a intersecției.

Asigurarea utilităților pentru construcțiile propuse se vor realiza prin racordarea la rețelele existente. În proximitatea terenului studiat există rețelele edilitare necesare.

5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivel UTR

Investiția propusă va avea ca rezultat reglementarea terenului care în situația existentă acesta este sub categoria de folosință arabil, astfel fiind pus în valoare și marcând un teren cu potențialul urbanistic al zonei ce se integrează în strategiile locale de dezvoltare urbană. Zona fiind în proces de dezvoltare este necesar ca terenurile nereglementate să fie atent studiate pentru a facilita o dezvoltare coerentă și de care pot beneficia locuitorii din cartier. Prin această investiție, terenul studiat va ajuta la întregirea cvartalului în cauză și va da o direcție nouă favorabilă pentru amenajările și funcțiunile viitoare.

Prin implementarea investiției, se vor realiza / finaliza conexiunile dintre străzi (conexiuni care în prezent nu sunt realizate), prin cedarea unei suprafețe de teren din proprietate privată a beneficiarului către domeniul public, în scopul întregirii și amenajării unor rețele de drumuri ce vor lega străzile și parcelele învecinate. De asemenea, strada Mitropolit Nicolae Corneanu va fi modernizată prin propunerea din Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbana – Timișoara Nord ca ea să devină stradă colectoare cu infrastructură verde, oferind posibilitatea de a amenaja pe trotuare spații largi pentru terase.

Modernizarea și extinderea funcțiunilor reglementate existente vine să reîntregească necesitățile economice ale zonei prin funcțiunile complementare ale locuințelor. Se propun astfel două parcele de locuințe colective ce la parter vor avea spații destinate dotărilor și serviciilor publice, ce vor aduce un plus valoare cartierului și locuitorilor din clădirile respective și pentru cartier.

6. Categoriile de costuri

6.1. Costuri suportate de investitori privați

Costuri suportate în interiorul PUZ:

- Costurile de proiectare și avizare pentru PUZ propus aflat în interiorul zonei reglementate vor fi suportate integral de către investitorul privat;
- Costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor;
- Costurile legate de bransamentele edilitare, rețelistică interioară și iluminat interior, aparținând domeniului privat care rămâne privat: parc, condominii, parcuri;

- Costurile legate de extinderea rețelelor edilitare, lucrărilor electrice care deserveșc proiectele și care tranzitează drumul ce urmează a fi cedat;
- Costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele private;
- Costurile legate de amenajarea zonelor verzi;
- Execuția drumului public, pe terenul aferent PUZ-ului pe terenul ce urmează a fi cedat adus la un nivel final (asfalt).

Costuri suportate în exteriorul PUZ:

- Proiectarea și execuția de rețele și branșamentele necesare realizării proiectului reglementat prin PUZ vor fi suportate de către investitor.

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale:

Costuri suportate în interiorul PUZ:

- mentenanța rețelelor edilitare executate și cedate către domeniul public;
- mentenanța drumurilor executate și cedate către domeniul public;
- mentenanța spațiilor verzi cedate către domeniul public.

Costuri suportate în exteriorul PUZ:

- Nu este cazul.

7. CONCLUZII

Având în vedere contextul dat prin dezvoltarea periurbană extinsă din zona de Nord a Timișoarei, proiectul prezentat oferă o soluție unică cu răspunsuri la problemele de dezvoltări urbane actuale, ce completează prin lipsurile propuse prin alte dezvoltări existente și aduce o întregire a infrastructurii rețelelor stradale nefinalizate.

Având în vedere cele de mai sus considerăm că zona studiată are potențial de dezvoltare urbană și se încadrează în planurile de urbanism existente, având un potențial pozitiv pentru dezvoltarea cvartalului cu circulații pietonale și velo cu spații verzi generoase, formând un posibil centru de interes pentru cartier și oraș.

Întocmit: arh. Glad Carpencu-Pop

Întocmit: arh. Mircea Crăculeac
(SPECIALIST RIUR)

