

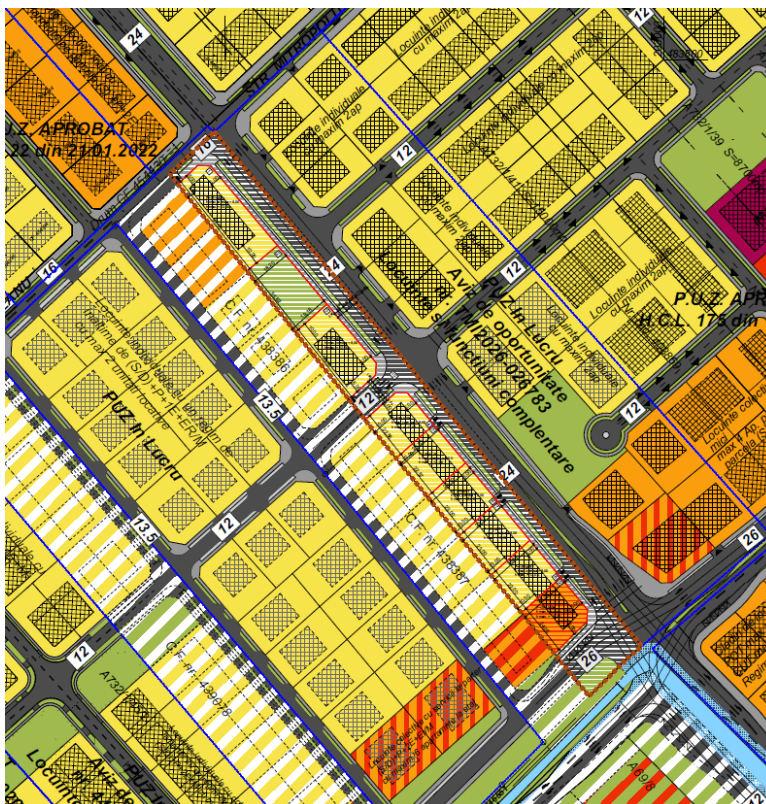
BDS STUDIO ARH

ARH. COSMIN DUMITRASCU

SACALAZ 598C TIMIS
0723 398 529
arhitectura.bds@gmail.com

PROIECT NR 393 FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
OBIECTIV	OBTINERE AVIZ DE OPORTUNITATE
BENEFICIARI	LUPU ION, LUPU EUGENIA, CILIOAICA NICOLAE
AMPLASAMENT	JUD. TIMIS, EXTRAVILAN TIMISOARA CF. nr. 422055, nr. cad. 422055
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE (AO)
DATA	MARTIE 2026
PROIECTANT GENERAL	SC BDS STUDIO ARH SRL JUD. TIMIS SACALAZ 598C ARH. DUMITRASCU COSMIN



PROIECT NR 355

FOAIE DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL

S.C. BDS STUDIO ARH S.R.L.
arh. Cosmin DUMITRASCU
arh. Madalina NASALEAN



URBANISM SI COORDONARE

S.C. BDS STUDIO ARH S.R.L.
arh. Cosmin DUMITRASCU



PROIECTANT EDILITARE

S.C. PROEXIB INSTAL S.R.L.

PROIECTANT LUCRARI RUTIERE

S.C. HOLY ROADS S.R.L.

TOPOGRAF

SC.TD CAD S.R.L
Ing. Rus Teofil-Vasile

PROIECT NR 355

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE GARDA

FOAIE DE RESPONSABILITATI

BORDEROU

VOLUMUL 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE
3. ANALIZA SWOT
4. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
5. DIAGNOSTIC PROSPECTIV
6. SOLUTIILE PROPUSE
7. CONCLUZII

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z

DISPOZITII GENERALE

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

ZONIFICARE FUNCTIONALA

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI A SUBUNITATILOR

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

GLOSAR DE TERMENI

ANEXE

STUDIU GEOTEHNIC

CERTIFICAT DE URBANISM nr. CCU2026-001786 din 17.07.2026

C.F. nr. 422055, nr. cad. 422055

AVIZE SI ACORDURI

PLAN DE ACTIUNE

PLAN TOPOGRAFIC

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

PIESE DESENATE

U01	ACCESIBILITATE TEREN	sc. 1: 5 000
U02	INCADRARE IN TERITORIU	sc. 1: 10 000
U03	SITUATIA EXISTENTA	sc. 1: 1 000
U04	STUDIU CVARTAL	sc. 1: 2 000
U05	REGLEMENTARI URBANISTICE	sc. 1: 1 000
U06	MOBILARE URBANA	sc. 1: 1 000
U07	CONCEPT SCHEME EXPLICATIVE	
U08	REPREZENTARE VOLUMETRICA	
U09	REPREZENTARE VOLUMETRICA	

VOLUMUL 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Beneficiari: LUPU ION, LUPU EUGENIA, CILIOAICA NICOLAE

Proiectant general:

SC BDS STUDIO ARH SRL prin ARH DUMITRASCU COSMIN, ARH. MADALINA NASALEAN

Subproiectanti, colaboratori:

S.C. PROEXIB INSTAL S.R.L.

S.C. HOLY ROADS S.R.L.

PFA Ing. GOLOPENTA ALEXANDRU

Data elaborarii: MARTIE 2025

1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE GENERALE ALE PUZ

Solicitari ale temei program

Documentația P.U.Z. este întocmită în conformitate cu cerințele Certificatului de Urbanism nr. CCU2026-001786 din 17.07.2026 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMISOARA anexat pentru conformarea unei zone locuinte si functiuni complementare pe terenurile studiate și are ca scop propunerea unei modalități de intervenție în zona studiată și definirea normelor pentru amplasarea viitoarelor construcții.

Obiectul documentației este: trasarea viitoarelor drumuri, profilarea lor în funcție de trama stradală existentă a zonei, propunerea unor posibile parcelări cu loturi gândite în vederea dezvoltării zonei de locuinte si functiuni complementare, toate acestea ținând cont de dezvoltările preconizate.

Planul urbanistic zonal de față propune:

- parcelare a terenurilor în vederea construirii unei zone locuinte si functiuni complementare
- parcelare a terenurilor în vederea construirii zonei de spatii verzi amenajate
- dotările aferente zonelor propuse.
- Trasarea viitoarelor drumuri, accese auto aferente parcelelor propuse si spatii pentru parcare auto în interiorul parcelelor

și a fost întocmit pe baza ridicării topografice actualizate

Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General (P.U.G) al orasului Timisoara:

- Destinație conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023: parțial TDA // Terenuri cu destinație agricolă -arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan, parțial Tve // Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic situată în extravilan.
- Pentru UTR-TDA- este interzisă introducerea în intravilan și urbanizarea acestei categorii de terenuri dacă suprafața terenului pentru care se intenționează introducerea în intravilan nu are cel puțin 5 ha. si nu este alipit actualei limite de intravilan pe cel puțin o treime din lungimea totală a perimetrului său.\
- Pentru UTR – Tve – reglementarea PUG are un caracter definitiv

Conform “Strategiei de Dezvoltare Teritorial Urbana a zonei Timisoara Nord”:

- intreaga zona de incadrare a fost zonificata functional, terenul studiat aflandu-se in cadrul functiunii dominante de locuinte individuale.
- Se propune crearea de noi artere de circulatie pentru a decongestiona arterele radiale ale Cvaratalului, in special pentru a dirija populatia care circula dinspre Dumbravita spre variante alternative Carii Aradului.

Astfel, prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare și executare a construcțiilor cu respectarea condițiilor particulare de amplasament, vecinătăți și cerințe funcționale și realizarea unor lucrări rutiere și tehnico – edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

1.3. DELIMITAREA ZONEI REGLEMENTATE SI STUDIA TE

Conform Lege nr. 169/2026 privind Codul amenajarii teritoriului,, urbanismului si constructiilor, zona de reglementare si zona minima de studiu se mentioneaza in Avizul de Initiere in cazul PUZ initiate de persoane fizice si juridice. Documentatia de fata este elaborata in scopul obtinerii avizului de initiere, asadar la momentul actual, delimitarea celor doua zone se face in baza articolului 64 din lege, respectiv punctul (2) si (3)

Delimitarea zonei reglementate

Conform Lege nr. 169/2026 zona de reglementare PUZ cuprinde cel putin terenul care genereaza elaborarea documentatiei si cele invecinate direct, precum si cele amplasate pe aliniamentul propus. In cadrul unei rreglementate nu au fost identificate imobile monument istoric.

Delimitarea zonei studiate

Conform Lege nr. 169/2026 zona minima de studiu se defineste de catre institutia arhitectului sef din cadrul administratiei publice.

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1.CONTEXTUL GENERAL

Documentatii de urbanism si documentatii strategice aprobate

- LEGEA nr. 169/august 2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și Ordinul 1022/2026 privind aprobarea Procedurii de elaborare, modificare/actualizare și aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism, a formularelor utilizate, precum și a listei avizelor necesare
- P.U.Z aprobat prin H.C.L 175/11.04.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", extravilan municipiul Timișoara, zona Metro II, județul Timiș, CF nr. 420475, 444703, 442641, 418610, 423505, 422242, 441870, 442965, 408869, 412159, 405334, 405319, 418609, 440651 Timișoara
- P.U.Z aprobat prin H.C.L 74/2009 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Parcelare și dezmembrare pentru construire locuințe și funcțiuni complementare", Zona Torontal - aeroport utilitar, Timișoara
- P.U.Z aprobat prin H.C.L 35/2012 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Locuinte si functiuni complementare", Extravilan Timisoara, Nr. CAD: A 715/1/6/2/1, A 715/1/6/2/2
- P.U.Z aprobat prin HCL 22/2022 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚE INDIVIDUALE/COLECTIVE MICI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan, CF 438685 Timișoara
- P.U.Z aprobat prin H.C.L 289/2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare locuinte cu functiuni complementare”
- P.U.Z in lucru cu Aviz de Oportunitate nr. TMI2026-026783

Teritoriul studiat se corelează si cu:

- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" aprobat prin Ordinul nr.176 / N / 16.08.2000 al M.L.P.A.T.;
- HG nr. 525/1996
- HCJ 87/2004, privind unii indicatori teritoriali si HCJ 115/2008 privind indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbană.
- Ordinul nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației - organizarea PUZ si a zonei astfel incat sa ofere un mediu de viata calitativ
- Ordinului nr. 2701/2010 si
HCL nr. 140/2011 modificată prin HCL nr. 218/2020 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”,

Documente strategice care vizeaza zona PUZ

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCL. nr. 457/2023 si
Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia
- Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin HCL 236/2024
- HCL nr. 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană -Timișoara Nord si planșele C23 „Cvartal 23” si 10 – Rețele edilitare, eferente

Documente tehnico-economice si proiecte de investitii aprobate sau in curs de aprobare

- Modernizarea Liniei Feroviare Caransebeș – Timișoara – Arad, Lotul 3 (Timișoara Est - Ronaț Triaj) și Lotul 4 (Ronaț Triaj - Arad)
- Trenul Metropolitan Timișoara
- Proiectul de Extindere a Inelului IV de Circulație (Segmentul de Nord/Nord-Vest)

2.2.INCADRAREA IN UATB

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat in cadrul P.U.Z se situeaza in zona de N-E a Municipiului Timisoara, in extravilan, conform PUG Timisoara in vigoare.

Vecinatatile P.U.Z-ului sunt alcatuite din zone pentru locuinte individuale, locuinte colective si functiuni complementare ale acestora, inclusiv functiuni de invatamant stabilite in urma altor Planuri Urbanistice Locale care au introdus terenurile agricole in intravilanul localitatii.

Tinand cont de aceasta strategie, s-au studiat P.U.Zurile aprobate sau in curs de aprobare aferente zonei de studiu, care redau o serie de propuneri ce structureaza circulatiile si organizarea functionala a zonei.

Relationarea zonei cu UAT-ul

Conform acestor strategii si P.U.Z-uri existente in zona, terenul studiat devine un teren de colt, fiind delimitat pe trei dintre laturi de artere de circulatie, dintre care cele mai importante fiind la NE – cu un profil de 24m, (care faciliteaza legatura cu zona metropolitana a orasului prin conectarea la strada Gricore Alexandrescu) si la limita SE intersectia unde drumul dinspre metro cu un profil de 26m se continua catre calea ferata (care prin Strategia de Dezvoltare a orasului va avea rolul de a redirectiona traficul pe directia Dumbravita-Timisoara si invers)

Situat intr-un cvartal cu un potential de dezvoltare conform strategie de dezvoltare, este necesara documentarea si planificarea in scopul obtinerii unei evolutii coerente, conforme cu intentiile la nivel local, care sa urmareasca corectarea disfunctionalitatilor existente in zona (precum lipsa spatiilor verzi, necesitatea de artere alternative de circulatie)

Pozitia

Terenul extravilan, S teren = 9.339 mp, categoria de folosință „arabil” este situat in nordul UAT Timisoara, in vecinatatea raului Beregsau (Cvartal 23 Timisoara), in conformitate cu planul de situatie și încadrare, anexat prezentei documentații.

Terenul are o formă regulată cu orientare NV-SE

Actualmente, zona studiata prin P.U.Z este incadrata in UTR TDA// Terenuri cu destinatie agricola conform P.U.G aprobat. In urma aprobarii P.U.Z va fi inclusa în UTR cu destinația propusă de locuinte si functiuni complementare, in conformitate cu plansele aferente HCL. Nr. 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - TimișoaraNord

În vecinatate există la ora actuală terenuri cu destinație similară sau agricolă.

Teren CF 422055		
LIMITA NORDICA	27.99m	Domeniu public – drum CF 454430
LIMITA ESTICA	304.83m	PUZ in lucru cu Aviz de Oportunitate – TMI2026-026783
LIMITA VESTICA	305.37m	Teren proprietate privata - agricol
LIMITA SUDICA	32.69m	Domeniu public – drum CF 446551 (De716 – 4m)

Accesibilitatea

Terenul este deservit de:

- doua artere de circulatie importante prevazute prin HCL nr. 365/2022
 - o Drum CF 446551 De716 (4m) propus cu prospect de 26m prin strategia de dezvoltare a orasului pentru zona nord care favorizeaza accesul pe teren de la DN6 care leaga Timisoara de Becicherecu Mic (prospect preluat de PUZ-urile dezvoltate la acest front)
 - o La vest, aferent atat terenului studiat cat si al PUZ in lucru cu Aviz de Oportunitate – TMI2026-026783 – drum cu prospect 24m, care va rela zona metropolitana a Timisoarei de imobilele din zona nord, inclusiv cele de pe malul opus al raului Beregsau
- La nord de drum CF 454430 cu un prospect de 16m

Servirea cu institutii de interes general

In proximitatea terenului studiat exista o parcela cu destinatia de invatamant aferenta PUZ aprobat prin HCL 175 din 11.04.2019

Nu se gasesc alte tipuri de institutii de interes general, insa exista in zona parcele de tip dotari si servicii, atat in cadrul PUZ aprobat prin HCL 175/11.04.2019 cat si in cadrul PUZ aprobat prin HCL 289/3.07.2020

2.3.EVOLUTIA ZONEI REGLEMENTATE SI A ZONEI STUDIATE

Date privind evolutia zonei (istoric, administrativ, urbanistic, arhitectural, atestari documentare)

Terenul studiat se afla in Zona Metro II (Calea Torontalului) reprezintă una dintre principalele arii de expansiune urbană din nord-vestul Timișoarei. Aceasta a evoluat rapid de la un statut agricol (extravilan) la un pol rezidențial și comercial dinamic.

Din punct de vedere geografic și administrativ, zona este cuprinsă între cartierul istoric Mehala, străzile Ovidiu Balea, Grigore Alexandrescu, Calea Torontalului (DN6) și pâraul Beregsău

Spre deosebire de cartierele istorice centrale ale Timișoarei (Cetate, Iosefin, Fabric, Elisabetin) care au atestări medievale timpurii sau din perioada habsburgică, perimetrul Calea Torontalului – Metro II a servit timp de secole ca teren agricol de extravilan și pășune pentru localitatea istorică Mehala (atestată documentar sub numele de *Mahala* în secolul al XVIII-lea, ca așezare adiacentă cetății militare)

Din punct de vedere istoric, axa actualei Cale a Torontalului a reprezentat drumul de legătură terestră spre Cenad (vechiul centru administrativ feudal) și, ulterior, spre granița cu Ungaria.

Deschiderea hipermarketului Metro II (axat pe nordul orașului) a acționat ca o ancoră economică, dând numele întregului areal imobiliar aflat în plină dezvoltare care in prezent are intr-un procent majoritar organizat prin Planuri Urbanistice Zonale care au format etape succesive de trecere din extravilan în intravilanul Municipiului Timișoara

Dezvoltarea urbanistică din zona Metro II este un exemplu tipic de extindere periurbană (urban sprawl) controlată, trecând prin două faze clare:

- Prima fază (anii 2000–2015): Dominată de parcelări pentru locuințe individuale, vile și duplexuri (în regim izolat sau cuplat), cu o densitate mică de ocupare a terenului
- A doua fază (2015–prezent/2026): Densificarea accelerată a țesutului urban. Zona a atras proiecte imobiliare majore (precum ansamblul Campeador și altele), trecând spre construirea de locuințe colective de înălțime medie și funcțiuni complementare

Caracteristici semnificative ale zonei

În zona se întâlnesc cu predilectie zone pentru locuințe individuale și colective. Numărul zonelor cu funcțiuni complementare, dotări, servicii sau alte instituții publice este redus. De asemenea, observăm că nu se regăsesc zone cu destinație industrială, de producție sau depozitare. Astfel, zona studiată este o zonă cu caracter rezidențial și funcțiuni auxiliare locuirii.

Alte caracteristici semnificative ale zonei sunt redată de: râul Beregsău, Aerodromul Cioca, calea ferată și cele două drumuri cu profile de 24m, respectiv 26m stabilite prin Strategia de Dezvoltare. Acești factori și poziția lor în zona redau o anumită trama strădală și un anumit mod de organizare a funcțiunilor în funcție de acestea. Se poate observa studiind PUZ-uri aprobate și în lucru, predilecția cu care se așază zone destinate locuințelor colective, a zonelor de servicii, sau locuințe (individuale și colective) poziționate la frontul strădal al drumurilor cu prospect lat. De asemenea se mai poate observa un tipar de organizare a zonelor vezi în profilul strădal al acestor prospecte sau alte drumuri care organizează trama strădală.

Structura și evoluția tramei stradale, a parcelarului și a fondului construit

Structura tramei stradale este una regulată, de tip grid.

Evoluția tramei stradale a depins de poziția față de drumurile existente la momentul urbanizării (fie ele de tip colector sau nu), de poziția față de HCN și față de zona de siguranță a căii ferate. Trama strădală a avut o evoluție regulată, păstrând tipologia de tip grid, fiind întâlnite puține Planuri Urbanistice Zonale în care s-a optat pentru alte tipuri de organizări.

Structura parcelarului este una regulată.

Evoluția parcelarului a depins de modul de organizare a tramei stradale în cadrul fiecărui PUZ și a relațiilor dintre acestea în cadrul teritoriului. Parcelarul este predominant dreptunghiular, cu latura scurtă la frontul strădal, conform cu documentațiile de urbanism superioare. Întâlnim însă excepții, în cadrul intersecțiilor unde parcelele au laturi tesite pentru a mări suprafața pietonală, sau în cadrul unor PUZ-uri cu forme neregulate.

Fondul construit rezultat în urma dezmembrărilor propuse de PUZ-urile zonei este unul regulat. Se poate observa un aliniament strădal regulat și o organizare în interiorul parcelei care creează o curte posterioară. De regulă, construcțiile sunt poziționate cu retrageri față de limitele laterale, însă se pot regăsi și construcții care generează calcan pe una dintre laturi.

Pe terenul studiat nu se regăsesc construcții

Sinteza dezvoltării urbanistice a teritoriului

Zona Metro II – Calea Torontalului reprezintă o direcție importantă de dezvoltare a Timișoarei, evoluând de la terenuri agricole și pășuni aferente Mehalei către o zonă predominant rezidențială. Dezvoltarea a fost accelerată de apariția hipermarketului Metro II și de transformarea succesivă a terenurilor din extravilan în intravilan prin Planuri Urbanistice Zonale.

În perioada 2000–2015 au predominat locuințele individuale, vilele și duplexurile, iar după 2015 zona s-a densificat prin apariția locuințelor colective și a funcțiunilor complementare. În prezent, caracterul zonei este predominant rezidențial, cu servicii și dotări aferente locuirii, fiind influențat de Calea Torontalului, calea ferată, râul Beregsău și Aerodromul Cioca.

Trama strădală și parcelarul au o structură predominant regulată, de tip grid, cu parcele în general dreptunghiulare și fronturi stradale clare. Fondul construit respectă, în principal, aliniamente și retrageri față de limitele parcelelor, cu organizarea unei curți posterioare. Pe terenul studiat nu există în prezent construcții.

Zone istorice de Referenta si Subzone istorice de referinta

Conform Certificatului de Urbanism obtinut in prealeabil:

- Terenul este afectat de servitute de utilitate publică recomandată, de zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic situată în extravilan (UTR Tve)
- și de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord.
- Terenul este situat în zona II de referință // Aerodrom Cioca
- **Nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona lor de protecție**
- Folosința actuală: teren neîmprejmuit, categoria de folosință arabil

Potential de dezvoltare

Potentialul de dezvoltare al zonei este unul ridicat, intrucat in zona exista deja atat Planuri Urbanistice Zonale aprobate care reglementeaza zona pentru locuire si functiuni complementare, cat si planuri locale care reglementeaza sistemul de drumuri existent si transport – Strategia de Dezvoltare – care prevede profilele de 26m si 24m care marginesc terenul studiat.

Un alt factor care influenteaza potentialul de dezvoltare este pozitia aproape centrala in cadrul perimetrului dintre raul Beregsau si Aerodromul Cioca a zonei de invatamant.

De asemenea, dimensiunile, planimetria si orientarea terenurilor agricole ramase in zona sustin posibilitate urbanizarii acestora pentru a completa dezvoltarea uniforma a zonei.

2.4.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Prevederi ale Planului pentru Prevenirea, Protectia si Diminuarea Efectelor Inundatiilor in Bazinul Hidrografic

Din punct de vedere al riscului la inundații, zona studiată se află în spațiul hidrografic Banat și este influențată de prezența râului Beregsău (Bega Veche) și a rețelei de canale hidrotehnice.

Conform Studiului Geotehnic realizat pentru terenul studiat, acesta nu prezinta risc de inundatii.

Zone de interdictie aferente lucrarilor hidrotehnice conform anexa nr. 2 la Legea Apelor nr. 107/1996

În zona studiată sunt prezente cursul de apă Beregsău și rețeaua de canale hidrotehnice (HCN), pentru care se instituie zone de protecție conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare. În aceste zone, amplasarea construcțiilor și realizarea lucrărilor sunt condiționate de respectarea regimului de protecție și de obținerea avizelor de gospodărire a apelor, după caz.

Terenul studiat este afectat doar de zona de protecția a HCN

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica

Principalele elemente ale cadrului natural care pot interveni în organizarea urbanistică a zonei Metro II sunt reprezentate de râul Beregsău și rețeaua de canale hidrotehnice (HCN), care impun zone de protecție și condiționează amplasarea construcțiilor. In cazul terenului studiat, organizarea urbanistica poate fi influentat numai de HCN.

Alte elemente relevante in determinarea organizarii urbanistice sunt caracterul terenului, condițiile geotehnice și hidrologice locale, precum și vegetația existentă. Acestea influențează modul de amplasare a construcțiilor, evacuarea apelor pluviale și amenajarea spațiilor verzi si in special sistematizarea verticală.

Din punct de vedere geologic, terenul studiat se situeaza pe terase, suprapunandu-se unei zone de subsidenta (inca activa) iar din punct de vedere hidrologic, nivelul NH se situeaza la -3.00-4.00m.

RELIFUL

Câmpia Timișului, în care este amplasată locația cercetată este reprezentată de o câmpie joasă, formată prin acumulare fluvială joasă și divagată, având puține elemente geomorfologice care îi oferă o notă de particularitate. Această câmpie a Timișului se caracterizează prin pante foarte reduse, ce rar ajung la o declivitate de peste 5°, media fiind predominant de aproape 2°.

Municipiul Timisoara se regăsește în zona de divargare a râurilor Timis și Bega, motiv pentru care terenul de pe raza orașului mostenește o pânză freatică aflată la o adâncime redusă, în ciuda asanării complete a țărmurilor și a construirii Canalului Bega.

Zona studiată se află în nord-vestul Municipiului Timisoara, zona caracterizată prin câmpie joasă, cu relief uniform și variații reduse de nivel, ceea ce conferă zonei o topografie plană, favorabilă dezvoltării urbane. Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să îi pună în pericol stabilitatea, relieful fiind unul stabil.

CONDITII DE CLIMA

Zona climatică specifică regiunii din care face parte este temperat continentală.

Municipiul Timisoara se încadrează în:

- zona climatică II cu temperatura exterioară de calcul fiind -15 °C pentru perioada de iarnă și
- zona climatică III cu temperatura exterioară de calcul 28°C pentru perioada de vară

Temperatura aerului:

- media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)
- media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)
- temperatura medie multianuală a aerului 8,8Co
- data medie a primului îngheț 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30 Co] 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui 1924,1 ore/an

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor 660 mm/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă 25 zile/an

Vântul:

- direcții predominante: N-S 16 %
E-V 13 %

RETEAUA HIDROGRAFICA

În proximitatea terenului se regăsește Râul Beregsau/Niarad, afluent al râului Beba Veche. Acesta face parte din Câmpia Banatului, zona hidrografică a Bega-Veche.

RESURSE NATURALE

Conform studiului geologic anexat:

- Din punct de vedere al Hidrogeologiei, nivelul NHs se situează la adâncimea de -3,00-4,00m
- Nu au fost identificate zăcăminte

Din punct de vedere al resurselor biologice și peisajere, terenul este lipsit de vegetație.

Data fiind orientarea terenului pe direcția NV-SE, a profilelor stradale identificate în zona și a regimului de înălțime din proximitate, se presupune un potențial cu privire la energii alternative.

2.5. CARACTERISTICI GEOTEHNICE

DATE GEOTEHNICE

Câmpia de Vest, inclusiv Câmpia Timișului, se suprapune microplăcii panonice cu fundament de șisturi cristaline acoperite de depozite mezozoice. Zona geotehnică se află pe terase într-o regiune de subsidență, cu acumulări fluviatile miocene–pliocene ale Mureșului și depozite aluvionare panonice relativ omogene. Câmpia Timișului se află pe un fundament fracturat în falii panonice nord–sud. Principala falie trece vest de Timișoara. Subsidența câmpiei a început în Pliocen, a continuat în Cuaternar și este încă activă.

Adâncimea medie de îngheț (conf. STAS 6054/77) = 0.70 m de la cota terenului natural.

Datele geotehnice și condițiile de fundare necesare/recomandate vor fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi în urma prezentului P.U.Z

ZONA SEISMICA DE CALCUL

Seismic, conform hărților de zonare seismică (P100/1-2013), amplasamentului îi corespunde o accelerație la nivelul terenului $a_g=0.20g$, cu o perioadă de colț a spectrului seismic $T_c=0.7$ sec, pentru un cutremur cu un interval mediu de recurență de 225 de ani, cutremur ce trebuie considerat în proiectarea la starea limită ultimă. În conformitate cu Normativul P 100/1992, zona se încadrează în zona “D” (construcții de medie importanță) având $K_S=0,16$ și $T_C=1,00$ sec.

2.6. CARACTERISTICI HIDROTEHNICE

Caracteristici morfologice ale rețelei hidrologice

Raul Beregsau, identificat în nordul teritoriului studiat de întinde din proximitatea comunei Giarmata și până la punctul de varsare în Beba Veche în proximitatea comunei Sacalaz. În cadrul Timișoarei, acesta desparte zona industrială de cea rezidențială (în cadrul căruia se identifică terenul studiat)

Face parte din Bazinul hidrografic Bega-Timis-Caras

Caracteristici ale obiectivelor hidrotehnice

HCN 693 – 5/1,5m, HCN 613 – 1/1,8m și HCN 700

canale de desecare hidrotehnice identificate în zona de studiu:

- colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie
- preiau controlat apele pluviale
- zona de protecție cu interdicție de contruire cuprinsă între 2,00-3,00m în care nu se includ drumurile de exploatare (Ordin 227/2006)

hcn693 cuprins între De716 și De 694/1 - la sudul terenului studiat – are o lățime de 1,5 m

- circulațiile în zona hcn693 vor fi organizate astfel încât să continue într-un mod coerent prospectul propus prin strategia de dezvoltare, fără a afecta canalul de desecare
- observăm la PUZ-ul alăturat „Locuire și dotări complementare, parcela 435705” extinderea zonei verzi de-a lungul HCN, ceea ce influențează modul de organizare a circulației de-a lungul laturii sudice a terenului studiat

hcn613 – la sudul terenului studiat, însă nu se învecinează direct pe nici o latură

- va influența modul în care se va organiza intersecția din sudul parcelei, aceasta fiind una de colț.

2.7.CIRCULATII SI TRANSPORT

CONECTIVITATEA TERITORIALA

- Domeniu public – drum CF 446551 din care se realizeaza accesul pe terenul studiat este legat de DN6-Calea Torontalului(cu directii catre Becicherecu Mic –N si Timisoara – S).
- Spre vest – calea ferata Timisoara Arad
- Alte legaturi municipale in apropiere:
 - Din DN6-Calea Torontalului, prin alte drumuri-domeniu public – de importanta locala se poate face legatura cu E671 (cu directii catre Ortisoara-N si Timisoara – S) din care ulterior se poate continua fie pe DNCT (spre Giarmata VII, Ghiroda, Mosnita etc) , fie pe DN69 A care asigura accesul pe Autostrada A1.

INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT RUTIER

- Domeniu public – drum CF 446551- aflat la S-V terenului, drum care porneste din Calea Aradului si trece pe langa supermarket-ul METRO2 si P.U.Z urile aprobate in zona, continuand pana la calea ferata din vest. In dreptul P.U.Z-urilor aprobate , drumul proprietate publica devine mai lat, terenurile fiind cedate Primariei Timisoara, in scopul organizarii arterelor de circulatie necesare decongestionarii Caii Aradului inspre Timisoara.
- De 732/1/2 CF 446788 – aflat la N-E terenului, care cotinua pana la calea ferata in vest, trecand pe langa P.U.Z-uri aprobate in zona. In dreptul P.U.Z-urilor aprobate , drumul proprietate publica devine mai lat, terenurile fiind cedate Primariei Timisoara.
- Parcela de drum aferenta P.U.Z in lucru cu Aviz de Oportunitate nr. TMI2016-026783 cu CF 432895, care se pozitioneaza perpendicular pe limita N-E a terenului.

PARCAREA

Se realizeaza in interiorul parcelelor, aferente fie fucntiunilor de locuit, fie celor de servicii.

INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT FEROVIAIR

Linia ferata Caransebeş – Timișoara – Arad care ajunge in perimetrul terenului studiat in Tiraj Ronat

- Lungime de aproimativ 14km de la Timisoara Est la Ronat Triaj (reprezentand lotul 3)
- Lungime de aproximativ 55km de la Ronat Triaj la Arad (reprezentand tronsonul 4)
- Pe ambele tronsoane se executa lucrari de modernizare a liniei ferate, plin dublarea ei pe tronsonul 4 si modernizarea statiilor Ronat si Ronat Triaj care se afla in perimetrul studiat

INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT NAVAL

Nu e cazul

- Raul Bega se afla la o distanta de peste 4km

INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT AERIENE

Aerodromul Utilitar Cioca

- functioneaza ca aerodrom de aviatie generala si utilitara (zboruri private, agrement, aviatie sportiva, zboruri tehnice etc) si nu opereaza transport aerian comercial.

Aeroportului International „Traian Vuia”

- atat terenul cat si intreaga zona studiata se incadreaza in Zona IV de Referinta a

INFRASTRUCTURA INTERMODALA

Nu se intalneste in zona studiata

La nivelul municipiului - Trenul Metropolitan – proiect in curs de derulare, aflat in faza de Studiu de Fezabilitate.

- Propune o zona intermodala in zona Industrială Buziasului care va cuprinde: parcuri, spatii pentru biciclete, accese pietoni si conexiuni cu transportul public al orasului.
- Zona Industrială Buziasului este la o distanta de peste 10km

TRANSPORT PUBLIC

Linia Expres 6 (E6): Este linia principală dedicată acestei zone. Ea leagă Punctele Cardinale (Centru / Bastion) direct de METRO II.

MODURI ALTERNATIVE DE TRANSPORT

Pista de biciclete – Calea Torontalului

- mcare prin PUZ-urile din zona este extinsa de-a lungul prospectului propus de 26m care tranverseaza partea sudica a terenului studiat.

Accesul pietonal

- PUZ-urile prevad latimi de minim 1,5m pentru zona de trotuare aferenta profilului stradal. Nu se identifica zone pietonale intregale (de tip piateta, sau sistem de pietele urbane)

ELECTROMOBILITATEA

Transport public

- Traseele STPT au integrate mijloace de transport electrice, reprezentand un procent ridicat

Micromobilitate

- **In zona studiata nu se identifica zone pentru biciclete si trotinete electrice.**
- Cea mai apropiata statie este VeloTM de pe calea Torontalului cu strada Bucovinei

TRANSPORTUL DE MARFA

Zona studiata reprezintă un nod logistic esențial, interconectând rutele de import/export spre vama Cenad cu centura orașului și autostrada A1.

- Pe traseul DN6 – DN59A – Sanicolau Mare – Vama Cenad
- Pe traseul DN6 – DN69 – A1

SIGURANTA

Redata de calitatea structurii si cea spatiala a organizarii tramei stadale si a tesutului urban.

In cadrul PUZ-urilor aprobate si in lucru se poate observa:

- Ierarhizarea fluxurilor de circulatie si separarea tranzitului prin utilizarea de drumuri magistrale, colectoare si de acces local
- Organizarea acceselor pe parcelele rezultate la distante potrivite fata de intersectiile generate de trama stradala
- Tipologia profilelor stradale –prezinta zona verde de aliniament sau piste de biciclete care separa partea carosabila de cea pietonala
- Evitarea drumurilor infundate

2.8. ANALIZA MORFOLOGICA

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

Funcțiunile întâlnite în zona studiată sunt:

- Locuire – de tip individual cu sau fără funcțiuni complementare la parter
 - o regim de înălțime cuprins între P+1E+M/Er și P+2E+M
 - o suprafețe minimale ale parcelelor – 500mp
 - o organizare în interiorul parcelei cu retrageri față de limite și aliniament stradal regulat
 - o POT maxim de 35%
- Locuire – de tip colectiv cu sau fără funcțiuni complementare la parter
 - o Regim de înălțime cuprins între P+2E+M/Er și S+P+3E
 - o Suprafețe minimale ale parcelelor – 600mp
 - o organizare în interiorul parcelei cu retrageri față de limite și aliniament stradal regulat
 - o POT maxim de 40%
- Dotări și servicii
 - o regim de înălțime – 3 niveluri supraterane
 - o suprafețe minimale ale parcelelor – 700mp
 - o organizare în interiorul parcelei cu retrageri față de limite și aliniament stradal regulat
 - o POT maxim de 40%
- Instituții publice (învățământ)
 - o Regim de înălțime – 3 niveluri supraterane
 - o suprafețe minimale ale parcelelor – 2000mp
 - o organizare în interiorul parcelei cu retrageri față de limite și aliniament stradal regulat
 - o POT maxim de 40%
- Zone verzi amenajate
 - o Regim de înălțime – P
 - o suprafețe minimale ale parcelelor – minim 7% din suprafața totală a terenului
 - o organizare cu predicție la nivelul frontului stradal
 - o POT maxim de 10%

RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Funcțiunile regasite în zona sunt predominant destinate locuirii și funcțiilor complementare. Funcțiunile se organizează în relație directă cu infrastructura rutieră existentă și cu strategiile de dezvoltare a acestora pentru facilitarea fluxurilor de transport specifice funcțiunii.

Se regăsesc zone verzi de tip tampon, organizate în exteriorul zonelor de protecție ce afectează parcelele zonei care contribuie la diminuarea impactului vizual și fonic, adesea poziționate la nivelul frontului stradal sau între două tipuri de funcțiuni cu caracteristici diferite.

Pacelele cu funcțiune de locuire reglementate în zona de studiu, se învecinează direct atât cu parcele cu funcțiuni asemănătoare cât și cu parcele cu funcțiune agricolă, specifică extravilanului unei localități.

Nu se regăsesc zone cu funcțiune industrială în cadrul zonei studiate, cea mai apropiată zonă fiind în pe malul opus al Raului Beregsau – Parcul industrial Timisoara, la aproximativ 2km.

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI

În urma elaborării PUZ-urilor existente în zona, teritoriul și-a mărit substanțial gradul de ocupare, devenind dintr-o zonă predominant agricolă într-o zonă în plină dezvoltare, unde fondul construit va ocupa aproximativ 30-40% din terenurile rezultate.

REZERVE DE TEREN

Exista terenuri cu destinatie agricola in cadrul zonei studiate ca nu sunt inca reglementate, insa pe viitor vor intra si acestea in intravilanul localitatii prin documentatie de urbanism.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Intrucat fondul construit s-a realizat in urma documentatiilor de urbanism, acesta respecta conditiile impuse de regulamentele locale, dezvoltandu-se astfel intr-un mod regulat si organizat.

- Aliniament stradal regulat, predominant de 5m
- Retrageri regulate fata de limitele parcelei
- Regim de inaltime regulat
- Volumetrii si tipologii de finisaje compatibile functiunii

De asemenea, observam ca nu raman terenuri agricole care sa nu prezinte calitatile necesare urbanizarii

ASIGURAREA CU SERVICII PUBLICE A ZONEI IN CORELARE CU ZONELE VECINE

Servicii publice - Educatie

- prin parcela aferenta functiunii de institutii publice de invatamant din cadrul PUZ aprobat cu HCL 175/11/04/2019 pozitionata relativ central fata de limitele Cvatralului 23 (N-raul Beregsau, S-aerodromul utilital Cioca, E-Calea Torontalului DN6, V – Calea ferata)

Servicii publice - Sanatate

- nu exista zone cu destinatie specifica sanatatii insa i cadrul zonelor de dotari si servicii sunt permite utilizari de tip cabinete medicale, stomatologice, laboratoare analize etc

Servicii publice - Cultura

- nu este prevazuta o astfel de zona, insa exista potential de dezvoltare la sud de terenul studiat, in cadrul parcelei A69/8 asa cum este prevazut in PUZ in lucru Novella si PUZ in lucru cu aviz de oportunitate TMI2026-026783

Servicii publice - Sport

- nu sunt prevazute

INTRASTRUCTURA TURISTICA SI BALNEARA

Nu este cazul

RETEAUA DE SPATII VERZI (CONFORM LEGII NR. 24/2007)

Spatii verzi cu acces nelimitat (parcuri, gradini, scuaruri)

- intalnite in cadrul fiecarui PUZ existent in zona, si reprezentand 7% din suprafata totala a PUZ
- Spatii verzi publice de folosinta specializata (gradini zoo/botanice, aferente institutiilor, invatamant etc)
- in cadrul PUZ aprobat prin HCL 175/11.04.2019

Spatii verzi pentru agrement – nu e cazul

Spatii verzi aferente locuintelor

- intalnite in cadrul fiecarui PUZ existent in zona, reprezentand minim 40% din suprafata parcelei

UNITATI DE PEISAJ

Unitati de peisaj natural:

- Cadru Hidrografic – prezenta raului Raul Beregsau, pozitionat inafara ariei ce influenteaza terenul studiat
- Font forestier si masive de vegetatie – nu e cazul

Unitati de peisaj antropic:

- Peisaj antropic – arealul studiat este o zona rezidentiala de desitate mica/mare
- Peisaj antropic – prezenta zonelor industriale precum Parc Industrial TM , pozitionat inafara ariei ce influenteaza terenul studiat

Unitati de peisaj tranzitoriu:

- terenuri agricole situate la limita intravilanului regasite in aria ce influenteaza terenul

PRINCIPALE DISFUNCTIONALITATI

Trama stradala incompleta, din cauza terenurilor agricole neurbanizate.

Lipsa de corelare intre anumite PUZ-uri din cauza perioadei in care au fost aprobate.

- Intersectii problematice, in cadrul caruia se deplaseaza axul unuia dintre drumuri din cauza modificarii prospectului stradal (intre PUZ in lucru Novella si PUZ aprobat HCL22/2022
- Modul de organizare al drumului de pe latura sudica a PUZ-urilor in lucru Novella si PUZ cu aviz de oportunitate nr. 44/2022 din cauza modificarii latimii de zona verde aferenta HCN693

2.9. PATRIMONIU CULTURAL. ELEMENTE DE SINTEZA**2.9.1. PATRIMONIU CONTRUIT**

Monumente istorice din Lista patrimoniului mondial UNESCO

Nu e cazul

Valori de patrimoniu cultural de interes național, monumente istorice

Nu e cazul

Valori culturale neclasate de toate categoriile (propane spre clasare sau spre protejare la nivel local: construcții cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită conf. L. nr. 50/1991, art. 3, alin 1., lit. B.)

Nu e cazul

2.9.2. PATRIMONIU ARHEOLOGIC

Situri si zone arheologice de toate categoriile

Se identifica sit arheologic in cadrul PUZ aprobat cu HCL 489/2018

In cadrul terenului studiat nu se regasesc zone arheologice

2.9.3. PEISAJUL

Unități și subunități de peisaj / tipologii de peisaj

Peisaj urban obtinut prin PUZ

- Densificarea zonei si dezvoltarea infrastructurii
- Integrearea mai multor functiuni si activitati – locuire, comert, servicii etc

Peisaje naturale antropizate

- Raul Beregsau – antropizat partial - cu valoare urbanistica de coridor verde-albastru

Valori peisajere specifice și zone de protecție

Zona de protectie – Raul Beregsau – 2m pe fiecare mal (raul avand latimea sub 10m)

2.10. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren și construcții) din zonă:

- terenuri domeniul public/privat de
 - o interes național: Raul Beregsau , calea ferata si drumul DN6 – domeniu public al statului
 - o județean: Aerodromul Utilital Cioca (aflat in administrarea CJT)
 - o local: drumuri care formeaza trama stradala a zonei si zonele verzi amenajate
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
 - o parcelele rezultate in urma dezmembrarilor propuse prin PUZ

2.11. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii:

a. Alimentare cu apa si canalizare

In prezent terenul studiat nu este echipat cu rețele de alimentare cu apă sau canalizare.

In zona, alimentarea se realizeaza in sistem centralizat, pe o retea aferenta teritoriului P.U.Z-urilor aprobate, retea subterana care vine de la cea existenta pe Calea Torontalului. Astfel, terenul studiat poate fi echipat cu utilitățile necesare prin extinderea rețelelor existente. Racordarea se va face centralizat conform normelor in vigoare. Daca este cazul, se ca propune o solutie tranzitorie de functionare pana la finalizarea sistemului centralizat.

b. Alimentarea cu gaze naturale

In prezent terenul studiat nu este echipat cu gaz ,

Racordarea se va face conform normelor in vigoare prin extinderea rețelelor existente la Calea Torontalului, in sistem centralizat.

c. Alimentarea cu energie electrică

In prezent terenul studiat nu este echipat cu energie electrica, dar pot fi echipate cu utilitățile necesare prin extinderea rețelelor existente. Racordarea se va face conform normelor in vigoare.

d. Telefonizare si Rețea de televiziune în cablu

In zona exista echipare cu fibra optica si retea urbana de televiziune prin cablu. Pozitionarea si racordarea la acestea se va face in urma avizelor detinatorilor de retele din zona.

În cazul rețelelor de distribuție a apei potabile si rețelelor de canalizare se vor actualiza breviarele de calcul, pentru a se determina necesitatea extinderii acestora precum si a capacității stațiilor de tratare /epurare;

2.12. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si a planurilor de urbanism.

Relația cadru natural – cadru construit;

- Raportul dintre calitatea cadrului natural si calitatea cadrului construit nu poate fi analizat deoarece in prezent, pe terenul studiat nu exista constructii.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice;

- Nu sunt riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau in vecinatatea acesteia.

Terenuri potențial contaminate, terenuri contaminate

- Cea mai apropiata zona de productie este Parcul Industrial Tehnologic Timisoara care se afla in sa inafara perimetrului studiat, la o distanta de aproximativ 2km.

Biodiversitate și arii naturale protejate

- Nu este cazul

Calitatea factorilor de mediu – poluarea

Factori de poluare:

- Cea mai apropiată zona de producție este Parcul Industrial Tehnologic Timisoara care se afla în afara perimetrului studiat, pe celalalt mal al râului Beregsau la o distanță de aproximativ 2km.
- Fiind o zonă rezidențială aflată în nordul orașului, traficul va fi un factor major de poluare
- Proximitatea față de DN6 și alte trasee utilizate pentru importuri/exporturi
- Proximitatea față de Aerodromul Utilitat Cioca și poziția în Zona IV de Referință a Aeroportului Internațional „Traian Vuia”

Gestiunea deșeurilor (managementul deșeurilor și infrastructura aferentă)

- Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se face pe parcelele proprii, controlat, în containere speciale, evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată
- Administrația publică locală asigură colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere și stradale (rezultate din măturarea strazilor și deseuri asimilabile celor menajere)

Măsurile de diminuare a efectelor schimbărilor climatice

- Organizarea parcelelor față de punctele cardinale
- Organizarea de spații verzi, atât în cadrul aliniamentului stradal cât și la nivelul terenului aferent PUZ și la nivelul fiecărei parcele rezultate
- Organizarea profilelor stradale cu benzi pentru biciclete/trotinere și trotuare eficiente
- Plafoane maxime de POT și CUT în cadrul PUZ pentru a preveni supraaglomerarea
- Recomandarea pavajelor permeabile prin RLU

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită atenție

- Nu este cazul

Evidențierea potențialului balnear turistic

- Nu este cazul

2.13. OPTIUNI ALE FACTORILOR INTERESAȚI

Punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea zonei studiate au fost următoarele:

- Modificarea funcțiunii stabilite prin PUG prin obținere Aviz de Oportunitate
- Respectarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Timisoara Nord – Cărtal 23
- Organizarea parcelărilor și a reglementărilor propuse astfel încât să se coreleze cu P.U.Z-urile existente aprobate dar și cu modernizarea viitoare a zonei -eventualele P.U.Z-uri viitoare/in lucru
- Asigurarea compatibilității funcțiunilor dominante propuse în zonă și asigurarea accesibilității din domeniul public până la investiția propusă.

Respectarea prevederilor din Legea nr. 350/2001 rep. și act., Ordinul nr. 2701/2010, Codul Civil, HG nr. 525/1996, OMS nr. 119/2014, HCL 390/2021 privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin HCL 236/2024, HCL 140/2011 modificată prin HCL nr.218/2020 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului” și întreaga legislație în vigoare.

Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului

Soluțiile alese în scopul rezolvării solicitărilor beneficiarului au avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, în vederea obținerii unor loturi construibile. Propunerile de sistematizare a zonei în conformanță cu solicitările beneficiarului trebuie rezolvate ținând cont de:

- Analiza disfuncționalităților din zonă și a punctelor de vedere ale administrației, care vor putea duce la mici modificări ale cerințelor beneficiarului – din punct de vedere al suprafețelor parcelelor care vor rămâne în proprietate privată sau numărul acestora.

Zone de conflict

Nu au fost identificate zone de conflict:

- Nu sunt necesare exproprieri sau servitutii publice întrucât terenul este extravilan
- Nu există suprapuneri cu rețele majore de utilități și zonele aferente de protecție
- Nu există suprapuneri cu zone de protecție a monumentelor istorice sau situri arheologice
- Nu se prevăd derogări radicale față de P.U.G întrucât urmărește Strategia de Dezvoltare

Zone de incompatibilitate

Nu au fost identificate zone de incompatibilitate întrucât:

- P.U.Z. prevede funcțiuni existente deja în zonă
- P.U.Z. nu prevede obținerea incompatibilă cu cele deja existente
- P.U.Z. nu propune regim de înălțime incompatibilă cu cele existente
- P.U.Z. respectă prospectele stradale redată de P.U.Z-urile învecinate
- P.U.Z. nu implică suprasolicitarea infrastructurii existente

Soluționările solicitărilor în cadrul P.U.Z

Organizarea în cadrul P.U.Z. va ține cont de solicitările făcute prin Avizul de Oportunitate.

3. ANALIZA S.W.O.T

Factori interni pozitivi (S)

- Suprafață compactă și formă regulată a terenului cu orientare NV-SE
- Poziție de teren de colț, cu relaționare directă la artere de circulație pe 3 dintre laturi
- Compatibilitate cu funcțiunile dominante din vecinătate: locuire individuală, locuire colectivă, servicii și dotări complementare.
- Lipsa construcțiilor existente pe teren, ceea ce oferă libertate ridicată în configurarea viitorului ansamblu urban.
- Lipsa monumentelor istorice, siturilor arheologice sau ariilor naturale protejate pe teren, reducând constrângerile specifice acestor categorii.
- Lipsa riscului de inundare identificat în studiul geotehnic, deși există condiționări legate de HCN.

Factori interni negativi (W)

- Lipsa actuală a infrastructurii edilitare directe: terenul nu dispune în prezent de apă, canalizare, gaz sau energie electrică.
- Terenul este influențat de prezența HCN, ceea ce introduce zone de protecție și anumite restricții privind construirea și organizarea circulațiilor.
- Zona se află într-o regiune de subsidență activă, ceea ce impune verificări geotehnice și soluții de fundare adaptate fiecărui obiectiv.
- Terenul este lipsit în prezent de vegetație, ceea ce înseamnă că valoarea peisageră existentă este redusă și trebuie creată prin proiectul urbanistic.

Factori externi pozitivi (O)

- Poziționare strategică în zona de nord a municipiului Timișoara, într-un areal aflat în plină dezvoltare urbană și în proces de trecere de la utilizarea agricolă la funcțiuni rezidențiale în cadrul careia trama stradală este una coerentă
- Potențial ridicat de urbanizare, susținut de Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord și de PUZ-urile aprobate/in lucru.
- Posibilitatea extinderii rețelelor edilitare existente în zona PUZ-urilor aprobate, inclusiv apă, canalizare, gaze și energie electrică.
- Accesibilitate rutieră favorabilă, prin conectarea la DN6 – Calea Torontalului și prin arterele propuse în Strategia de Dezvoltare Timișoara Nord (profile stradale de 24 m și 26 m).
- Existența în proximitate a unei zone destinate învățământului, ceea ce contribuie la creșterea gradului de echipare urbană a zonei.

Factori externi negativi (T)

- Necesitatea corelării mai multor PUZ-uri, aprobate în perioade diferite, generează probleme de continuitate și coordonare a circulațiilor.
- Există intersectări și situații de discontinuitate ale tramei stradale, inclusiv modificări ale axelor sau ale lățimii zonelor verzi aferente HCN.
- Dependenta de investiții publice viitoare pentru realizarea integrală a arterelor și infrastructurilor prevăzute prin strategie reprezintă un factor de incertitudine pentru ritmul dezvoltării.
- Lipsa unor spații publice urbane majore, precum piețe, piațete sau alte spații pietonale structurate.

4. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

PRIVIND DISFUNCTIONALITATILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

Analiza situației existente evidențiază faptul că zona studiată se află într-un proces de dezvoltare și transformare dintr-o zonă predominant agricolă într-o zonă cu caracter rezidențial și funcțiuni complementare.

Principalele disfuncționalități identificate sunt:

- trama stradală incompletă, determinată de existența terenurilor agricole încă neurbanizate;
- lipsa unei corelări complete între PUZ-urile aprobate și cele în curs de elaborare, cu efecte asupra continuității circulațiilor și intersecțiilor;
- discontinuități ale prospectelor stradale, în special în zona HCN 693;
- necesitatea dezvoltării infrastructurii pietonale și velo și a asigurării unor trasee continue;
- lipsa dotărilor publice diversificate, în special pentru sport și cultură;
- lipsa echipării tehnico-edilitare a terenului, fiind necesară extinderea rețelelor existente;
- necesitatea asigurării unor spații verzi și a protejării zonelor aferente canalelor hidrotehnice;
- necesitatea corelării dezvoltării rezidențiale cu infrastructura de circulație și capacitatea rețelelor edilitare.

În concluzie, dezvoltarea terenului studiat trebuie să urmărească completarea tramei stradale, asigurarea conectivității cu zonele învecinate, integrarea infrastructurii pietonale și velo, dezvoltarea spațiilor verzi și asigurarea echipării edilitare, în concordanță cu Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord și cu documentațiile de urbanism din vecinătate

5. DIAGNOSTIC PROSPECTIV

În baza evoluției zone, a situației existente și a documentațiilor de urbanism aprobate sau în curs de elaborare, inclusiv Strategia de Dezvoltare Teritorială Timișoara Nord:

- Zona analizată prezintă un potențial ridicat de dezvoltare prin tranziția de la areal predominant agricol la o zonă urbană cu caracter rezidențial
- Se identifică necesitatea completării și corelării infrastructurii rutiere, asigurarea unor trasee continue pietonale și de biciclete și dezvoltarea spațiilor verzi publice care să contribuie la creșterea calității mediului

Din punct de vedere al mediului și al cadrului natural:

- Se identifică necesitatea organizării în baza zonelor de protecție aferente HCN, a condițiilor geotehnice și a amenajării cu rol de diminuare a efectelor climatice la nivelul strazilor

Principalele disfuncționalități:

- Caracterul incomplet al tramei stradale datorat terenurilor agricole din zonă
- Corelarea precară a unor documentații de urbanism
- Discontinuitățile unor axe de drum și anumite intersecții problematice
- Lipsa echipării tehnico-edilitare

Prin urmare, diagnosticul indică necesitatea unei dezvoltări urbane coerente etapizate și corelate cu infrastructura existentă și propusă prin strategiile de dezvoltare, în scopul de a asigura integrarea terenului studiat în structura urbană a zonei. În concomitență este necesară asigurarea locuirii, a dotărilor, serviciilor, a spațiilor verzi și a infrastructurii necesare.

6. SOLUTII PROPUSE

PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCTIONALITATILOR IDENTIFICATE

6.1 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În prezent pe amplasament nu există plantatii valoroase care să necesite protecție

Prin sistematizarea și intervențiile urbanistice propuse se urmărește integrarea soluției în contextul existent prin preluarea direcțiilor reglementate de dezvoltările adiacente. Astfel:

- Se vor prevedea spații verzi amenajate în cadrul terenului, de-a lungul căilor de circulație, generând astfel o perdea de protecție
- Se vor prevedea spații verzi amenajate ample în cadrul terenului, reprezentând o suprafață de minim 7% din suprafața totală.

Suprafețele de teren prevăzute ca zone verzi amenajate sunt terenuri private care se vor intabula în CF ca zonă verde proprietate publică. Acestea nu vor putea fi stramutate, diminuate sau să li se schimbe destinația, indiferent de regimul juridic al acestora (conf. O.U.G nr 195/2005 privind protecția mediului)

6.2 CONDITII GEOTEHNICE

Conditii de fundare

Calculul terenului de fundare conform Studiu Geotehnic:

- Presiunea convențională în grupa de bază are valoarea:
 - $P_{conv} = 200 \text{ kPa}$ ($B=1.00$, $D_f=2.00 \text{ m}$)
- Pentru alte lățimi ale talpiilor sau alte adâncimi de fundare presiunea convențională se calculează conform STAS33000/2-85

*Condițiile de fundare sunt detaliate în studiul geotehnic anexat

6.3 CONDITII HIDROTEHNICE

Lucrări hidrotehnice propuse

- Sistem de colectare și evacuare controlată a apelor pluviale
- Extinderea rețelei de apă și canalizare
- Rigole și/sau santuri amenajate pentru preluarea apelor meteorologice
 - Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole care vor fi racordate la rețeaua de canalizare existentă și propusă spre extindere în zonă.
- Racordarea sistemului pluvial la emisar
 - Singurele debite de apă evacuate sunt apele pluviale, colectate de pe trotuare și drumuri.
- Amenajarea corespunzătoare a zonei adiacente HCN693
 - Preluarea lățimii zonei verzi adiacente HCN693 de la PUZ în lucru Novella

6.4 DEZVOLTAREA SI ORGANIZAREA CIRCULATIILOR. MOBILITATE URBANA

Organizarea circulației rutiere

Drumurile propuse urmăresc să facă posibilă parcelarea loturilor ținând cont de modalitatea în care ele pot coopera. Proprietarii de terenuri vor trebui să cedeze domeniului public anumite suprafețe de teren pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică și anume pentru căile de circulație.

Nu se vor organiza parcuri în cadrul circulațiilor rutiere, acestea fiind realizate în incinta parcelelor.

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne, cu fundație de balast și piatră spartă și îmbracaminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Pentru **deservirea rutiera de incinta** se propune continuarea drumurilor existente si cele propuse prin P.U.Z-urile aprobate sau in lucru existente in zona:

- Se propune la limita S-E a terenului continuare drumului cu prospect = 26m drum propus ca drum Colector cu infrastructura verde in Strategia de Dezvoltare si preluat de toate P.U.Z-urile aprobate sau in lucru care au o limita la acesta.
 - Carosabil 14,00m lățime (cu 2 benzi pe sens) HCN si zona verde adiacenta acestuia si aliniament stradal – pista de biciclete 1,00m. trotuar 2,00m si zona verde cu latimi variabile redacte de organizarea parcelelor
- Se propune la limita N-E a terenului un drum cu prospect = 24m, asigurand astfel continuitate la nivelul zonei prin preluarea reglementarilor date de P.U.Z-urile aprobate cu HCL 175/2019 (N) si HCL 74/2009(S) dar si a P.U.Z-ului alaturat cu Aviz de Oportunitate nr. TMI2026-028783
 - Carosabil 14,00m lățime (cu 2 benzi pe sens) si aliniament stradal – zone verzi de 2,00m, pista de biciclete de 1,00m și trotuar de 2,00m.
 - Va asigura accesul la 5 parcele de locuinte individuale si 1 de locuinte si functiuni complementare
- Se propune la limita N-V a terenului un drum cu prospect = 16m, asigurand astfel continuitate la nivelul zonei prin preluarea reglementarilor date de P.U.Z aprobat prin HCL 175/2019 si P.U.Z in lucru vecin
 - Carosabil 7,00m lățime (cu o bandă pe sens) si aliniament stradal – zone verzi de 1,50m și trotuar de 3,00m.
 - Va asigura accesul la o parcela de locuinte individuale
- Conectarea parcelelor la drumul cu prospect de 24m cu un drum perpendiculara cu prospect =12m, care nu numai ca asigura legatura cu drumul mentionat anterior cat corelarea cu P.U.Z ul vecin, aprobat prin HCL175/2019 si PUZ in lucru alaturat.
 - Carosabil 6,00m lățime (cu o bandă pe sens) si aliniament stradal – zone verzi de 1,5m și trotuar de 1,50m.
 - Vor asigura accesul la 1 parcela de locuinte individuale.

Profilele stradale de 24m si 26m se vor mari in zona in care acestea se intersecteaza cu o latime de banda, pentru implementarea benzilor dedicate virajelor stanga si o latime de banda dedicata statiilor de autobuz in scopul fluidizarii traficului

Organizarea circulației feroviare – nu e cazul

Organizarea circulației navale – nu e cazul

Organizarea circulației aeriene – nu e cazul

Organizarea circulației pietonale

- In cadrul drumului cu prospect 26m se propun circulatii pietonale cu latime de 2,00m delimitate de partea carosabila prin pista de biciclete de 1,00m
- In cadrul drumului cu prospect 24m se propun circulatii pietonale cu latime de 2,00m delimitate de partea carosabila prin zona verde de aliniament 2,00m si pista de biciclete de 1,00m
- In cadrul drumului cu prospect 16m se propun circulatii pietonale cu latime de 3,00m delimitate de partea carosabila prin zona verde de aliniament 1,50m
- In cadrul drumului cu prospect 12m se propun circulatii pietonale cu latime de 1,50m delimitate de partea carosabila prin zona verde de aliniament 1,50m.

6.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zona studiată se încadrează ca și zonă funcțională în categoria terenuri pentru clădiri rezidențiale și funcțiuni complementare, situat în teritoriul extravilan al mun. Timisoara.

Subzonele propuse sunt:

1. Locuințe individuale
2. Locuinte colective cu funcțiuni complementare
3. Zona verde
4. Cai de comunicatii

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare.

Funcțiuni complementare admise ale zonei

În afară de funcțiunea de locuire, această zonă va putea primi funcțiuni complementare la parterul locuințelor, cum ar fi:

- dotări prestări servicii și mici birouri;
- mici dotări de comerț alimentar sau nealimentar;
- cabinete medicale

Funcțiuni interzise ale zonei pentru oricare dintre tipurile de subzone

- unitati cu caracter industrial, a marilor dotari de comertm depozite deseuri, abatoare, ferme
- comasarea a mai mult de doua parcele si schimbarea functiunii
- comert/depozitare en gros
- activitanti poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente;

BILANT TERITORIAL				
Zonă / subzonă funcțională	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
TERITORIUL INTRAVILAN	0.00	0.00	9 339	100
L – zona locuințelor și funcțiunilor complementare				
Li – subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare	0.00	0.00	4 280	45,82
Lc – subzonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare	0.00	0.00	559	5,99
V – zona spațiilor verzi, sport și agrement				
Va – spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;	0.00	0.00	659,27	7,05
Ve – culoare de protecție față de infrastructura tehnică;	0.00	0.00		
T – zona transporturilor și zona aferentă infrastructurii de transporturi				
Tr – subzonă infrastructură transport rutier	0.00	0.00	3 909	14,85
TERITORIUL EXTRAVILAN	9 339	100	0.00	0.00
TOTAL	9 339	100	9 339	100

6.6 PROPUNERI DE DEZVOLTARE SPATIALA

Configurare arhitectural urbanistică. Siluetă urbană propusă

Dimensiunile planimetrice parcelelor rezultate în urma dezmembrărilor propuse vor avea minim 500mp iar dimensiunile și calibrul clădirilor vor asigura durată minimă de însorire de 1 ½ h la solstițiul de iarnă. Clădirile se vor implanta în limita zonei de construibilitate, respectând distanțele față de limitele de proprietate și indicii urbanistici propuși. În exteriorul zonei de implantare este permisă numai amplasarea construcțiilor edilitare.

Sistematizarea pe verticală va corela relația cotei terenului natural - cotă accese, platforme drumuri, respectiv realizarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice către rigolele propuse.

INDICI URBANISTICI						
SUPRAFETE PE TEREN	Nr. nivele H max.	P.O.T max.	C.U.T max	Distanța față de limitele de proprietate		
				front	spate	lateral
LOCUINTE INDIVIDUALE (7 parcele)	P+1E+M/Er Hmax. cornisa = 8,00m Hmax. coama = 12,00m	35%	0,9	5,00m	min. 10,00m	min. 3,00m
LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE (1 parcele)	P+2E+M/Er Hmax. cornisa = 12,00m Hmax. coama = 16,00m	40%	1,1	5,00m	min. 10,00m	min. 3,00m
ZONA VERDE AMENAJATA	P Hmax. cornisa = 5,00m	10%	0,1	În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.Z		

Rețele spații verzi și spații mineralizate;

SUPRAFETE MINIMALE ZONE VERZI ÎN CADRUL P.U.Z		
SUPRAFETE TEREN	Poziționare zone verzi	Dimensiuni/Procent minim
FUNCTIUNI DE LOCUIRE (INDIVIDUALE/COLECTIVE)	În cadrul parcelelor rezultate în urma dezmembrărilor propuse	20% din Stotal parcela
INFRASTRUCTURĂ TRANSPORT RUTIER	În cadrul aliniamentelor stradale propuse prin P.U.Z	min. 1,00m – profile 12 min. 1,50m - profile 16 min. 2,00m – profile 24
ZONA VERDE AMENAJATA	Parcela destinată în cadrul PUZ Parcela adiacentă HCN693	7% din suprafața totală a terenului studiat prin P.U.Z

Prin sistematizarea și intervențiile urbanistice propuse se urmărește integrarea soluției în contextul existent prin preluarea direcțiilor reglementate de dezvoltările adiacente. Astfel:

- Se vor prevedea spații verzi amenajate în cadrul terenului, de-a lungul căilor de circulație, generând astfel o perdea de protecție
- Se vor prevedea spații verzi amenajate ample în cadrul terenului, reprezentând o suprafață de minim 7% din suprafața totală.

Suprafețele mineralizate din cadrul PUZ se compun din:

- Sistem de alei pietonale în interiorul parcelelor (indiferent de funcțiunea acestora)

Măsuri de creșterea eficienței energetice a fondului construit

- Orientarea parcelelor propuse față de punctele cardinale, astfel încât să se valorifice cât mai eficient aportul solar pasiv și iluminatul natural.
- Reglementarea amplasării clădirilor pe parcelă în funcție de orientare, Evitarea supradensificării și să menținerea unui raport adecvat între suprafețele construite, spațiile libere și spațiile verzi.
 - Distanțe minime între clădiri prin retragerile obligatorii față de limitele de proprietate
 - Organizarea unui front stradal regulat spre E care să evite umbrirea
 - Corelarea regimului de înălțime pentru limitarea umbririi reciproce.
- Amplasarea și configurarea spațiilor verzi astfel încât vegetația să contribuie la reducerea efectului de insulă de căldură și utilizarea perdelelor de protecție în cadrul profilelor stradale.
- Configurarea spațiilor publice și a zonelor pietonale astfel încât să beneficieze de condiții favorabile de însorire și ventilare naturală.

Valorificarea rezervelor de teren/terenurilor degradate

PUZ-ul propune valorificarea rezervei de teren reprezentat de parcela studiată prin:

- Reglementarea funcțională a acestuia și integrarea în țesutul urban adiacent
- Crearea de spații verzi și publice în cadrul terenului
- Refacerea covorului natural afectat prin lucrările necesare

De asemenea, la nivel de propuneri de dezvoltare urbanistică în cadrul cvartalului acesta propune:

- Reglementarea zonelor actual agricole și colerarea lor cu țesutul urban existent

Dezvoltarea infrastructurii de servicii (dotări) publice

PUZ-ul în studiu se concentrează pe organizarea zonelor destinate locuirii, însă

Dezvoltarea infrastructurii de servicii publice va fi susținută prin integrarea funcțiilor complementare locuirii la nivelul parterurilor clădirilor propuse, cu rol de servicii și dotări de proximitate compatibile cu funcțiunea predominant rezidențială.

Se va urmări accesibilitatea pietonală a acestor funcțiuni, precum și conectarea zonei rezidențiale la rețeaua de dotări publice existentă sau planificată din proximitate.

Valorificarea potențialului turistic

Nu este cazul

6.7 PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL

Delimitarea de zone de protecție pentru monumentele istorice

Nu este cazul

Restricții și permisivități de intervenție pe monumentele istorice

Nu este cazul

Tipuri de intervenții în zonele construite protejate/zonele de protecție ale monumentelor istorice, pe categorii de imobile protejate

Nu este cazul

Protejarea și valorificarea peisajului cultural

Nu este cazul

Obiective de utilitate publică ce privesc patrimoniul cultural

Nu este cazul

6.8 DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Suprafata totala a zonei studiate este de 9 339mp conform extraselor de carte funciara si va avea din punct de vedere al zonificarii functionale: 7 parcele de locuinte individuale, 1 parcele de locuinte si functiuni complementare, 1 parcela cedata spatiului public – strada si 1 parcele de zone verzi amenajate cedate spatiului public.

Toate extinderile de utilitati vor fi realizate prin pozare subterana. Se va studia amplasarea lor de asemenea natura incat sa nu necesite interventii asupra carosabilelor existente in scopul bransarii viitoarelor constructii. Invesitorul va suporta toate cheltuielile privitoare la extinderea retelelor edilitare si bransarea la utilitati.

Alimentare cu apa – Situatie propusa:

Sursa de apa pentru asigurarea apei pentru constructiile propuse va fi reseaua de alimentare cu apa in sistem centralizat a municipiului Timioara, prin extinderea acesteia pana in dreptul amplasamentului studiat. Reteaua propusa se va amplasa în zona verde de aliniament aferentă străzii proiectate în P.U.Z. astfel încât să se poată branșa fiecare clădire propusă.

Reteaua de alimentare propusa se va realiza din țevă de polietilenă PE-HD, Pn 6, de 100 mm si se va poza îngropat, sub adâncimea de îngheț, pe un pat de nisip.

Rețeaua de apă se va echipa cu cămine de vane și hidranți de incendiu supraterani.

Branșamentul pentru apă: Dn din PEHD, PN 6, prevăzut cu cămin de apometru la cca. 1 m față de limita de proprietate se amplasează câte un cămin de apometru pentru fiecare parcelă în parte.

Canalizarea apelor uzate menajere – Situatie propusa

Sistemul de canalizare stabilit va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare. Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al municipiului Timisoara.

Canalizarea menajeră propusă în zona P.U.Z.-ului se va amplasa pe strazile nou create, în axul acesteia. Canalizarea generală a zonei va funcționa pe principiul gravitațional. Racordul de canal va fi prevăzut cu cămin menajer de racord amplasat de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m.

Rețelele de alimentare cu apă și canalizare se vor realiza pe domeniul public și din fondurile investitorului P.U.Z.-ului conform planului de acțiune.

Canalizarea apelor uzate pluviale – Situatie propusa:

Apele de ploaie de pe suprafața drumurilor, clădirilor și a platformelor betonate din zona studiată vor fi colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi, apoi stocate într-un bazin de retenție. Preaplinul bazinului se dirijează înspre cea mai apropiata stație de epurare. Apele de ploaie căzute în zona verde se infiltrează liber sistematizat în teren fiind considerate convențional curate.

Din punctul de vedere al gospodăririi apelor, al influenței lucrărilor proiectate asupra regimului apelor de suprafață sau subterane și a obiectivelor existente și programate a se executa în zonă, , obiectivul nu influențează major vecinătățile, nu afectează cursuri de apă sau apele subterane, deoarece zona e prevăzută a se echipa cu lucrări edilitare complete.

Alimentarea cu energie electrică – Situatia propusa:

Lucrari necesare:

- extinderea rețelei electrice stradale de joasa tensiune existenta
- montarea corpurilor de iluminat stradal.
- Realizarea bransamentelor electrice subterane pentru racordarea individuala a imobilelor si a celorlalte obiective, cu montarea blocurilor de protectie si masura aferente.

Racordul electric se va realiza de la rețeaua existentă, în condițiile dictate de avizul de racord.

Alimentarea cu caldura – Situatia propusa:

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Alimentarea cu gaze naturale – Situatia propusa:

Racordarea se va face conform normelor in vigoare prin extinderea rețelelor existente la Calea Torontalului, in sistem centralizat si in conformitatea cu avizele aferente.

Telefonizare si televiziune prin cablu

Positionarea si racordarea la rețelele existente se va face in urma avizelor detinatorilor de retele din zona. Extinderea rețelelor se va face de catre providerii de servicii.

Influente ale lucrărilor proiectate asupra obiectivelor existente în zonă

- 1.) Măsurile tehnico-construative pentru prevenirea evacuării directe în resurse de apă.
Utilitățile de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate menajere se vor asigura din rețeaua publică în sistem centralizat al mun. Timisoara, prin extinderea acestora.
- 2.) Aparatura și instalațiile de măsurare a debitelor captate.
Pe fiecare bransament de apă al fiecărei parcele propuse se va amplasa câte un debitmetru pentru măsurarea debitelor de apă consumate.
- 3.) Aparatura si instalatiile de măsurare a debitelor evacuate la emisar.
Singurele debite de apă evacuate sunt apele pluviale, colectate de pe trotuare și drumuri.
- 4.) Sistemul informational, prognoză și avertizare a populației în caz de incidente la construcțiile hidrotehnice.
Pentru obiectivul propus nu sunt necesare sisteme informationale speciale.
- 5.) Lucrări pentru refacerea axului cadastral.
Lucrările proiectate nu necesită investiții suplimentare pentru refacerea axului de referință.
- 6.) Lucrări pentru refacerea amplasamentului în zona afectată de execuția investiției.
Asigurarea acceselor auto la parcaje și al acceselor pietonale.
Se vor realiza pantele necesare scurgerii și colectării apelor meteorice prin rigole stradale.
Terenul este liber de vegetatie inalta sau medie. Nu sunt necesare taieri sau replantari.
Se va reface covorul vegetal afectat de lucrari.

6.9 PROTECTIA MEDIULUI SI REDUCEREA IMPACTULUI SCHIMBARILOR CLIMATICE

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16 /NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Terenul studiat prin P.U.Z este plat, liber de constructii si neamenajat. Astfel, raportul dintre mediul natural si cel construit trebuie abordat astfel incat utilizarea mediului construit sa fie profitabila si sa contribuie, in acelasi timp, la dezvoltarea celui natural. Aplicarea unor masuri in ceea ce priveste dezvoltarea mediului natural pe teren va contribui la: mentinerea ecosistemelor, eliminarea/diminuarea factorilor poluanti care pot afecta functiunile de locuire si permite in acelasi timp dezvoltarea unui potential natural in cadrul sitului studiat.

DIMINUAREA SURSELOR DE POLUARE

In zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare și nu se vor amplasa obiective care să determine poluarea zonei (aer, apă, sol, etc.)

Se prevede ca zona studiată va fi ocupată succesiv cu funcțiunile propuse, în funcție de dinamica procesului de dezvoltare locală. Solicitățile investitorilor și posibilitățile acestora de finalizare a lucrărilor vor determina declanșarea unor activități etapizate de construcție.

Astfel, este previzibil că lucrările de construcții ce decurg vor afecta mediul pe timp limitat.

Lucrările proiectate nu se constituie ca surse de poluare a solului și subsolului. Toate obiectele subterane vor fi hidroizolate.

PREVENIREA PRODUCERII DE RISCURI NATURALE

a. Riscuri de inundatii:

Apele pluviale de pe constructii vor fi preluate de jgheaburi și burlane și descarcate în teren.

Preluarea apelor pluviale de pe drum se realizează prin rigole amplasate în lateralul drumurilor, iar cele cazute in zonele verzi se vor infiltra in teren liber, fiind considerate conventional curate.

b. Epurarea apelor uzate:

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara. Apele uzate menajere pot fi preluate de colectorul existent pe Calea Torontalului. Apele pluviale de pe zonele construite de pe parcele vor fi preluate și colectate in cate un bazin de retentie pentru fiecare parcela in parte, de unde pot fi utilizate in intregime la intretinerea spatiilor verzi.

c. Recuperarea terenurilor degradate:

Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce o dată cu efectuarea lucrărilor de construcții, concretizate prin distrugerea covorului vegetal (terenul este liber de vegetatie inalta), se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști etc. Se vor pozitiona spatii verzi de aliniament cu vegetatie inalta si medie de-a lungul drumurilor.

d. Organizarea sistemelor de spații verzi

Prin implementarea planului se vor realiza 1 parcela cu destinatia de zona verde amenajata: insumand un total de 659.27mp respectiv 7,05% din suprafata totala a parcelei.

Profilele stradale propuse prevad spatiu verde de aliniament stradal, de 1,50m, respectiv 2,00m in cadrul cadauia vor exista plantatii de aliniament (vegetatie inalta si medie)

Additional, zonele verzi aferente parcelelor (ce nu vor fi cedate ca spatiu public) vor reprezenta un mini de 20% din Stotal parcela conform HCL 46/2009.

e. Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul

f. Refacerea peisagistică

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepția prezentului proiect, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon.

g. Protecția calității apelor

Nu se va trimite apa neepurată în canalul de desecare.

h. Protecția aerului

Nu vor rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanți în cantități care să pună în pericol calitatea aerului.

i. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Pentru diminuarea surselor de poluare, se propun spații verzi de aliniament la nivelul profilului stradal cu o dimensiune de 1,50m și respectiv 2,00m și o retagere minimă de aliniament de 5m. Zonele verzi amenajate vor avea de asemenea un rol de protecție împotriva zgomotului și a vibrațiilor.

j. Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații în procesul tehnologic, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor

k. Protecția solului și subsolului

Nu este necesară.

l. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice constituite în zonă.

m. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

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

Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

n. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane și a industriilor de tip nepoluant, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

o. Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe parcelele proprii, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract. Proprietarii locuințelor au obligația să asigure colectarea selectivă, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide. Se interzice aruncarea deșeurilor solide în alte locuri decât cele amenajate special și autorizate.

Administrația publică locală va asigura colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere și stradale. Deșeurile stradale se compun din: deșeuri rezultate din măturarea străzilor și deșeuri asimilabile celor menajere, pre colectate în recipiente stradale.

Deșeurile rezultate din măturarea străzilor conțin: materiale rezultate din abraziunea cauciucurilor și a drumului, pământ, frunze și alte detritusuri vegetale, resturi animale, nisip antiderapant și pulberi sedimentate din atmosferă.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 1076 din 08/07/2004)

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

a) gradul în care planul/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

Soluția de urbanism propusă creează suportul pentru activități viitoare. Fiind P.U.Z. pentru zonă de locuințe și funcțiuni complementare în extravilanul mun. Timisoara, premisa obiectului va atrage după sine rezolvarea disfuncționalităților existente precum alimentarea cu apă, a canalizării, lipsa infrastructurii rutiere și nu în ultimul rând dezvoltarea zonelor actual agricole.

Remodelarea zonala propusă ajută la conturarea unor premise pentru protecția mediului, realizarea unui spațiu armonios peisagistic, respectarea cerințelor economice-sociale ale zonei și ale mediului urban în care terenul se încadrează

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

În propunerea de dezvoltare a sistemului de circulații, în scopul densificării și permeabilizării cvartalului din care face parte amplasamentul, s-a ținut cont de prevederile PUG dar și a planurilor urbanistice aprobate care au dezvoltat parțial zone aflate în vecinătate.

PUZ-ul va influența și celelalte planuri sau programe pentru zona supusă dezbaterii, existente deja sau în curs de aprobare, în sensul în care se va accelera obținerea aprobărilor necesare de la organele abilitate și a demarării activităților lor de parcelare și construire a imobilelor și infrastructurii aferente. În aceeași măsură PUZ-ul supus aprobării este influențat de planurile existente în lucru sau aprobate în zonă, în sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei.

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

Se evidențiază demararea proiectelor pentru:

- alimentarea cu apă potabilă în sistem centralizat, de la rețeaua mun. Timisoara, prin extindere
- colectarea centralizată a apelor menajere și pluviale
- realizarea drumurilor de acces și legătură cu intravilanul municipiului Timisoara.

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program

Propunerile documentației de urbanism pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare nu afectează mediul. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale poluante și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

e) Relevanța planului/programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Planul asigură conformarea cu legislația națională și europeană de mediu prin:

- Gestionarea deșeurilor conform cerințelor de protecție a mediului: elaborarea planului de eliminare a deșeurilor din construcții, colectarea selectivă și valorificarea materialelor reciclabile, precum și organizarea platformelor conforme pentru deșeurile menajere.
- Manipularea sigură a deșeurilor periculoase, cu containere impermeabile și spații acoperite, conform HG 856/2002.
- Protecția apelor, prin alimentare și canalizare reglementate, pretratarea apelor pluviale și prevenirea infiltrațiilor, în conformitate cu Legea 107/1996 și HG 188/2002.
- Reducerea emisiilor în aer, prin utilizarea utilajelor care respectă normele privind limitarea poluării (HG 1209/2004 și Legea nr. 104/2011).
- Protecția solului, prin depozitarea controlată a solului contaminat și aplicarea procedurilor de remediere conform HG 1408/2007.

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

a) Relevanța planului/programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Se realizează zone de servicii, dotări și industrie nepoluantă noi, spații verzi aferente acestora și zone verzi amenajate publice. Se va urmări de aproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului. Se va considera astfel ca zona nu va suferi modificări ale calității mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minimă și total accidentală.

b) natura cumulativă a efectelor;

Având în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiunilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se considera că nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul sau a zonei adiacente.

c) natura transfrontieră a efectelor

Nu se produc efecte transfrontaliere

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

Nu există riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

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

Nu se pune astfel problema măririi și spațialității efectelor, a zonelor geografice și a măririi populației ce ar putea fi afectate.

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

Nu e cazul

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu există areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investițiilor pe suprafața de teren propusă pentru demararea acestora. Întregul perimetru va fi amenajat astfel ca acestea se vor încadra în specificul zonei.

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

Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului. Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

În ceea ce privește sursele de poluare a aerului datorate funcționării centralelor termice proprii ce asigură apă caldă și agentul termic necesar încălzirii imobilelor în perioada de iarnă, acestea se vor încadra în limitele impuse de normele în vigoare. Aceasta ca urmare a combustibilului utilizat, în cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantităților relativ mici necesare în cea mai mare parte a anului și a echipamentelor lor de ultimă generație existente pe piața românească.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv

Folosirea terenului pentru construcția de imobile și echiparea edilitară se va realiza în parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv. Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

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

Nu e cazul întrucât nu sunt identificate zone/peisaje ce necesită protecție în zona studiată.

6.10 CIRCULATIA TERENURILOR. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.

Circulația terenurilor. Determinarea circulației terenurilor între deținători

Suprafete de teren care raman in proprietate privata:

- Parcelele aferente functiunii de locuire individuala (7 parcele)
- Parcelele aferente functiunii de locuire colectiva cu functiuni complementare (1 parcela)
 - Acestea insumeaza o suprafata totala de 4770.73mp

Suprafete de teren care vor trece in domeniul public:

- Suprafetele de teren prevazute ca zone verzi amenajate in cadrul PUZ sunt terenuri private care se vor intabula in CF ca zona verde proprietate publica. Acestea nu vor putea fi stramutate, diminuate sau sa li se schimbe destinatia, indiferent de regimul juridic al acestora (conf. O.U.G nr 195/2005 privind protectia mediului)
- Suprafetele de teren aferente realizarii infrastructurii rutiere pentru asigurarea circulatiei

CIRCULATIA TERENURILOR					
NR TOP PARCELA EXISTENTA	SUPRAFATA TEREN STUDIAT	SUPRAFATA DE REPARCELAT		SUPRAFATA CE TRECE IN DOMENIUL PUBLIC	
	mp	mp	%	mp	%
422055	9.339	4770,73	51,08	4.568,27	48,91

Obiective de utilitate publică.

Obiectivele de utilitate publica vor fi urmatoarele:

- Retea de alimentare cu apa si canalizare menajera
- Retea de gaze naturale
- Retea de alimentare cu energie electrica
- Retea de telecomunicatii
- Asigurarea circulatiei in zona

Si vor fi amplasate doar pe terenuri aflate in proprietatea Municipiului Timisoara.

Terenurile aferente drumurilor si a zonelor verzi propuse vor trece in domeniul public

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA			
DOMENIU	DENUMIRE LUCRARE	CATEGORIE DE INTERES	SUPRAFATA / LUNGIMI
CIRCULATII	Realizare carosabil cai de acces – drumuri propuse	local	3 909mp
	Realizare zone verzi de aliniament, trotuare si piste de biciclete aferente carosabil	local	
SPATII VERZI	Spatii verzi publice propuse	local	659.27mp
ECHIPARE EDILITARA	Realizare retea de alimentare cu apa si bransamente aferente	local	Stabilite si detaliate in documentatii de edilitare
	Realizare retea de canalizare si bransamente aferente	local	
	Realizare retea de energie electrica si bransamente aferente	local	
	Realizare retea de gaze naturale si bransamente aferente	local	
	Realizare retea de telecomunicatii si bransamente aferente	local	

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

- Dezmembrare parcela conform P.U.Z și intabularea parcelor rezultate
 - Identificare și delimitarea terenurilor care rămân în proprietate privată
 - identificarea și delimitarea terenurilor aferente obiectivelor de utilitate publică propuse prin documentația de urbanism și trecerea acestora în domeniul public
 - efectuarea operațiunilor cadastrale și de publicitate imobiliară necesar actualizării situației juridice și cadastrale a imobilelor ca urmare a operațiunilor de dezmembrare
- corelarea etapizării operațiunilor de reglementare și de transfer al terenurilor cu etapele de realizare a infrastructurii și a obiectivelor de utilitate publică;
 - Amenajarea drumurilor propuse prin P.U.Z – parte carosabilă, trotuare, și spații verzi
 - Rețele edilitare (apa, canalizare, energie electrică, gaz etc)

Se instituie interdicție temporară de construire pentru terenurile aferente zonelor propuse pentru dezvoltare, până la realizarea și punerea în funcțiune a infrastructurii tehnico-edilitare și a căilor de acces prevăzute prin documentația de urbanism Conform HG nr. 525/1996, art. 25: Accese carosabile. (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI

Investitorii privați vor suporta în mod integral toate categoriile de costuri care tin de realizarea investiției în cadrul zonei reglementate prin prezentul P.U.Z și implicit costurile de mentenanță aferente investițiilor pe terenurile aflate în proprietate.

Detalierea investițiilor propuse cu etapele și termenele aferente, împreună cu evaluarea de costuri se va realiza în cadrul Planului de acțiuni, ca parte integrată a Planului Urbanistic Zonal. Acest plan va include:

- Costuri aferente pentru întocmirea, avizarea și aprobarea prezentului P.U.Z
- Costurile aferente elaborării tuturor documentațiilor necesare obținerii autorizației ce va sta la baza realizării investiției
- Costuri aferente lucrărilor de amenajare a terenului precum:
 - Realizarea de accese și semnalistică aferentă
 - Amenajarea de platforme pentru parcaje și a spațiilor verzi propuse
 - Plantarea cu arbori/arbusti conform normelor în vigoare
 - Realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare etc.

COSTURI SUPTATE DE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Investitorii privați vor suporta în mod integral toate categoriile de costuri care tin de realizarea investiției în cadrul zonei reglementate prin prezentul P.U.Z

Astfel, categoriile de costuri suportate de autoritățile publice locale sunt:

- Amenajarea strazilor învecinate (dacă e cazul)
- Iluminatul public stradal

7. CONCLUZII

Principalele obiective sunt:

- argumentarea și de a asigurarea de condiții optime din punct de vedere urbanistic, în vederea realizării obiectivelor propuse;
- Valorificarea din punct de vedere arhitectural-urbanistic și economic a terenului studiat;
- Concretizarea măsurilor de protecție a mediului și de impact vizual, proprii zonei abordate.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. - privind ocuparea terenurilor studiate cu funcțiuni de locuire, funcțiuni complementare și rețele tehnico-edilitare zona se va transforma din mediu natural în mediu antropoc, cu toate caracteristicile aferente acestuia.

Funcționarea optimă a zonei și a relațiilor dintre funcțiunile propuse, atât prin P.U.Z. ul de față cât și cele aprobate în zone, depinde de existența infrastructurii, aceasta fiind esențială pentru o dezvoltare organizată și evitarea extinderii haotice. Astfel, prioritatea integrării în zona a acestei soluții o reprezintă extinderea infrastructurii existente în scopul construirii locuințelor aferente prezentului P.U.Z. Prin soluțiile propuse, modul de organizare a terenului, a categoriilor de terenuri și a funcțiunilor propuse, P.U.Z.-ul nu numai că respectă reglementările deja existente în vigoare sau cele preconizate prin strategiile de dezvoltare existente, ci se susține și le sedimentează. Astfel, prin corerarea tuturor surselor documentare și a soluției propuse, investiția propusă va avea un rol important în dezvoltarea zonei Timisoara-Nord, în conformitate cu strategiile existente.

Conform studiilor realizate pentru zona de interes precum și a reglementărilor de tip Masterplan propuse prin Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timisoara Nord:

- zona studiată poate avea parte de o reconversie care să permită transformarea întregii zone
- poate să răspundă cerințelor de dotare și conform specifice unui oraș european
- favorizează rezolvarea disfuncționalităților identificate în atât în zona nord cât și la nivelul întregului oraș (precum decongestionări ale traficului, în special aferent Căii Torontalului)
- întregeste o zonă predominant agricolă aflată deja în proces de dezvoltare și lotizare, favorizând completarea acesteia cu drumuri, rețele edilitate și spații verzi.
- Soluția propusă nu afectează trasaturile specifice zonei urbane în care se înserează și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Prezentul P.U.Z. reprezintă studiul de bază în urma căruia se va putea fundamenta introducerea terenului în intravilanul Municipiului Timisoara.

OCTOMBRIE 2025

Sef proiect

arh. Cosmin DUMITRAȘCU



Intocmit

arh. Madalina NASALEAN