

P.U.Z. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament: Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar: S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

STRUCTURĂ FUNCȚIONALĂ MIXTĂ INCLUZÂND LOCUIRE COLECTIVĂ, ACTIVITĂȚI COMERCIALE (TERȚIARE)

STR. MAREȘAL C-TIN PREZAN NR. 2, CALEA MARTIRILOR 1989 NR. 39 ȘI 41

Beneficiari: **S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.**

Amplasament: municipiul Timișoara, județul Timiș
C.F. nr. 421778 Timișoara, nr.cad. 421778
C.F. nr. 409570 Timișoara, nr.cad. 409570
C.F. nr. 427787 Timișoara, nr.cad. 427787

Proiectant: **S.C. PILOT TEAM S.R.L.**
Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara
www.pilotteam.ro

Proiectant de specialitate : Arh. Laura Mărculescu
Arh. Alexandra Motogna

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament: Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar: S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

LISTA DE SEMNĂTURI

Urbanism: **S.C. PILOT TEAM S.R.L.**
Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara
Arh. Laura MĂRCULESCU

Arh. Alexandra MOTOGNA

Lucrări topografice: **Bir. Ind. C.G.C. – ing. Baciuc Cristian-Alin**
Str. Creației nr. 64, com. Dumbrăvița, jud. Timiș
Ing. Cristian-Alin BACIU

Lucrări rutiere
și edilitare: **S.C. Drum ProiectConsult S.R.L.**
Str. Electronicii nr. 26, ap. 19, Timișoara
Ing. Victor RILL
Ing. Cristian-Ionuț MUREȘAN

Studiu geotehnic: **S.C. FP Structural S.R.L.**
Str. Soarelui nr. 3, Timișoara
Ing. Dan-Adrian POPESCU

P.U.Z. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
 Amplasament: Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
 Beneficiar: S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT	pag. 1
LISTA DE SEMNĂTURI	pag. 2
BORDEROU	pag. 3
MEMORIU TEHNIC	pag. 4
1. Introducere	
1.1. Date de recunoaștere a documentației	pag. 4
1.2. Obiectul lucrării	pag. 4
1.3. Surse de documentare	pag. 4
2. Stadiul actual al dezvoltării	
2.1. Evoluția zonei	pag. 5
2.2. Încadrarea în zonă	pag. 5
2.3. Elemente ale cadrului natural	pag. 6
2.4. Circulația	pag. 6
2.5. Ocuparea terenurilor	pag. 6
2.6. Echiparea edilitară	pag. 6
2.7. Probleme de mediu	pag. 7
2.8. Opțiuni ale populației	pag. 7
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	pag. 7
3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara	pag. 8
3.3. Valorificarea cadrului natural	pag. 9
3.4. Modernizarea circulației	pag. 9
3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	pag. 9
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	pag. 10
3.7. Protecția mediului	pag. 13
3.8. Obiective de utilitate publică	pag. 15
3.9. Îmbunătățirea mediului de viața urban	pag. 15
4. Modul de integrare a investiției propuse în zonă	pag. 15
5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R.	pag. 15
6. Categoriile de costuri	pag. 15
6.1. Costuri suportate de investitorii privați	pag. 15
6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale	pag. 15

PIESE DESENAȚE

U01	Încadrare în localitate / zonă
U02	Studiu cvartal
U03	Plan situație existentă
U04_1	Reglementări urbanistice – zonificare – Etapa 1
U04_2	Reglementări urbanistice – zonificare – Etapa 2
05ED_1	Reglementări edilitare – Etapa 1
05ED_2	Reglementări edilitare – Etapa 2
U06_1	Plan de mobilitate – Etapa 1
U06_2	Plan de mobilitate – Etapa 2
U07	Proprietatea asupra terenurilor
U08	Propuneri volumetrice
U09	Studiu de insorire

P.U.Z. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament: Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar: S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL - STRUCTURĂ FUNCȚIONALĂ MIXTĂ INCLUZÂND LOCUIRE COLECTIVĂ, ACTIVITĂȚI COMERCIALE (TERȚIARE)

BENEFICIAR: S.C. NOUA CASĂ LOCUINȚE S.R.L.

**AMPLASAMENT: mun. TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,
str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41**

FAZA DE PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECT: 21.03/229/2025

DATA ELABORĂRII: iunie 2026

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei **zone mixte** pentru **locuințe colective și activități comerciale (terțiare)** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Mareșal Constantin Prezan nr. 2 (parcele cu nr. cadastral 421778), pe Calea Martirilor 1989 nr. 39 (parcele cu nr. cadastral 409570) și nr. 41 (parcele cu nr. cadastral 427787).

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru: modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, respectiv amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și construit existent.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 457/2023.
- Ridicare topografică pentru zona studiată.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, rep. și act.;
 - Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism,
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000;
 - Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
 - Ordinul nr. 2701/2010 și H.C.L. Timișoara nr. 140/2011 modificată prin H.C.L. Timișoara nr. 218/2020 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”;
 - H.C.L. Timișoara nr. 390/2021 privind înființarea C.T.A.T.U.;
 - Planul de acțiuni un oraș verde Timișoara aprobat prin H.C.L. Timișoara nr. 236/2024;
- Codul Civil, întreaga legislație și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

P.U.Z. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament: Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar: S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul intravilan studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de sud a Municipiului Timișoara, în zona RrM3 // Zona mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

- P.U.Z. "Dezvoltare zonă mixtă" regim de înălțime maxim (S)+P+5E+Er aprobat prin H.C.L. Timișoara nr. 101/2019, str. Maresal Constantin Prezan – Mureș – Florin Medelet. P.O.T. servicii max. 50%, P.O.T. locuințe max. 35% și C.U.T. max. 2,4;

- P.U.Z. "Zonă locuire colectivă și funcțiuni complementare" regim de înălțime maxim (S)+P+8E aprobat prin H.C.L. Timișoara nr. 361/2022, str. Maresal C-tin Prezan nr. 94-100. P.O.T. max. 50% și CUT max. 2,95;

- P.U.D. "Locuințe colective" regim de înălțime maxim (S)+P+5E+Er aprobat prin H.C.L. Timișoara nr. 340/2007, str. Maresal C-tin Prezan nr. 146 – 148. P.O.T.max. 40%, CUT max. 3;

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează restructurarea / generarea unor spații urbane de tip subcentral, cu funcțiuni mixte, adaptate cerințelor actuale: locuințe colective, activități administrative, de administrare a afacerilor, financiar bancare, comerciale (tertiare), culturale, sportive, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism. Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită poziționării în vecinătatea unor zone în care s-au dezvoltat preponderent locuințe colective și zone cu locuințe individuale.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de sud a municipiului Timișoara, la intersecția arterelor principale de trafic – Calea Martirilor 1989 și str. Mareșal Constantin Prezan.

Date de Carte Funciară

Terenul reglementat are suprafața totală de 7579 mp, înscris în trei cărți funciare:

- C.F. nr. 421778 Timișoara, nr.cad. 421778, situat administrativ pe str. Mareșal Constantin Prezan nr. 2, constând în teren intravilan categoria de folosință "curți construcții" în suprafață de 6477 mp, proprietar S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L., cu interdicție de înstrăinare și grevare cu sarcini în favoarea Szaszu Erzsebet;

- C.F. nr. 409570 Timișoara, nr.cad. 409570, situat administrativ pe Calea Martirilor 1989 nr. 39, constând în teren intravilan categoria de folosință "curți construcții" în suprafață de 269 mp și o clădire (cu spații comerciale la parter, birouri la etajul 1 și locuință la etajul 2) cu trei niveluri și suprafață construită de 139 mp, proprietar El Hassaina Mousa, liber de sarcini;

- C.F. nr. 427787 Timișoara, nr.cad. 427787, situat administrativ pe Calea Martirilor 1989 nr. 41, constând în teren intravilan categoria de folosință "curți construcții" în suprafață de 833 mp și o clădire (cu spații comerciale la parter, birouri la etajul 1 și locuințe la etajul 2 și mansardă) cu patru niveluri și suprafață construită de 360 mp, proprietari Nedici Nasser și soția Nedici Eleonora, liber de sarcini.

Amplasamentul este delimitat astfel :

- **la nord:** str. Maresal Constantin Prezan și imobil în regim S+P+4E+M, cu funcțiune locuințe colective, înscris în Cartea Funciară nr. 400071 Timișoara. Distanța între amplasament și clădirea învecinată la nord (cu înălțimea de cca. 20m) este de cca. 28 m.

- **la vest:** - Calea Martirilor 1989 și imobil în regim S+P+4E, cu funcțiune locuințe colective, înscris în Cartea Funciară nr. 408041 Timișoara. Distanța între amplasament și clădirea învecinată la nord (cu înălțimea de cca. 20m) este de 25 m;

- imobil în regim de înălțime parter cu funcțiunea de locuință, situat pe Calea Martirilor 1989 nr. 43, înscris în Cartea Funciară nr. 400542 Timișoara. Construcția este amplasata pe limita de proprietate, cu calcan spre amplasamentul studiat;

P.U.Z. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament: Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar: S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

- imobil situat pe Calea Martirilor 1989 nr. 45, înscris în Cartea Funciară nr. 425936 Timișoara. Imobilul constă în trei construcții independente: C1 – casă în regim P, C2 – spațiu comercial în regim P+Mp și C3 – anexă gospodărească în regim P. Anexa gospodărească este amplasată cu calcan pe limita estică de proprietate. Distanța de la fațada cu geamuri a casei (C1) existente și amplasamentul prezentului studiu urbanistic este cca. 11 m;

- imobil în regim de înălțime parter cu funcțiunea de locuință, situat pe Calea Martirilor 1989 nr. 49, conform extrasului de Carte Funciară nr. 437510 Timișoara. Construcția este amplasată pe limita de proprietate, cu calcan spre amplasamentul studiat.

- **la sud:** - imobil în regim D+P+M cu funcțiunea de locuință, situat pe str. Ion Monoran nr. 15, înscris în Cartea Funciară nr. 427015 Timișoara. Distanța între fațada cu geamuri a casei (C1) existente și amplasamentul prezentului studiu urbanistic este cca. 26 m;

- imobil în regim D+P+M cu funcțiunea de locuință, situat pe str. Ion Monoran nr. 17, înscris în Cartea Funciară nr. 410913 Timișoara. Distanța între fațada cu geamuri a casei (C1) existente și amplasamentul prezentului studiu urbanistic este cca. 13 m.

- **la est:** imobil situat în str. Mareșal Constantin Prezan, nr. 4, înscris în Cartea Funciară nr. 403000 Timișoara. Pe teren este edificată o construcție ce acomodează un corp de birouri în regim de înălțime P+2E și un spațiu comercial în regim parter. Imobilul este amplasat cu calcan pe limita vestică de proprietate, spre amplasamentul studiat.

- imobil în regim P+3E cu funcțiunea de locuințe colective, situat pe str. Mareșal Constantin Prezan, înscris în Cartea Funciară nr. 426124 Timișoara. Distanța între fațada cu geamuri a clădirii existente și amplasamentul prezentului studiu urbanistic este cca. 32m.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este neamenajat, acoperit de vegetație spontană joasă, crescută haotic.

2.4. Circulația

Zona care face obiectul prezentului studiu este accesibilă în prezent în partea nordică din str. Mareșal Constantin Prezan, respectiv în partea vestică din Calea Martirilor 1989. Accesul pietonal este asigurat de pe trotuarul aferent str. Mareșal Constantin Prezan și Căii Martirilor 1989. Zona este bine deservită de mijloace de transport în comun, care asigură legătura cu centrul și cu alte zone ale orașului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Aspectul arhitectural al zonei este tipic ariilor urbane adiacente bulevardelor aflate la periferia marilor orașe:

- zonă de imobile destinate locuirii colective, în regim de înălțime P+4E+M, construite în perioada comunistă, dezvoltată cu precădere la nord de str. Mareșal Constantin Prezan și la vest de Calea Martirilor 1989;
- fond semnificativ de servicii și comerț, dezvoltat pe str. Mareșal Constantin Prezan și Calea Martirilor 1989. Clădiri în regim de înălțime maxim P+2E+M, care au luat naștere prin reconversia funcțională a unor locuințe construite în perioada comunistă fie prin construirea / extinderea unor spații noi;
- zonă de imobile destinate locuirii individuale și colective, cu regim de înălțime maxim P+2E+Er, dezvoltată cu precădere în interiorul cvartalului delimitat de străzile Mareșal Constantin Prezan, Calea Martirilor 1989 și Mureș.

2.6. Echiparea edilitară

Alimentare cu apă și canalizare menajeră

Zona studiată este deservită de sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare. Odată cu urbanizarea imobilelor învecinate s-a realizat și extinderea rețelelor de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială existente în zonă.

P.U.Z. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament: Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar: S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

Alimentare cu gaze naturale

Conform avizului eliberat de S.C. Delgaz Grid S.A., pe str. Marșal Constantin Prezan și pe Calea Martirilor 1989 în zona studiată există sistem de distribuție gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Conform avizelor emise de Rețele Electrice România S.A., S.C. Orange S.A. și S.C. Protelco S.A., pe str. Marșal Constantin Prezan și pe Calea Martirilor 1989 există rețea de alimentare cu energie electrică și instalații de telecomunicații.

Necesarul de utilități pentru funcțiunile propuse va fi stabilit în urma realizării Proiectului Tehnic și se va asigura prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În prezent, zona este dotată cu rețea de distribuție a apei potabile respectiv, rețea de canalizare menajeră în sistem centralizat, iar apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate de canalizarea orașului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice - nu sunt riscuri naturale în zona studiată.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă – nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție – nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar beneficiarii solicită amplasarea unor imobile cu funcțiune mixtă.

Primăria Municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind asistată de către C.T.A.T.U. ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel local.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbatere publică, cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și H.C.L. Timișoara nr. 140/2011, modificată prin H.C.L. Timișoara nr. 218/2020 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate, zona studiată va suferi o restructurare care să răspundă actualelor cerințe de dotare și confort ale unui oraș european în creștere. Prin urmare este necesară studierea amplasării diverselor dotări, în special servicii, pentru apariția unor centre de interes polarizatoare.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei **zone mixte**, pentru **locuințe colective și alte funcțiuni complementare locuirii - comerț, servicii** în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

P.U.Z.	Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament:	Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar:	S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 457/2023.

Destinație conform PUG Timișoara aprobat prin HCL 457/2023: UTR RrM3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic. Teren afectat de servitute de utilitate publică de zonă de protecție/siguranță a magistrelor de apă și de Zona III de referință Aerodrom Cioca.

Condiționări primare: Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban. Orice P.U.Z. sau P.U.D. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Utilizări admise: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar – bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Utilizări admise cu condiții: Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Pe domeniul public se va putea amplasa maxim 1 treaptă cu adâncimea de 29cm. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului. Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate. Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari / ocupanți.

Înălțimea maximă admisă: Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 29 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+7+1R. Ultimul nivel va avea retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m. Înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

Spații libere și spații plantate: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

POT maxim: Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 50%. Pentru parcele ce includ clădiri cugaraje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 75%.

CUT maxim: Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 2,8. Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public C.U.T. maxim = 4.

Integrarea investiției în zonă

Prin restructurarea sitului actual se va realiza o armonizarea a funcțiunilor în zonă, având în vedere și numeroasele dezvoltări similare adiacente, pentru locuire colectivă în principal. Prin amplasarea unor funcțiuni complementare / mixte se vor asigura și dotări necesare zonei, în corelare cu locuințele colective propuse.

Procesele de restructurare pot asigura dezvoltarea economică a zonei, precum și refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spații publice, spații verzi, diverse funcțiuni economice sau sociale necesare.

P.U.Z. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament: Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar: S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

Încadrare în Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara

Prin propunerile urbanistice, proiectul se poate încadra în următoarele direcții de dezvoltare preconizate în Masterplan-ul aprobat pentru municipiul Timișoara:

POLITICA 6: MĂRIREA FONDULUI DE LOCUINȚE ȘI CREȘTEREA CALITĂȚII LOCUIRII

Program 3: Zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare și restructurare.

POLITICA 8: ASIGURAREA DE SERVICII ȘI FACILITĂȚI PENTRU COMUNITATE

Program 6: Localizarea și potențarea centrelor de cartier pe categorii.

POLITICA 10: ASIGURAREA UNUI MEDIU URBAN NEPOLUANT, CU EMISII REDUSE DE CO₂ ȘI PULBERI PENTRU UN ORAȘ VERDE

Program 3: Creșterea eficienței energetice.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantații înalte masive, care să pună problema menținerii acestora. Există pâlcuri de arbuști, care vor fi păstrați dacă este posibil sau înlocuiți, în raport cu situația propusă. Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura prin reconfigurarea etapizată a acceselor existente din Calea Martirilor 1989, respectiv din str. Mareșal Constantin Prezan, cu respectarea condițiilor stabilite prin avizul Comisiei de Circulație.

În incinte se prevăd alei carosabile, alei pietonale și parcaje. Se vor asigura parcuri la nivelul terenului pentru vizitatori și parcaje colective la subsolul clădirilor pentru locatari, angajații societăților comerciale (ce desfasoara activitati tertiare) si dupa caz, pentru vizitatori. Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Timișoara.

Amplasarea locurilor de parcare la sol va respecta O.M.S. nr. 119/2014, cu asigurarea distanței minime de 5 m față de ferestrele încăperilor de locuit.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P 118/1-2025.

3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pe o suprafață totală de 7579 mp se propune dezvoltarea unei zone mixte cu funcțiunea de **locuințe colective și activități comerciale (terțiare)**.

Zonificarea funcțională propusă stabilește condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, și este prezentată etapizat în planșele *U04_1 Reglementări urbanistice – zonificare – Etapa 1* și *U04_2 Reglementări urbanistice – zonificare – Etapa 2*.

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei **zone mixte** care include: locuințe colective la etajele clădirilor propuse și funcțiuni de interes public la parter (adaptate cerințelor actuale: activitati administrative, de administrare a afacerilor, financiar bancare, comerciale (tertiare), culturale, sportive, de invatamant, de sanatare cu caracter ambulatoriu, de turism), cu regim de înălțime maxim 2S+P+4E+2Er spre strada Mareșal Constantin Prezan și spre Calea Martirilor 1989. Prezența locuirii nu este obligatorie.

Reglementări și indicatorii urbanistici obligatorii:

Se propune lotizarea terenului în 2 loturi, astfel:

• Lotul 1 - 6477 mp zonă mixtă

Regim de înălțime max. **2S+P+4E+2Er**; H_{max.} **25 m**; Hcornisa etaj 4 **cca. 16,5 m**;

2S+P+4E+Er, H_{max.} **22 m** spre NV;

2S+P+3E, H_{max.} **16 m** spre S și SE;

P.O.T. maxim **50%**, pentru nivelurile cu destinația de locuire **AC maxim 35%**;

C.U.T. maxim **1,8**;

Zone verzi pe solul natural **min. 25%**. Parcaje la sol **max. 20%** din suprafața liberă a parcelei.

P.U.Z. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
 Amplasament: Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
 Beneficiar: S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

• **Lotul 2 - 1102 mp zonă mixtă**

Regim de înălțime max. **2S+P+4E+2Er / 2S+P+3E+3Er**; H_{max}. **25 m**; H_{cornisa etaj 4} **cca. 16,5 m**;

P.O.T. maxim **50%**, pentru nivelurile cu destinația de locuire **AC maxim 35%**;

C.U.T. maxim **2,8**;

Zone verzi pe solul natural **min. 25%**. Parcaje la sol **max. 20%** din suprafața liberă a parcelei.

Situatie existenta - teren reglementat 7579 mp	Situatie propusa
C.F. nr. 421778 Timisoara S _{teren} =6477 mp	LOT 1 - S _{teren} =6477 mp
C.F. nr. 409570 Timisoara S _{teren} =269 mp C.F. nr. 427787 Timisoara S _{teren} =833 mp	LOT 2 - S _{teren} =1102 mp

INDICI URBANISTICI PROPUȘI	POT max.	CUT max.	Sp. verde min.	Circulații si platforme	Regim inaltime/ H max.
Zona mixta locuinte colective si activitati comerciale terțiare- Lotul 1 = 6477m²	max. 50% (Sc =3238,5m ²) locuire max.35% (Ac loc.=2266,95m ²)	max. 1,8	min. 25% (S _{verde} =1619,25m ²)	Parcaje la sol max. 20% din suprafata libera a parcelei	max. 2S+P+4E+2Er H _{max} = 25m, H _{max,cornisa et.4} =cca. 16.5m, max. 2S+P+4E+Er H _{max} = 22m spre NV max. 2S+P+3E H _{max} = 16m spre S si SE
Zona mixta locuinte colective si activitati comerciale terțiare- Lotul 2 = 1102m²	max. 50% (Sc =551m ²) locuire max.35% (Ac loc.=385,7m ²)	max. 2,8	min. 25% (S _{verde} =275,5m ²)	Parcaje la sol max. 20% din suprafata libera a parcelei	max. 2S+P+4E+2Er / 2S+P+3E+3Er H _{max} = 25m, H _{max,cornisa et.4} =cca. 16.5m,

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Distanțele între clădirile de pe parcelă și distanțele față de clădirile învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118-1/2025**.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje. Prin mobilarea propusă pe teren se va completa cvartalul existent și se va defini frontul construit.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Strada Mareșal Constantin Prezan și Calea Martirilor 1989 este echipată edilitar cu utilitățile necesare (apa-canal, energie electrică, gaz și telecomunicații). Terenul studiat este amplasat la intersecția căilor de circulație majoră și din acest motiv racordarea la utilități este facilă. Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele publice de utilități. Din informațiile pe care le deținem în prezent, amplasamentul dispune de infrastructură edilitară, dezvoltată odată cu investițiile existente în zonă. Capacitatea acestora și modul de asigurare a utilităților, urmând a fi făcută pe parcursul elaborării prezentului P.U.Z., în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

a. Alimentare cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a clădirilor propuse se va face de la rețeaua de apă în sistem centralizat a municipiului Timisoara, existentă pe str. Mareșal Constantin Prezan, respectiv pe Calea Martirilor 1989 (Ø 600 mm - fontă) prin redimensionarea bransamentelor existente sau prin bransamente propuse pentru fiecare clădire.

P.U.Z. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
 Amplasament: Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
 Beneficiar: S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

Determinarea cantității de apă potabilă

Determinarea debitelor de apă s-a făcut pe baza SR 1343-1-2006 astfel:

Pentru locuințe colective

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \sum N(i) \cdot q_s(i) \quad [mc/zi]$$

N_i – numărul de utilizatori

q_s – debitul specific (litri /consumator și zi)

$q_s = q_g + q_p$ (litri/ consumator și zi)

q_g –debit specific pentru nevoi gospodărești $q_g = 80$ l/ore.zi

q_p – debit specific pentru nevoi publice $q_p = 25$ l/om.zi

a) Debitul zilnic mediu de apă

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \cdot 270 (80 + 25) = 28,35 \text{ mc/zi}$$

b) Debitul zilnic maxim de apă

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \sum [N(i) \cdot q(i) \cdot K_{zi} (i)] \quad [mc/zi]$$

K_{zi} – abaterea valorii consumului zilnic

$K_{zi} = Q_{zi\ max}/Q_{zi\ med} = 1,20$

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \cdot 270 (80 + 25) \cdot 1,20 = 34,02 \text{ mc/zi}$$

c) Debitul orar maxim de apă

$$Q_{o.\max} = \frac{1}{1000} \cdot \frac{1}{24} \sum N(i) \cdot q_s(i) \cdot K_o \cdot K_{zi} \quad [mc/zi]$$

K_o – coeficient de variație orară a debitului

$K_o = 3$ (pentru 270 consumatori)

$$Q_{o.\max} = \frac{1}{1000} \cdot \frac{1}{24} \cdot 270(80 + 25) \cdot 3 \cdot 1,20 = 4,25 \text{ mc/h}$$

Pentru spații comerciale, servicii (birouri)

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \sum N(i) \cdot q_s(i) \quad [mc/zi]$$

N_i – numărul de utilizatori

q_s – debitul specific (litri /consumator și zi)

$q_s = q_g + q_p$ (litri/ consumator și zi)

q_g –debit specific pentru nevoi gospodărești $q_g = 80$ l/ore.zi

q_p – debit specific pentru nevoi publice $q_p = 25$ l/om.zi

a) Debitul zilnic mediu de apă

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \cdot 120 (80 + 25) = 12,60 \text{ mc/zi}$$

b) Debitul zilnic maxim de apă

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \sum [N(i) \cdot q(i) \cdot K_{zi} (i)] \quad [mc/zi]$$

K_{zi} – abaterea valorii consumului zilnic

$K_{zi} = Q_{zi\ max}/Q_{zi\ med} = 1,20$

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \cdot 120 (80 + 25) \cdot 1,20 = 15,12 \text{ mc/zi}$$

c) Debitul orar maxim de apă

$$Q_{o.\max} = \frac{1}{1000} \cdot \frac{1}{24} \sum N(i) \cdot q_s(i) \cdot K_o \cdot K_{zi} \quad [mc/zi]$$

K_o – coeficient de variație orară a debitului

$K_o = 3$ (pentru 120 utilizatori)

$$Q_{o.\max} = \frac{1}{1000} \cdot \frac{1}{24} \cdot 120(80 + 25) \cdot 3 \cdot 1,20 = 1,89 \text{ mc/h}$$

P.U.Z. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament: Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar: S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

Rețeaua exterioară de distribuție a apei trebuie să asigure consumatorilor debitul maxim orar și sarcina hidrodinamică necesară. Rețelele exterioare de distribuție a apei cuprind: conducte principale de distribuție și conducte de serviciu care transportă apa de la conductele principale la punctele de branșamente.

Pentru asigurarea necesarului de apă se va obține de la deținatorul de utilități avizul de principiu pentru furnizare, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare.

La fazele următoare și anume certificat de urbanism și autorizație de construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

b. Canalizare

Canalizarea propusă pentru P.U.Z. se va face în sistem separativ (rețeaua de colectare a apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Deversarea apelor uzate menajere se va face prin racorduri propuse pentru fiecare imobil la conducta de canalizare în sistem centralizat a municipiului Timișoara, existentă pe str. Mareșal C-tin Prezan (Ø1400 mm - beton), respectiv pe Calea Martirilor 1989 (Ø50/75 - beton). Sistemul de canalizare cuprinde instalațiile de canalizare interioară și canalizarea exterioară.

Debitul de apă uzată evacuată la canalizare este:

$$Q_{zi \text{ can.med.loc.colective}} = 0,80 \times Q_{zi \text{ med.loc.colective}} = 0,80 \times 28,35 \text{ mc/zi} = 22,68 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi \text{ can.med.comerț/servicii}} = 0,80 \times Q_{zi \text{ med.comerț/servicii}} = 0,80 \times 12,60 \text{ mc/zi} = 10,08 \text{ mc/zi}$$

2. Canalizarea apelor pluviale

Se propune realizarea unui sistem propriu de colectare și înmagazinare a apelor pluviale, colectate din zona ansamblului de clădiri, pe perioade de ploi cu intensități maxime, pentru a evita suprasolicitarea rețelei de canalizare a municipiului Timișoara.

Sistemul de canalizare ape pluviale va fi alcătuit din receptori pluviali, colectoare de canalizare, cămine de vizitare, bazin de retenție, stație de pompare și separator de hidrocarburi. Calculul debitului de canalizare pluvială aferent obiectivului de investiție se va realiza în conformitate cu prevederile SR1846-2/2007. La dimensionarea conductei de canalizare pluvială se va avea în vedere STAS 9470/73. Pentru preluarea vârfului de viitură pe perioade cu ploi de intensitate maximă, coroborat cu schimbările climatice care au loc în ultima perioadă, se impune realizarea unui bazin de retenție. Bazinul de retenție se propune a fi realizat din beton armat, montat semiîngropat. Capacitatea acestuia va fi determinată într-o fază ulterioară de proiectare. Descărcarea apelor pluviale din bazin se va realiza cu ajutorul pompelor submersibile de apă uzată 1A + 1R, montate în bazin. Apele pluviale înainte de a fi descărcate în rețeaua publică de canalizare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi. Separatorul de hidrocarburi va respecta normele europene EN858-1 și alte prevederi/standarde în vigoare, iar parametrii rezultați vor respecta prevederile normativului NTPA 001/2002 și anexele publicate în Monitorul Oficial nr. 187 din 20.03.2002.

C. Gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face din rețelele existente de gaze naturale (presiune redusă), prin redimensionarea branșamentelor existente sau branșament propus pe baza proiectelor avizate de Delgaz GRID S.A. și se vor executa de către firme atestate A.N.R.E. pentru acest gen de lucrări. La proiectare se vor respecta prevederile normativelor și legislația în vigoare.

D. Instalații termice

Se prevede independența energetică privind furnizarea energiei termice și a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice și pompe de căldură pe fiecare corp de clădire, care vor funcționa cu gaze naturale furnizate de rețeaua de distribuție a orasului. Centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate, rezultând astfel emisii reduse de noxe.

P.U.Z. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament: Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar: S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

E. Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Obiectivele se vor alimenta din rețeaua electrică de interes public existentă (LES JT/MT) în exploatare din zonă. Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor avizate de Rețele Electrice România S.A. și se vor executa de către firme atestate A.N.R.E. pentru acest gen de lucrări. La proiectare se vor respecta prevederile normativelor și legislația în vigoare.

Depozitarea deșeurilor

Platformele pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Gospodarirea deșeurilor se va face prin contract cu o societate agrementată.

3.7. Protecția mediului

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 / 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, **criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului** sunt:

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a restructura un perimetru, în acord cu cerințele investitorilor și tendința de dezvoltare din zonă. Mobilarea de tip urban propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare a apelor uzate menajere și pluviale, la colectarea și transportarea deșeurilor.

Amplasamentul în suprafața de 7579 mp este situat într-o zonă de tip urban. Funcțiunea principală va fi cea de locuințe colective.

Resursele alocate vor fi aferente sistemului de apă – canal, curent electric, gaz metan.

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

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de prevederile altor documentații aprobate din zonă, precum și de cadrul construit și funcțiunile existente, urmărindu-se concordarea acestora cu proiectul propus. Prezentul P.U.Z. integrează următoarele propuneri:

- amplasare unor imobile cu funcțiune principală de locuire colectivă cu regim de înălțime maxim $2S+P+4E+2Er$;
- parcaje, platforme și alei în incintă;
- spații verzi compacte pe parcelă.

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

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activități cu impact nesemnificativ asupra mediului.

e) Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Managementul deșeurilor: Se va întocmi, pentru faza DTAC, planul de eliminare de deșeurilor din construcții și demolări, conform cerințelor de protecție a mediului.

P.U.Z. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament: Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar: S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În cazul identificării pe amplasament pe parcursul lucrărilor de construire de deșeuri clasificate ca periculoase, prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- Containerele utilizate trebuie să poată fi închise și securizate, să asigure un grad ridicat de impermeabilizare - nu este permisă scurgerea de lichide din recipiente în timpul manipulării (stocării) și al transportului. Este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații.

Protecția calității apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 / 2002.

Protecția calității aerului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și utilizării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Protecția solului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracțiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate.

Conform HG 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului, deținătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate și proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea și/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

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

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul.
- b) natura cumulativă a efectelor – nu este cazul.
- c) natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.
- d) riscul pentru sănătatea umană: lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, nu se desfășoară activități cu impact asupra sănătății populației.
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și populația potențial afectată): proiectul este amplasat pe un teren relativ redus ca dimensiuni, iar efectele sale sunt locale, la nivelul zonei.
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de: caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural
 - (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – terenul nu este situat în zonă naturală protejată sau în zonă de monumente istorice.
 - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu este cazul.
 - (iii) folosirea terenului în mod intensiv – se propune o ocupare a terenului de 50% și amenajarea unor zone verzi pe solul natural în procent de 25%.

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III – zone protejate” și anexele sale publicate în M.O. nr. 152/2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform O.U.G. 236/2000.

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

P.U.Z. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament: Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar: S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

3.8. Obiective de utilitate publică

a) Realizarea rețelelor de utilități

Terenul pe care se propune investiția este dotat parțial cu rețele edilitare: electrice, apă / canalizare. Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare bransamente noi la rețele sau redimensionări / extinderi.

Toate costurile privind extinderile, redimensionările de rețele și bransamentele vor fi suportate de către beneficiari.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarilor vor fi suportate de către aceștia.

Teren reglementat

S= 7579 mp

Teren care rămâne în proprietatea privată

S= 7579 mp

Teren ce va trece în domeniul public

S = - mp

3.9. Îmbunătățirea mediului de viața urban

Conform studiilor și memoriului de specialitate, amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure locuințelor, pe terenuri salubre. Terenurile nu prezintă risc de alunecări de teren, inundații sau avalanșe.

Studiul de insorire

Prin studiul de insorire s-a urmărit evidențierea modului de insorire / umbrire a clădirilor proiectate, în contextul amplasamentului.

Ipoteza de lucru a fost simularea insoririi / umbririi, în data de 21 decembrie, când soarele răsare la ora 8:18 și apune la ora 16:47. Verificarile au fost făcute din ora în ora.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de insorire și iluminat natural, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu se împiedice vizibilitatea boltii cerești din interiorul încăperilor.

Configurația amplasamentului a condiționat mobilarea amplasamentului.

În intervalul analizat se observă că ansamblul propus nu umbrește construcțiile existente învecinate, fiind asigurate minim 1h ½ în fiecare zi de iluminat natural direct încăperilor de locuit orientate spre clădirea propusă, totodată obiectivul fiind însorit în fiecare zi, conform legislației în vigoare.

În cadrul ansamblului se va acomoda un loc de joacă, dotat cu mobilier specific.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ

Procesul de urbanizare a teritoriului reglementat contribuie la dezvoltarea zonei și la refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spații publice, spații verzi, diverse funcțiuni economice și sociale. Prin prevederea activităților comerciale (terțiare) se pot completa dotările necesare zonei, în corelare cu locuințele colective existente și în curs de realizare din zonă.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UTR

La baza soluțiilor propuse prin prezenta documentație a stat realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că soluția propusă se integrează perfect în funcțiunea zonei și poate satisface cerințele actuale ale pieței.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1 Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- amenajări rutiere și dotări tehnico – edilitare pentru deservirea obiectivelor.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z. - nu este cazul.

6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul / exteriorul P.U.Z. - nu este cazul.

Întocmit, arh. Laura MĂRCULESCU