



BDS STUDIO ARH

ARH. COSMIN DUMITRASCU

SACALAZ 598C TIMIS

0723 398 529

arhitectura.bds@gmail.com

PROIECT NR 369

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

OBIECTIV

OBTINERE AVIZ OPORTUNITATE

BENEFICIARI

MOT CATALIN OCTAVIAN
MOT ZENO CAIUS

AMPLASAMENT

JUD. TIMIS, EXTRAVILAN TIMISOARA
CF. nr. 432895, nr. cad. 432895

FAZA

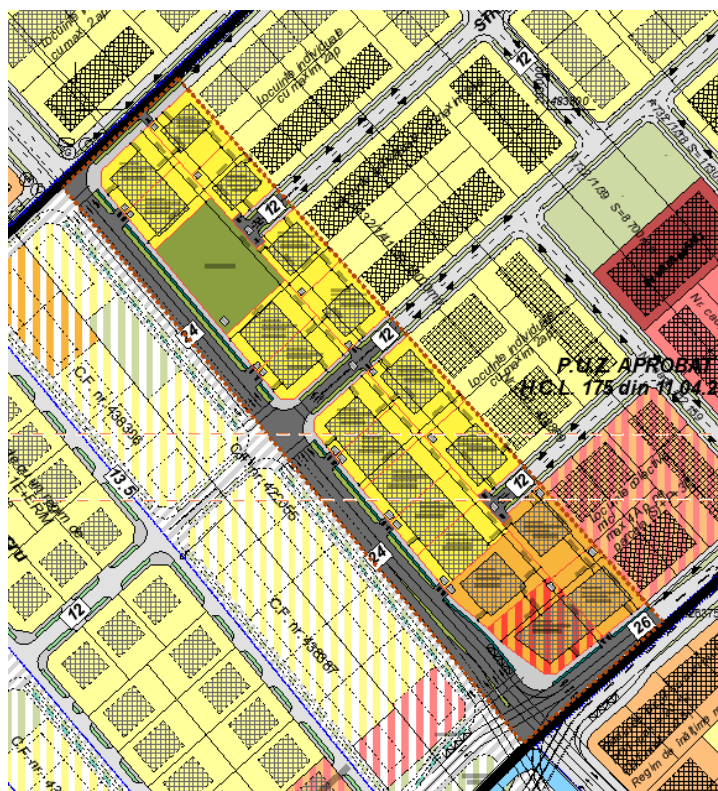
P.U.Z

DATA

SEPTEMBRIE 2025

PROIECTANT
GENERAL

SC BDS STUDIO ARH SRL
JUD. TIMIS SACALAZ 598C
ARH. DUMITRASCU COSMIN



PROIECT NR 369

BORDEROU

FOAIE DE TITLU
FOAIE DE CAPAT
BORDEROU
FOAIE DE RESPONSABILITATI

MEMORIU

1. INTRODUCERE
 - 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
 - 1.2. OBIECTUL LUCRARI
 - 1.3. SURSE DOCUMENTARE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1 EVOLUTIA ZONEI
 - 2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE
 - 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
 - 2.4 CIRCULATIA
 - 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
 - 2.6 ECHIPAREA EDILITARA
 - 2.7 PROBLEME DE MEDIU
 - 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
 - 3.2 PREVEDERI ALE P.U.G
 - 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
 - 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI
 - 3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA
 - 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
 - 3.7 PROTECTIA MEDIULUI
 - 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI PROPUSE IN ZONA
5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.
6. CATEGORII DE COSTURI
 - 2.1 COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI
 - 2.2 COSTURI SUPTATE DE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE

PIESE SCRISE

ANEXE

CERTIFICAT DE URBANISM nr. CCU2025-002560 din 14.10.2025
C.F. nr. 432895

PLAN TOPOGRAFIC

PIESE DESENATE

- | | | |
|-----|--------------------------------|------------|
| U01 | ACCESIBILITATE TEREN | |
| U02 | PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU | |
| U03 | STUDIU CVARTAL | sc. 1:5000 |
| U04 | SITUATIA EXISTENTA | sc. 1:1000 |
| U05 | REGLEMENTARI URBANISTICE | sc. 1:1000 |
| U06 | REGLEMENTATI EDILITARE | sc. 1:1000 |
| U07 | MOBILARE URBANA | sc. 1:1000 |

PROIECT NR 369

LISTA SI SEMNATURILE
PROIECTANTILOR

PROIECTANT
GENERAL

SC BDS TUDIO ARH SRL
CUI 36661739 J35/2890/2016
JUD TIMIS SACALAZ 598C
ARH. DUMITRASCU COSMIN

URBANISM

ARH DUMITRASCU COSMIN



ARH DUMITRASCU COSMIN

COORDONATOR
PROIECT



PROIECTANT
EDILITATE

S.C PROEXIB INSTAL S.R.L

PROIECTANT
LUCRARI RUTIERE

S.C HOLY ROADS S.R.L

TOPOGRAF



INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Aprobare **PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Beneficiari - **MOT CATALIN OCTAVIAN, MOT ZENO CAIUS**

Amplasament - jud. TIMIS, extravilan TIMISOARA, C.F. NR. 432895, NR. CAD 432895

Proiectant general – **SC BDS STUDIO ARH SRL prin
ARH DUMITRASCU COSMIN**

Coordonator proiect - **ARH WALDAR FACKELMANN**

Numar proiect: **369/2025**

1.2 OBIECTUL LUCRARII

Terenul este afectat de servitute de utilitate publică recomnadată, de zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic situata 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.

Terenul studiat se afla în proprietatea:

CF 432895 – MOT GHE. CATALIN OCTAVIAN, Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/2 și MOT ZENO-CAIUS, căsătorit, bun propriu Intabulare, drept de PROPRIETATE donație, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/2

Suprafata terenului studiat este de 22 192mp.

Documentatia in faza de Aprobare PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE a fost intocmita la comanda beneficiarilor MOT Catalin-Octavian si MOT Zeno Caius in calitate de BENEFICIARI.

Documentația P.U.Z. este întocmită în conformitate cu cerințele Certificatului de Urbanism nr. CCU2025-002560 din 14.10.2025 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 in interiorul parcelelor

și a fost întocmit pe baza ridicării topografice actualizate

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.

Prealabil fazei de aprobare PUZ s-a obtinut Avizul de Oportunitate nr. TMI2026-026783 din 15.06.2026 i Certificatul de Urbanism nr. CCU2025-002560 din 14.10.2025, emise de Primăria Municipiului Timisoara.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Prin documentația prezentă se au în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică ale documentațiilor elaborate anterior și a a PUG-ului Municipiului Timișoara.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul și în conformitate cu cerințele compartimentului de urbanism-autorizare al Primăriei Municipiului Timișoara.

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate utilizate pentru întocmirea PUZ sunt:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.
- 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 Locuințe și funcțiuni complementare", Extravilan Timișoara, 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 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan, CF 438685 Timișoara
- P.U.Z aprobat prin H.C.L 289/2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare locuințe cu funcțiuni complementare”
- Ridicare topografică avizată OCPI.
- Date geotehnice.

Documentația s-a elaborat în conformitate 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.;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCL. nr. 457/2023
- planșei U01 – „Masterplan - Zonificare funcțională” și
- planșei C23 „Cvartal 23”, aferente HCL nr. 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană -Timișoara Nord
- Ordinul nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinului nr. 2701/2010
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- HG nr. 525/1996
- HCJ 87/2004, privind unii indicatori teritoriali
- HCJ 115/2008 privind indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană.
- HCL 390/2021 privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism
- HCL nr. 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană -Timișoara Nord
- 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”,
- Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin HCL 236/2024
- alături de celelalte legi și normative în vigoare.

CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

1.1. EVOLUTIA ZONEI

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. Prin "Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana a zonei Timisoara Nord" intreaga zona de incadrare a fost zonificata functional, terenul studiat aflandu-se in cadrul functiunii dominante de locuinte individuale. Tot aceasta strategie propune crearea de noi artere de circulatie pentru a decongestiona arterele radiale ale Cvatraluli, in special pentru a dirija populatia care circula dinspre Dumbravita spre variante alternative Caii Aradului. 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.

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 limitele S-E si SV cu profile de 26m, respectiv 24m. 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 (e.g. lipsa spatiilor verzi, necesitatea de a crea noi artere alternative de circulatie)

1.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul extravilan, S teren = 22.192 mp, tarla A732/1, parcela 42, 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. 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.**

Terenul are o suprafata totala de 22.192mp, si

Terenul are o formă regulată în plan cu lungimi de: 307.59m limita N-E (P.U.Z aprobat), 66.92m limita N-V (drum exploatare), 78.10m limita S-E (drum-domeniu public) si 304.84m limita S-V (teren proprietate privata – agricol)

Terenul are o orientare NV-SE.

Pe terenul studiat nu se regasesc constructii.

CF nr. 432895

LIMITA NORD-ESTICA	307.59m	Parcele pentru locuinte individuale si colective P.U.Z aprobat H.C.L 175/2019
LIMITA NORD-VESTICA	66.92m	De 732/1/2 CF 446788
LIMITA SUD-ESTICA	78.10m	Domeniu public – drum CF 446551
LIMITA SUD-VESTICA	304.83m	Teren– proprietate privata CF 422055

1.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

RELIFUL

Câmpia Timișului, în care este amplasată locația cercetată este reprezentată de o câmpie joasă, formată prin acumulare fluviatilă 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 panza freatică aflată la o adâncime redusă, în ciuda asanării complete a mlăștinilor 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	8,8C°
- data medie a primului îngheț	11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30 C°]	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 %

DATE GEOTEHNICE

Câmpia de Vest, inclusiv Câmpia Timișului, se suprapune microplăcii panonice cu fundament de sisturi 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.

1.4. CIRCULATIA

Terenul studiat se afla in zona de nord-vest a municipiului Timisoara, intre Calea Torontalului si calea ferata Timisoara-Arad si nu este deservit direct de infrastructura rutiera modernizata.

Accesul pe terenul studiat se face in prezent prin:

- Domeniu public – drum CF 446551- aflat la S-E 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-V 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 aprobat cu H.C.L 175/2019, CF 448315, care se pozitioneaza perpendicular pe limita N-E a terenului, generand astfel 3 accese.

Legaturi municipale:

- 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 Torontalui, 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.

Pentru deservirea parcelelor de teren rezultate in urma aprobarii PUZ se propune continuarea retelei de strazi conform documentațiilor de urbanism aprobate din zonă.

Prin actuala documentație P.U.Z. se vor asigura suprafețele de teren necesare dezvoltării rețelei de drumuri, in conformitate cu P.U.Z-urile aprobate din zona si cu Strategia de Dezvoltare.

1.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teren situat în extravilan, categoria de folosinta “arabil”

Destinație conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 – UTR TDA// Terenuri cu destinație agricolă - arabil,pășuni, fânețe situate în extravilan.

Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut si eliberat Certificatul de Urbanism:

Proprietari: MOT GHE. CATALIN OCTAVIAN, Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/2 și MOȚ ZENO-CAIUS, căsătorit, bun propriu Intabulare, drept de PROPRIETATE donație, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2.

Sarcini conf. CF nr. 432895: nu sunt.

Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție aferenta acestora.

Teren situat în zona II de referință // Aerodrom Cioca.

Teren afectat de servitute de utilitate publică recomnadată, de zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic situata in extravilan (UTR Tve)

Teren afectat de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord.

1.6. ECHIPAREA EDILITARA

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 rețelilor 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 rețelilor 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 rețelilor existente. Racordarea se va face conform normelor in vigoare.

d. Telefonizare si televiziune prin 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.

1.7. PROBLEME DE MEDIU

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. In suprafata din perimetrul studiat, se regasesc terenuri cu folosinta agricola sau cu functiuni de locuire sau complementare acesteia, asadar nu exista surse de poluare a mediului in zona.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

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

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

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

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Nu e cazul

Evidentierea valorilor de patrimoniu arhitectural sau natural

Nu este cazul

Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu e cazul

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Terenul studiat este proprietate orivata. Proprietarii solicita pe teren organizarea unor zone pentru locuinte individuale si o alta zona pentru locuinte si functiuni complementare acestora.

Primaria Municipiului Timsoara are rol de decizie si mediere a intereselor proprietarilor si a celor comunitare si locale prin asigurarea unei dezvoltari controlate.

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea zonei studiate au fost urmatoarele:

- Organizarea parcelarilor astfel incat sa se coreleze cu P.U.Z-urile existente aprobate, dar si cu modernizarea viitoare a zonei si eventualele P.U.Z-uri viitoare sau in lucru.
- Asigurarea compatibilitatii functiunilor dominante in zona si asigurarea accesibilitatii din domeniul public pana la investitia propusa.
- Respectarea prevederilor HCL nr. 365/2022 si HCL 236/2024

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbatare publica.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor realizate pentru zona de interes precum si a reglementarilor de tip Masterplan propuse prin Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord:

- zona studiata poate avea parte de o reconversie care sa permita transformarea intregii zone
- poate sa raspunda cerintelor de dotare si conform specifice unui oras european
- favorizeaza rezolvarea disfunctionalitatilor identificate in atat in zona nord cat si la nivelul intregului oras (precum decongestionari ale traficului, in special aferent Carii Torontalului)

Astfel, ca urmare a solicitarii beneficiarului si in corelare cu reglementarile existente, se propune realizarea unei zone pentru locuinte individuale si functiuni complementare.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au făcut ținând cont de:

- analiza disfuncționalităților semnalate în urma efectuării analizei în sit
- baza de date acumulată până la momentul predării documentației
- traseul utilităților în zonă
- situația juridică a terenului

Propunerile enunțate în P.U.Z. au un caracter normativ, sunt în conformitate cu Certificatul de Urbanism CCU2025-002560 din 14.10.2025 anexat și stau la baza obținerii viitoarelor autorizații de construire din zonă. Construirea pe loturile rezultate se va face numai în baza autorizației de construire aprobate conform legislației în vigoare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G TIMISOARA

Destinație conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 – UTR TDA// Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan.

Teren situat în zona II de referință // Aerodrom Cioca.

Teren afectat de servitute de utilitate publică recomnadată, de zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic situata in extravilan (UTR Tve)

Teren afectat de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord. În cadrul acestei documentatii sunt reglementate utilizările functionale dominate aferente zonei studiate, precum si principalele trasee si profile transversale ale drumurilor care vor deservi intreaga zona.

Zona studiata nu este inclusa in intravilanul propus al municipiului Timisoara pentru care se aplica prevederile aferente Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara.

Vecinatatile terenului studiat sunt alcatuite din zone cu destinatie agricola, zone pentru locuinte individuale, locuinte colective, comert si servicii, invatamand, zone verzi amenajate si functiuni complementare zonei de locuinte, in conformitate cu Strategia de Dezvoltare anterior mentionata.

Solutia propusa prin prezentul P.U.Z nu contravine acestor prevederi.

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, va conduce la generarea unei zone locuinte si functiuni complementare în raport cu poziția față de principalele căi de comunicație.

În perimetrul amplasamentului studiat se propune:

zona locuinte individuale– 14 parcele

zona locuinte colective– 3 parcele

zona locuinte cu functiuni complementare – 1 parcele

domeniu public – strada – 2 parcela

zona verde amenajata – 1 parcele

Conform Legii nr. 350/2001, in urma aprobarii legale a P.U.Z-ului, terenul studiat va fi introdus in intravilanul localitatii si ulterior in Planul Urbanistic General al acesteia.

3.3. 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)

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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.

Soluțiile alese au avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, în vederea obținerii unor loturi construibile. Se va prefera parcela cu un front stradal de minimum 8,00 m, ce se poate încadra în condiții optime în tipologia loturilor pentru locuire, specifice municipiului Timisoara.

Pentru **deservirea rutiera de incinta** se propune continuarea drumurilor existente și cele propuse prin P.U.Z-urile aprobate existente în zonă:

- Se propune la limita S a terenului un drum cu prospect = 26m drum propus ca drum Colector cu infrastructura verde în Strategia de Dezvoltare și preluat de toate P.U.Z-urile aprobate sau în lucru care au o limită la acesta.
 - Va asigura accesul la două parcele de locuințe colective.
- Se propune la limita V a terenului un drum cu prospect = 24m, asigurând astfel continuitate la nivelul zonei prin preluarea reglementărilor date de P.U.Z-urile aprobate cu HCL 175/2019 (N) și HCL 74/2009(S)
 - Va asigura accesul la 8 parcele de loc. individuale și 1 parcelă de loc. colective.
- Se propune la limita N a terenului un drum cu prospect = 16m, asigurând asigurând astfel continuitate la nivelul zonei prin preluarea reglementărilor date de P.U.Z aprobat prin HCL 175/2019
 - Va asigura accesul la o parcelă de locuințe individuale
- Conectarea parcelelor la drumurile cu prospect de 12m prevăzute prin P.U.Z ul vecin, aprobat prin HCL 175/2019 cu un sistem de (3) drumuri perpendiculare cu prospect = 12m dintre care două conectate la prospectul de 24m și unul de tip fundatură.
 - Carosabil 6,00m lățime (cu o bandă pe sens) și aliniament stradal – zone verzi de 1,5m și trotuar de 1,50m.
 - Vor asigura accesul la 5 parcele de locuințe individuale și 1 locuințe colective

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole care vor fi racordate la rețeaua de canalizare existentă și propusă spre extindere în zonă.

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

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA

OBIECTIVE

Principalul obiectiv este acela de a argumenta și de a asigura condiții optime din punct de vedere urbanistic, în vederea realizării de locuințe și funcțiuni complementare în cadrul terenului studiat.

- Generarea unei zone de locuințe individuale cu regim de înălțime de P+1E+M/Er cu maxim 2 unități locative/parcela
- Generarea unei zone de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+M/Er
- Generarea unei zone de locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P+2E+M/Er

Valorificarea superioară din punct de vedere arhitectural-urbanistic și economic a terenului studiat; Concretizarea măsurilor de protecție a mediului și de impact vizual, proprii zonei abordate.

- Generarea unor zone verzi amenajate aferente terenului, atât sub forma de aliniament stradal cât și de suprafață amplă, reprezentând minim 7% din suprafața totală a parcelei

Asigurarea accesului în zona

Asigurarea, în sistem centralizat, a rețelelor edilitare necesare loturilor propuse.

Astfel, prezentul P.U.Z., prin intervențiile urbanistice propuse, va conduce la generarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare dezvoltate în raport cu poziția față de principalele căi de comunicație existente sau propuse prin P.U.Z-urile din zona, favorizând mărirea fondului construit și calității locuirii în zonă prin crearea unor zone rezidențiale coerente în relație cu împrejurimile.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Funcțiunea dominantă a zonei va fi: rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare.

- Locuințele vor fi de tip individual, cu maxim 2 unități locative/parcela, de tip locuințe colective și locuințe colective cu funcțiuni complementare situate la parterul acestora.
- Funcțiuni complementare locuirii admise:
 - Dotări/SAD
 - Prestări servicii
 - Alte funcțiuni compatibile cu locuirea

Utilizări permise:

- Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcela, cu garaje și/sau anexe aferente
- Locuințe colective cu garaje și/sau anexe aferente
- Locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter, cu garaje și/sau anexe aferente.

Utilizări permise cu condiții:

- Spații administrative pentru forme sau mici activități de interpretare (atelieri, manufacturiere) amplasate la parterul clădirilor de locuit fără a le disturba.
- Puncte alimentare și prestări de servicii diverse nepoluante amplasate la parterul clădirilor de locuit fără a le disturba.

Utilizări interzise:

- Unități industriale poluante/nepoluante
- Ferme zootehnice, abatoare, depozite de deseuri
- Activități generatoare de zgomot, noaptea și trafic greu

BILANT TERITORIAL

SUPRAFETE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
TOTAL PARCELA	22 192	100	22 192	100
LOCUINTE INDIVIDUALE (14 parcele)	0.00	0	9 415	42,42
LOCUINTE COLECTIVE (3 parcele)	0.00	0	2 412	10,86
LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (1 parcele)	0.00	0	1 061	4,78
STRAZI, ACCESE PIETONALE, PLATFORME PARCARI (2 parcele)	0.00	0	7 740	34,87
ZONA VERDE AMENAJATA	0.00	0	1 568	7,06
TEREN AGRICOL	22.192	100	0.00	0

INDICI URBANISTICI

Dimensiunile planimetrice parcelelor rezultate în urma dezmembrărilor propuse vor avea minim 500mp iar dimensiunile și calibrul clădirilor vor asigura durata minimă de însorire de 1 ½ h la solstițiul de iarnă. Clădirile se vor implanta în limita zonei de constructibilitate, respectând distanțele față de limitele de proprietate și indicii urbanistici propuși.

În exteriorul zonei de implantare este permisă numai amplasarea construcțiilor edilitare.

Sistemizarea pe verticală va corela relația cotei terenului natural - cotă accese, platformele drumurilor, 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 (14 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 COLECTIVE CU SI FARA SI DOTARI COMPLEMENTARE (4 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		

Construcțiile proiectate se vor încadra la:

CATEGORIA “C sau D” DE IMPORTANȚĂ – “Construcție de importanță normală, respectiv de importanță redusă” (conform HG nr.766/1997)

CLASA “III și IV” DE IMPORTANȚĂ–($\alpha=1.00$) (conf. Codului de proiectare seismică P100/1 2006).

GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC “III” (conform Normativ P-118 /1999).

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Suprafața totală a zonei studiate este de 22 192mp conform extraselor de carte funciara și va avea din punct de vedere al zonificării funcționale: 17 parcele de locuințe individuale, 5 parcele de locuințe și funcțiuni complementare, 1 parcelă cedată spațiului public – strada și 2 parcele de zone verzi amenajate cedate spațiului public.

Toate extinderile de utilități vor fi realizate prin pozare subterană. Se va studia amplasarea lor de asemenea natura încât să nu necesite intervenții asupra carosabilelor existente în scopul bransării viitoarelor construcții. Inversorul va suporta toate cheltuielile privitoare la extinderea rețelelor edilitare și bransarea la utilități.

Alimentare cu apă – Situația propusă:

Sursa de apă pentru asigurarea apei pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timișoara, prin extinderea acesteia până în dreptul amplasamentului studiat. Rețeaua propusă se va amplasa în zona verde de aliniament aferentă străzii proiectate în P.U.Z. astfel încât să se poată branșa fiecare clădire propusă.

Rețeaua de alimentare propusă se va realiza din țeavă de polietilenă PE-HD, Pn 6, de 100 mm și 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 – Situatia 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 – Situatia 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 apropiată 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

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

Influente ale lucrărilor proiectate asupra obiectivelor existente în zonă

1.) Măsurile tehnico-constructive 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.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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), se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști.

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 doua parcele cu destinatia de zona verde amenajata: insumand un total de 1.634,29mp respectiv 7,36% din suprafata totala a parcelei.

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

Aditional, zonele verzi aferente parcelelor (ce nu vor fi cedate ca spatiu public) vor reprezenta un mini de 20% din S_{total} 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 neepurata in 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 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 HOTĂRĂRII 1076 din 08/07/2004)

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

a) 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) Terenul aferent prezentului P.U.Z nu este prevazut in documentatia P.U.G existenta.

PUZ-ul va influenta si celelalte planuri sau programe pentru zona supusa dezbaterii, existente deja sau in curs de aprobare, in sensul in care se va accelera obtinerea aprobarilor necesare de la organele abilitate si a demararii activitati lor de parcelare si construire a imobilelor si infrastructurii aferente. In aceeași masura PUZ-ul supus aprobarii este influentat de planurile existente in lucru sau aprobate in zona, in sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei.

c) Se evidentiaza demararea proiectelor pentru:

- alimentarea cu apa potabila in sistem centralizat, de la rețeaua mun. Timisoara, prin extinderea acesteia
- colectarea centralizata a apelor menajere si pluviale
- realizarea drumurilor de acces si legatura cu intravilanul municipiului Timisoara.

d) Propunerile documentației de urbanism pentru zona de locuinte si functiuni complementare nu afectează mediul. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale poluante și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

e) 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 si 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) Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Se realizează zone de locuinte si functiuni complementare, spații verzi aferente acestora si zone verzi amenajate publice. Se va urmări îndeaproape modul in care se vor respecta condițiile impuse de către institutiile abilitate la realizarea echipării edilitare si a mobilarii amplasamentului. Se va considera astfel ca zona nu va suferi modificari ale calitatii mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minima si total accidentala.

b) Avand in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul sau zona adiacenta.

c) Nu se produc efecte transfrontaliere

d) Nu există riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu, prezenta documentatie prevazand masurile necesare pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare.

e) Nu se pune problema marimii si spatialitatii efectelor, a zonelor geografice si a marimii populatiei ce ar putea fi afectate, documentatia fiind conforma cu cerintele actuale locale sau nationale.

f) Nu e cazul

(i) Nu sunt zone naturale speciale naturale și nici patrimoniu cultural care să fie afectat

(ii) Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului

(iii) Nu e cazul, procentul de ocupare al terenului fiind de maxim 35%, respectiv 40%.

g) Nu e cazul

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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 aproape in proprietatea Municipiului Timisoara.

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

CIRCULATIA TERENURILOR					
NR TOP PARCELA EXISTENTA	SUPRAFATA TEREN STUDIAT	SUPRAFATA DE REPARCELAT		SUPRAFATA CE TRECE IN DOMENIUL PUBLIC	
		mp	%	mp	%
432895	22.192	12 888	58,07	9 308	41,94

Autorizatiile de construire se vor emite doar in urma realizarii in prealeabil a operatiunilor relementate prin documentatiile de urbanism cu privire la obligativitatea asigurarii acceselor din domeniul public. Conform HG nr. 525/1996, art. 25 : Accese carosabile. (1) Autorizarea executării constructiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTITIEI PROPUSE IN ZONA

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in corcondanta cu continutul cadrul al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aferente zonei, cat si a hotararilor locale care reglementeaza zona mai ampla de integrare.

Totodata, prezentul P.U.Z reprezinta studiul de baza in urma caruia se va putea fundamenta introducerea terenului in intravilanul Municipiului Timisoara.

Funcționarea optimă a zonei si a relatiilor dintre functiunile propuse, atat prin P.U.Z ul de fata cat si cele aprobate in zone, depinde de existența infrastructurii, aceasta fiind esențială pentru o dezvoltare organizată și evitarea extinderii haotice. Astfel, prioritatea integrarii in zona a acestei solutii o reprezinta extinderea infrastructurii existente in scopul construirii locuintelor aferente prezentului P.U.Z. Prin solutiile propus, modul de organizare a terenului, a categoriilor de terenuri si a functiunilor propuse, P.U.Z-ul nu numai ca respecta reglementarile deja existente in vigoare sau cele preconizate prin strategiile de dezvoltare existente, ci se sustine si le sedimenteaza. Astfel, prin corerarea tuturor surselor documentare si a solutiei propuse, investitia propusa va avea un rol important in dezvoltarea zonei Timisoara-Nord, in conformitate cu strategiile existente.

Conform studiilor realizate pentru zona de interes precum si a reglementarilor de tip Masterplan propuse prin Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord:

- zona studiata poate avea parte de o reconversie care sa permita transformarea intregii zone
- poate sa raspunda cerintelor de dotare si conform specifice unui oras european
- favorizeaza rezolvarea disfunctionalitatilor identificate in atat in zona nord cat si la nivelul intregului oras (precum decongestionari ale traficului, in special aferent Căii Torontalului)
- integreste o zona predominant agricola aflata deja in proces de dezvoltare si lotizare, favorizand completarea acesteia cu drumuri, retele edilitate si spatii verzi.
- Solutia propusa nu afecteaza trasaturile specifice zonei urbane in care se insereaza si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.

5. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

Prin P.U.Z aferent prezentei documentatii apar costuri precum:

- Dezmembrare parcela conform P.U.Z si intabularea parcelelor rezultate
- Trecerea in domeniul public al terenurilor prevazute prin P.U.Z
- Amenajarea drumurilor propuse prin P.U.Z – parte carosabila, trotuare, si spatii verzi
- Retele edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaz etc)

Consecintele economice si sociale ale investitiei prezentate prin documentatie sunt pozitive, in sensul intregirii si a refunctionalizarii unei zone predominant agricola aflata deja in proces de dezvoltare si lotizare, favorizand completarea acesteia cu drumuri, retele edilitate si spatii verzi.

6. CATEGORII DE COSTURI

COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI

Investitorii privati vor suporta in mod integral toate categoriile de costuri care tin de realizarea investitiei in cadrul zonei reglementate prin prezentul P.U.Z si implicit costurile de mentenanta aferente investitiilor pe terenurile aflate in proprietate.

Detalierea investitiilor propuse cu etapele si termelele aferente, impreuna cu evaluarea de costuri se va realiz in cadrul Planului de actiuni, ca parte integrata a Planului Urbanistic Zonal. Acest plan va include:

- Costuri aferente pentru intocmirea, avizarea si aproarea prezentului P.U.Z
- Costurile aferente elaborarii tuturor documentatiilor necesare obtinerii autorizatiei ce va sta la baza realizarii investitiei
- Costuri aferente lucrarilor de amenajare a terenului precum:
 - Realizarea de accese si semnalistica aferenta
 - Amenajarea de platforme pentru parcaje si a spatiilor verzi propuse
 - Plantarea cu arbori/arbusti conform normelor in vigoare
 - Realizarea bransamentelor pentru conectarea la retelele edilitare
 - Etc.

COSTURI SUPTATE DE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE

Investitorii privati vor suporta in mod integral toate categoriile de costuri care tin de realizarea investitiei in cadrul zonei reglementate prin prezentul P.U.Z

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

- Amenajarea strazilor invecinate (daca e cazul)
- Iluminatul public stradal

7. CONCLUZII

Propunerile promovate prin documentatia de fata produc niste efecte ireversibile.

Terenul agricol dispare, dar schimbarea se produce in sens pozitiv.

Planul Urbanistic Zonal s-a intocmit in conformitate cu P.U.G.-ul mun. Timisoara si cu prevederile din Codul Civil, Ordinul 536/97, HG 525/96 si legislatia in vigoare.

SEPTEMBRIE 2025

Sef proiect

Arh. Cosmin DUMITRASCU

Intocmit,

Arh. Madalina NASALEAN



Digitally signed by
4de7ee53-682d-40b6-909e
-d9c03982b664
Date: 2026.08.19 13:07:41
+03'00'