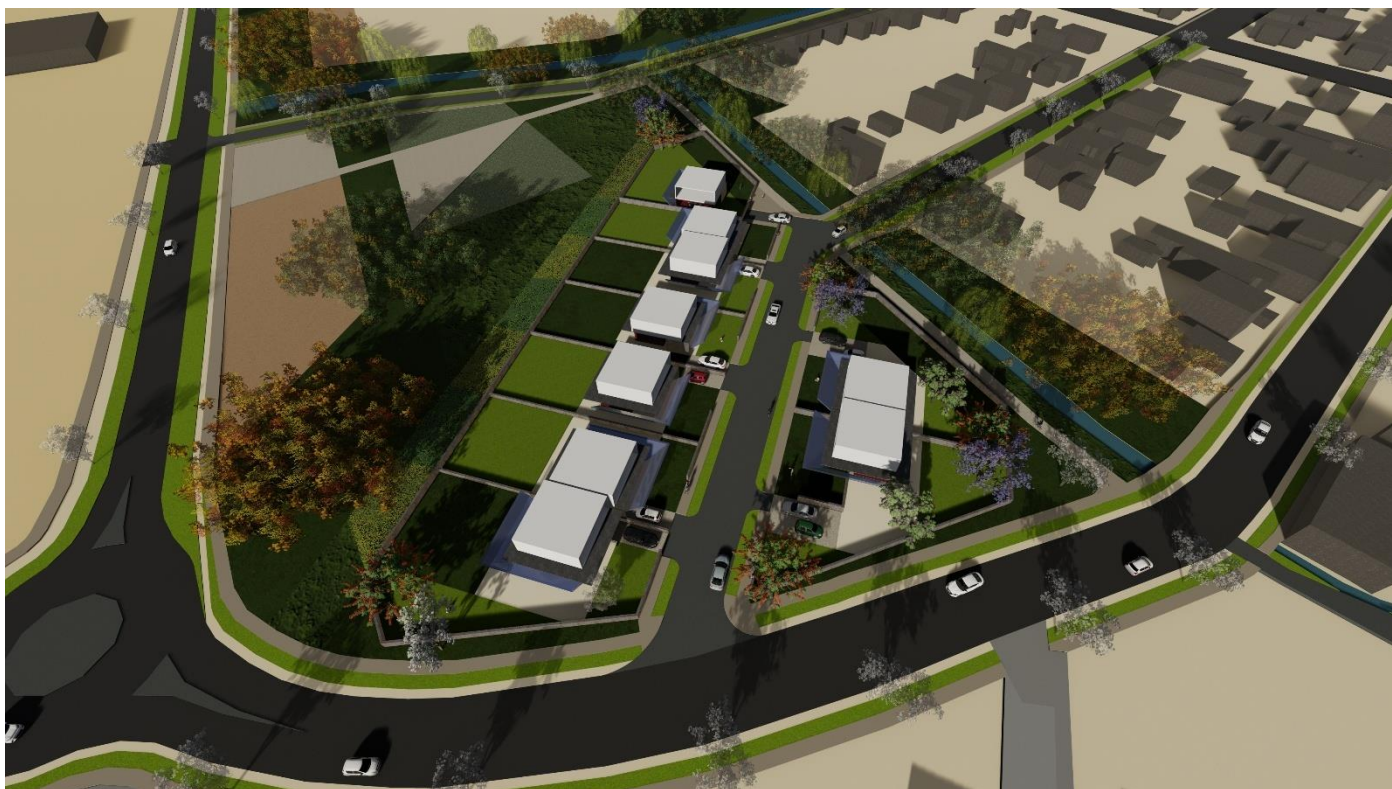


MEMORIU NON-TEHNIC DE PREZENTARE



P.U.Z. – “ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”
Judetul Timis, Municipiul Timisoara, Str. Albastrelelor, nr. 70, C.F. nr. 442917, nr. cad. 442917, 442917-C1

S.C. BONDSTUDIO S.R.L.



DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	ELABORARE PUZ - ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Beneficiar:	S.C. SAIF-TIM S.A. Timisoara
Amplasament:	Judetul Timis, Municipiul Timisoara, Str. Albastrelor, nr. 70, C.F. nr. 442917, nr. cad. 442917, 442917-C1
Proiectant general:	S.C. BONDSTUDIO S.R.L. Timisoara
Data elaborării:	august 2025
Nr. Proiect:	86/2023

Obiectul P.U.Z.

Documentatia de Plan Urbanistic Zonal – „Zona rezidentiala cu functiuni complementare”, elaborata pentru amplasamentul din Judetul Timis, Municipiul Timisoara, Str. Albastrelor, nr. 70, C.F. nr. 442917, nr. cad. 442917, 442917-C1, a fost intocmita la solicitarea beneficiarului S.C. SAIF-TIM S.A. si vizeaza reglementarea unui teren in suprafata de 8609 mp. Proiectul propune dezvoltarea unei zone de locuinte si functiuni complementare, conform prevederilor PUG si RLU pentru zona Uliu, prin urmatoarele operatiuni:

- parcelari in scopul construirii de locuinte individuale si anexe, cu o unitate locativa pe parcela sau locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative, cu posibilitatea integrarii de servicii cu acces public (de proximitate) – Lot 1 ÷ 9;
- accesul (pietonal, carosabil si ciclabil) se va realiza printr-o noua artera (Lot 10) propusa din str. Albastrelor pana spre str. Martir Nicolae Lacatus, pe directia N/V - S/E, cu un PPT de 12,50 m;
- doua suprafete de teren vor fi destinate spatiilor verzi_Ve, spre rigola/canal de pe latura de nord – Lot 11 si Lot 12;
- completarea traseelor de circulatii pietonale si velo pe latura de nord, de-a lungul canalului, pentru corelarea cu alte documentatii de urbanism din zona;
- asigurarea VPr – a zonei de protectie LEA 110kV 18,50 m din ax pentru toate suprafetele afectate;
- asigurarea Ve - Zone verzi constituite in culoare, in lungul cursurilor de apa, canalelor de desecare;

In vederea realizarii obiectivelor propuse si a dezvoltarii unei Zone rezidentiale cu functiuni complementare s-a eliberat de catre Primaria Municipiului Timisoara, **Certificatul de Urbanism nr. 2414 din 20/10/2023 si ulterior, CU2025U-000277 din 19.02.2025**, prin care s-a solicitat realizarea unui studiu de oportunitate, solutionat cu **Avizul de oportunitate nr. 15 / 11.07.2025**.

Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul mun. Timisoara, in partea de sud-est a orasului, la marginea cartierului Plopi, pe drumul care leaga mun. Timisoara de comuna Mosnita. Are categoria de folosinta curti constructii si face parte dintr-un cvartal delimitat urbanistic astfel:

- Nord: rigola 1638/5 – limita naturala;
- Est: str. Albastrelor, drum asfaltat;
- Sud: Calea Mosnitei, drum asfaltat, identificat prin C.F. nr. 455951, top. 8373/2;
- Vest: parcela identificata prin C.F. 426247, nr. top.: 2070/5/1/1 – proprietate Statul Roman, categoria de folosinta „faneata”; latura vistica a acestei parcele este adiacenta canalului/rigolei HCn 1638/5;

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, amplasamentul este incadrat in zona ULiu // Zona de urbanizare - Zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban, afectat de UTR VPr // Zona verde - cu rol de protectie fata de infrastructura majora, plantatii cu rol de protectie sanitara si de reconstructie ecologica si de UTR Ve // Zona verde - de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Teren afectat de servitute de utilitate publica recomandata, de zona de siguranta magistrala de gaze naturale, de Zona III de referinta Aerodrom Cioca si de Zona III de referinta Aeroport Traian Vuia.

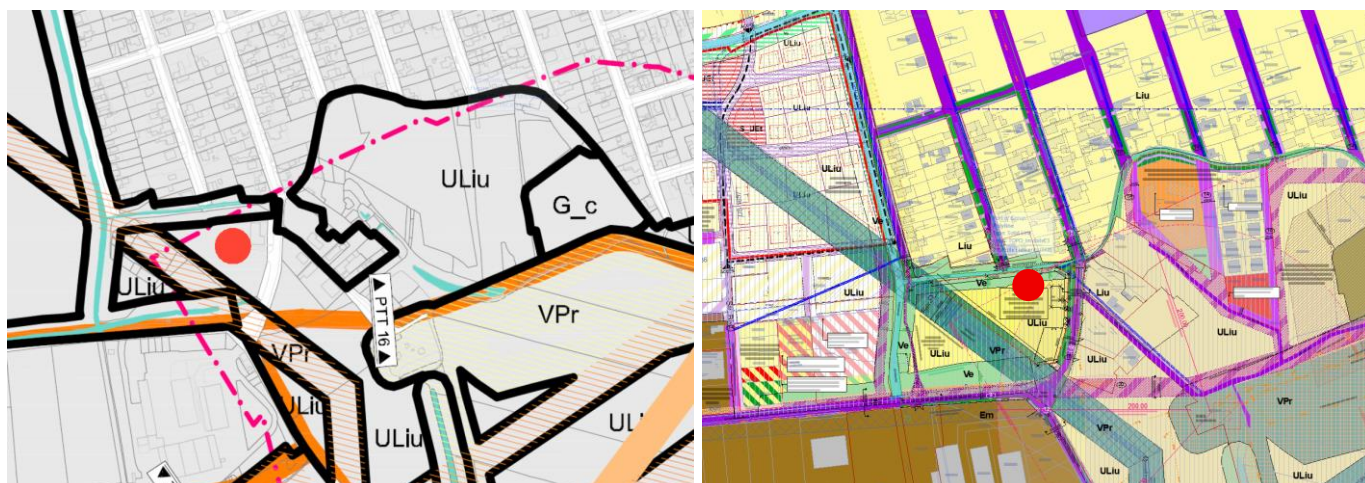


Fig. 1 a) Extras incadrare PUG 2023 – Zona Uliu (sursa: <https://www.primariatm.ro/hcl/2023/457>), b) extras Studiu cvartal @bondstudio 2023

Elemente ale cadrului natural

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel ne semnificative și nu prezintă potențial de alunecare.

- conform PUG, pe trei laturi (vest, nord și sud) ale cvartalului studiat sunt delimitate zone verzi adiacente cursurilor de apă, destinate funcțiilor de agrement public sau privat (Ve).
 - acestea interferează cu terenul ce face obiectul PUZ pe latura de nord.
 - canalul marcat pe PUG pe latura de sud a cvartalului (adiacent parcelei CF:426247 Top:2070/5/1/1) nu se mai regăsește în teren, zona a fost sistematizată;
- cvartalul studiat este străbatut median de o rețea electrică LEA 110 kV, fapt ce impune un culoar de protecție generos, corespunzător unei zonificări de tip VPr - Zona verde - cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantatii cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică.
 - aceasta interferează cu terenul ce face obiectul PUZ pe latura de sud-vest.

Probleme de mediu

Amplasamentul nu ridică probleme majore de protecție a mediului, dar proximitatea canalelor de desecare și proximitatea/prezența unor rețele importante, impune pregătirea și echiparea corespunzătoare pentru o dezvoltare coerentă a zonei de locuire. Pe teren nu există spații verzi amenajate sau plantatii valoroase a căror menținere să fie necesară, însă întregul cvartal și în special terenurile publice sunt împănate de vegetație spontană. Pe teren nu există activități generatoare de poluare a solului. Se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Disfuncționalități - priorități

- terenul este afectat de UTR Ve // Zona verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;
- terenul este afectat de UTR VPr // Zona verde - cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantatii cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică

Propunerea de reglementare a terenurilor va respecta toate zonele de protecție aferente canalelor din zonă.

Circulația

Artera majoră de acces la locație și care mărginește cvartalul studiat pe latura de est este strada Albastrelor, cu profil existent variabil, de 14 - 15 m și câte o bandă de circulație pe sens. Cvartalul este delimitat pe latura de sud-est de Calea Mosnitei Top:8373/2 (CF455951), cu un profil existent de 9 m, respectiv 12,50 m, continuat spre sud cu Drumul Boilor, cu profil de 12 m. Circulația principală în zonă și accesul la parcelă se face de pe strada Albastrelor. Prin PUG și alte documentații de urbanism elaborate concomitent sau anterior prezentului PUZ, Calea Mosnitei are prevăzută două modificări de profil, astfel:

- artera Calea Mosnitei de pe direcția est-vest, spre Ghironda, la 2 benzi – PTT 16 = 20 m;
- artera Drumul Boilor de pe direcția nord-sud, spre Mosnita, la 2 benzi – PTT 67 = 16 m;

În consecință, se poate previziona o modificare de profil și pentru strada Albastrelor, porțiunea adiacentă amplasamentului studiat, de la 14 la 16 m, continuare a profilului PTT 67 - Calea Mosnitei (Drumul Boilor).

Disfuncționalități

Traficul auto în zonă este îngreunat din mai multe considerente: -profile stradale inconsistente dimensionate sau subdimensionate, -fundături, -cai de acces/alei/drumuri de pământ improvizate, uneori blocate, etc.

Prin actuala documentatie P.U.Z. se vor asigura suprafetele de teren si/sau servitutile de utilitate publica necesare dezvoltarii noii retele de drumuri sau amplificarii/continuarii celei existente.

Ocuparea teritoriului (terenurilor)

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL 457/2023, terenul se incadreaza in zona Uliu – Zona de urbanizare – Zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Alte functiuni identificate sunt: -locuinte colective, -comert (inclusiv en-gros), -depozitare, -productie, -spatii verzi, -servicii, -instituti si servicii publice, -zone cu regim restrictiv/de protectie, etc.

In acest moment, pe terenul studiat exista o constructie cu acte, identificata prin nr. cad./top 442917-C1 (Cladire birouri in regim parter, S. construita la sol = 256 mp) si mai multe anexe (2 constructii fara acte). De asemenea, in interiorul proprietatii, pe coltul de sud exista un gard metalic care delimiteaza un areal intern. Parcela integrala este delimitata de un gard de beton existent. Terenul ce face obiectul PUZ are acces direct din str. Albastrelor.

Disfunctionalitati

Cu toate ca functiunile propuse prin PUG in vigoare vizeaza preponderent rezidentialul de densitate mica - Uliu, rezultat al procedurii de urbanizare si interzice activitatile de depozitare si comert en gros, zona are un caracter hibrid. Ocuparea cu constructii a cvartalului analizat si implicit a terenului ce face obiectul PUZ este conditionata de respectarea zonelor de protectie si siguranta dictate de cadrul natural, de retele rutiere si edilitare existente.

de circulatie (au fost dezvoltate la punctul 2.4. Circulatia):

- pentru realizarea operatiunii de urbanizare, este necesara crearea unei cai noi de acces catre parcelele propuse;
 - o aceasta trebuie proiectata strategic pe termen scurt, mediu si lung si in corelare cu documentatiile de urbanism deja elaborate, astfel incat toata zona sa beneficieze de o fluidizare a traficului auto, velo si pietonal;
- str. Martir N. Lacatusu este in prezent inchisa spre capatul de sud – fundatura, fara sa aiba prevazuta posibilitatea de intoarcere;

functionale: - existenta zonelor de protectie si de siguranta impuse de retelele de utilitati si de vecinatatea canalelor de desecare.

- terenul este afectat de UTR VPr // Zona verde - cu rol de protectie fata de infrastructura majora, plantatii cu rol de protectie sanitara si de reconstructie ecologica
- terenul este afectat de UTR Ve // Zona verde - de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic;
- teren este afectat de servitute de utilitate publica recomandata, de zona de siguranta magistrala de gaze naturale;
- terenul este afectat de Zona III de referinta Aerodrom Cioca si de Zona III de referinta Aeroport Traian Vuia;

juridice

- terenul este proprietate privata a persoanei juridice S.C. SAIF-TIM S.A. Conform C.F., imobilul este grevat de sarcini: interdictie de instrainare, grevare, demolare, dezmembrare, inchiriere, construire, comasare in favoarea APS THETA S.Ă.R.L.;
- incidenta terenului cu zonele de protectie ale unor retele de infrastructura tehnico-edilitara si de protectie ecologica poate impune servituti de utilitate publica asupra suprafetelor afectate;

Echiparea edilitara

Terenul si zona, in ansamblu, sunt echipate cu utilitati: apa, canalizare, energie electrica, termica, telefonie, gaz. Amplasamentul studiat beneficiaza de echipare tehnico-edilitara direct la nivelul strazii Albastrelor iar adiacent, Calea Mosnitei, Drumul Boilor si str. Martir Nicolae Lacatus si str. Parang.

Disfunctionalitati

Se constata necesitatea asigurarii echiparii edilitare a parcelelor si obiectivelor nou propuse corelat cu respectarea limitelor impuse de zonele de protectie/siguranta ale retelelor existente in zona.

- in zona apropierea zonei studiate exista retele de distributie gaze naturale care apartin sistemului public de distributie aflat in exploatarea S.C. DELGAZ GRID S.A. Timisoara. Pe strazile Martir Nicolae Lacatus si Albastrelor exista retele de gaze naturale presiune redusa. Imobilul cu nr. 70 este alimentat in momentul de fata cu gaze naturale printr-un bransament racordat in conducta de gaz existenta pe strada Albastrelor dar pozitionarea si capacitatea acestui bransament il fac neutilizabil pentru imobilele care urmeaza sa fie construite in zona.

Dotarea cu utilitati a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele si calitatea retelelor vor fi avizate de detinatorii de utilitati.

Punct de vedere al administratiei publice locale

Aviz de oportunitate nr. 15 din 11.07.2025, emis de catre Primaria Municipiului Timisoara in baza cererii MTM2025-025400/09.06.2025 si in urma sedintei din data de 08.07.2025 a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si de urbanism, infiintata in baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si a H.C.L. nr. 390/26.10.2021 privind infiintarea C.T.A.T.U.

Punct de vedere al proiectantului P.U.Z.

Beneficiarul S.C. SAIF-TIM S.A., persoana juridica de drept privat, este initiatoarea documentatiei "P.U.Z. – Zona rezidentiala cu functiuni complementare", elaborata pentru amplasamentul din Judetul Timis, Municipiul Timisoara, Str. Albastrelor, nr. 70, C.F. nr. 442917, nr. cad. 442917, 442917-C1, care are ca scop parcelarea terenului pentru: -dezvoltarea unei zone de locuinte si functiuni complementare, -zona verde – de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic (Ve), -completarea si dezvoltarea acceselor/cailor rutiere ce vor asigura accesibilitatea la imobilele propuse precum si definirea normelor pentru constructiile viitoare ce se vor implanta in zona. Reglementarea parcelelor se va face conform cu legislatia in vigoare si corelat cu prevederile documentatiilor de urbanism superioare aprobate. Propunerea beneficiarilor este oportuna si nu intra in conflict cu celelalte functiuni existente/propuse in zona. Proiectantul PUZ considera necesara valorificarea pe de-a intregul a potentialului terenurilor, astfel incat toata zona sa beneficieze de investitia preconizata.

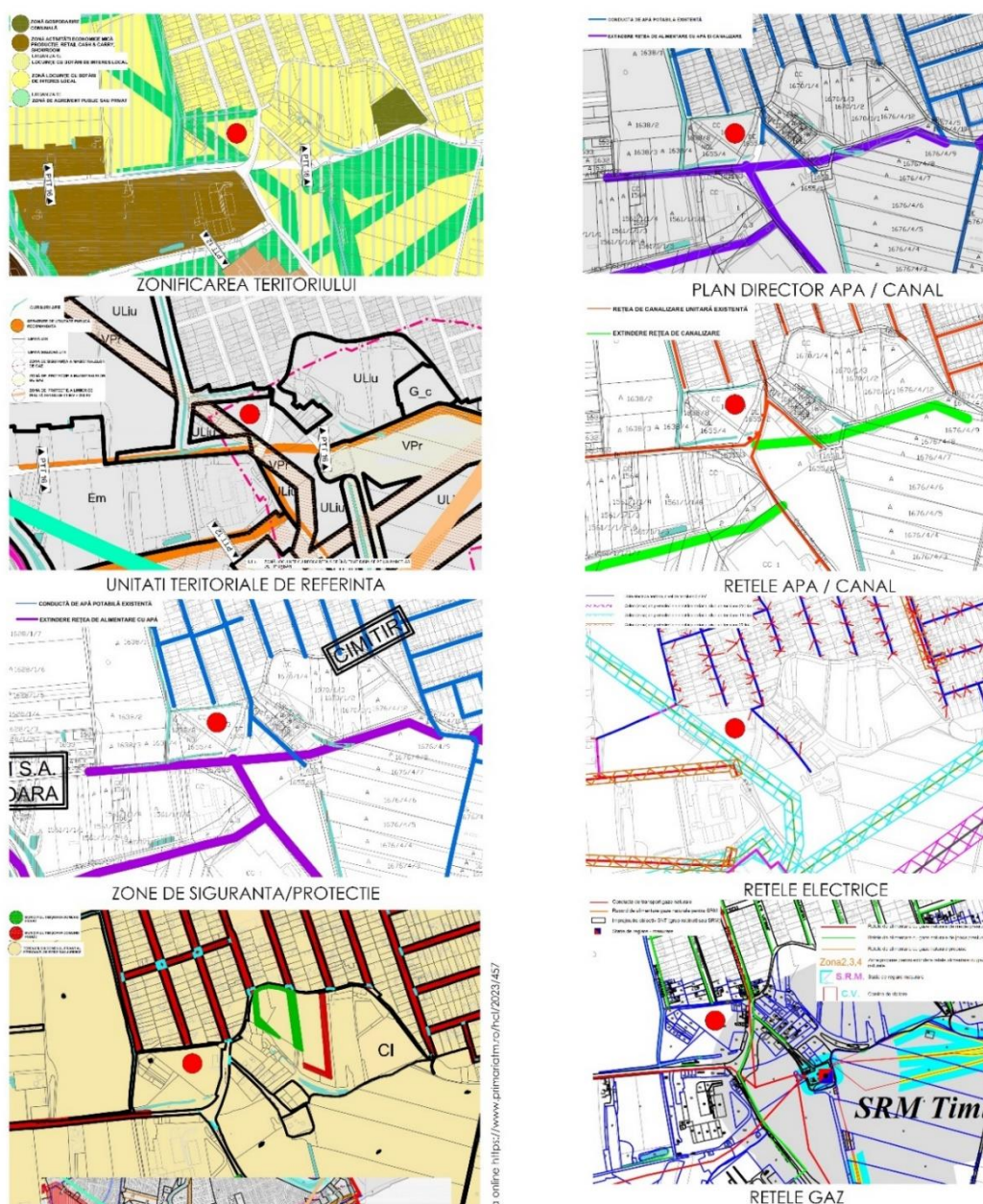


Fig. 2. Extras PUG 2023 – Zona Uliu (sursa: <https://www.primariatm.ro/hcl/2023/457>)

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Propunerile enuntate in P.U.Z. au un caracter normativ, sunt in conformitate cu CU2025U-000277 din 19.02.2025, prin care s-a solicitat realizarea unui studiu de oportunitate, solutionat cu Avizul de oportunitate nr. 15 / 11.07.2025, pentru documentatia inregistrata cu MTM2025-025400/09.06.2025, anexate, si stau la baza obtinerii viitoarelor autorizatii de construire din zona. Construirea pe loturile rezultate se va face numai in baza autorizatiei de construire aprobata conform legislatiei in vigoare.

Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Prin proiect se prevede reglementarea unei suprafete de teren de 8609 mp proprietate privata a S.C. SAIF TIM S.A. Se va putea edifica conform plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE anexate, in suprafetele destinate pentru implantarea constructiilor, cu respectarea indicatorilor aferenti, stabiliti.

Functiunea predominanta propusa este rezidentiala, de locuinte individuale si anexele acestora, cu o unitate locativa pe parcela sau locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative – apartamente suprapuse sau locuinte cuplate, cu posibilitatea integrarii de servicii cu acces public (de proximitate). Regim de construire va fi izolat sau cuplat, cu un total de max. 18 UL pentru cele 9 loturi de casa.

- POTmaxim: 35%
- CUTmaxim: 0,9

Spatii libere si spatii plantate: - parcelele destinate locuintelor vor fi mobilate astfel incat intre corpurile de cladire (in functie de varianta de mobilare aleasa), spatiile verzi sa poata fi distribuite fie pe laterale, in fata, spre strada sau spre fundul parcelelor (curti).

Amplasarea constructiilor pe parcela

- distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 4,5 m;
- in cazul in care incaperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spatiul dintre cele doua cladiri, distanta minima va fi de 6 m;

Amplasarea fata de aliniament

- min. 3 m – max 6 m; -min. 6 m - garaje, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism;

Amplasarea fata de limitele laterale

- H/2 (masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt) dar nu mai putin de 3 m sau alipire la un calcan;
- garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,80 m;
- pentru loturile 2 si 9, pe laturile de nord, constructiile (exclusiv imprejmuirile) se vor retrage in afara culoarului verde de protectie al rigolei cu min. 6 m fata de limita laterala a parcelei;
- pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente;

Amplasarea fata de limita posterioara

- H (masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt) dar nu mai putin de 6 m;
- pentru loturile 3 ÷ 9 amplasarea constructiilor va respecta retragerea de min 6 m fata de imprejmuirea pe limita posterioara, pozitionata in afara zonei de incidenta cu aria de protectie LEA 110 kV (18,50 m din ax); in interiorul VPr este interzisa executarea oricaror constructii, parcaje, imprejmuiri, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte;

NOTA:

- toate constructiile de pe parcela se vor amplasa in fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 2/3 din adancimea totala a parcelei, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filegorii / pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc.), a caror suprafata insumata va fi de maximum 25 mp;
- in aprecierea dispozitiei cladirilor invecinate nu se iau in considerare cladirile anexe si provizorii;
- pentru parcelele care intra partial sub incidenta zonelor VPr, indicatorii urbanistici POT si CUT se vor calcula raportat la suprafata intregii parcele, asa cum apare aceasta in CF, organizând constructiile pe parcela strict in afara zonelor VPr;

Ve - Lot 11 ÷ 12 (conf. RLU art. 4.2.)

Zona verde constituita in culoar, de-a lungul canalului/rigolei de desecare din nordul amplasamentului, coagulata intr-o retea de trasee verzi destinate agrementului si mobilitatii alternative, neproducatoare de poluare fonica si a aerului.

Inaltimea maxima admisa: Nu este cazul.

Spatii libere si spatii plantate: Suprafata spatiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafata totala a zonei exceptand albia cursului de apa si vor cuprinde exclusiv vegetatie

(joasa, medie si inalta). Restul suprafetelor avand o acoperire de orice tip vor fi cuprinse in categoria spatiilor libere.

- pentru loturile 2 si 9, pe laturile de nord, constructiile (exclusiv imprejmirile) se vor retrage in afara culoarului verde de protectie al rigolei cu min. 6 m fata de limita laterala a parcelei;
- pentru lotul 12 se va asigura zona de protectie LEA 110kV 18,50 m din ax; pe suprafata de teren astfel afectata este interzisa executarea oricaror constructii, parcaje, imprejmuiri, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte;
- POTmaxim: 0,5%
- CUTmaxim: 0,01

Interdictii de construire / servituti

Parcelele propuse sunt construibile, insa se supun restrictiilor generate de existenta pe amplasament a retelei LEA 1100 kV in sud-vest, a retelei LEA 0,4 kV in coltul de nord-est, a canalului de desecare din nord, a zonei de siguranta magistrala de gaze naturale, a incidentei cu Zona III de referinta Aerodrom Cioca si Zona III de referinta Aeroport Traian Vuia. Construirea si mobilarea loturilor afectate de restrictii si servituti se va putea face in conditiile avizelor detinatorilor de retele. Interdictiile de construire isi pierd valabilitatea in momentul in care dispar conditiile care le-au generat.

Prin PUZ se mai propun:

Asigurarea VPr - Zona verde de protectie fata de infrastructura majora, plantatii cu rol de protectie sanitara si de reconstrucie ecologica - corespunzatoare zonei de protectie LEA 110kV 18,50 m din ax pentru Lot 3 ÷ 9 si 12;

- pe suprafata de teren astfel afectata este interzisa executarea oricaror constructii, parcaje, imprejmuiri, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte;
- pentru parcelele care intra partial sub incidenta zonelor VPr, indicatorii urbanistici POT si CUT se vor calcula raportat la suprafata intregii parcele, asa cum apare aceasta in CF, organizând constructiile pe parcela strict in afara zonelor VPr;
- pentru loturile 3 ÷ 9 si 12, imprejmirile vor fi pozitionate in afara zonei de incidenta cu aria de protectie LEA 110 kV (18,50 m din ax);
- zona de protectie LEA 110kV NU se suprapune cu zona curti/constructii aferenta parcelelor destinate locuirii;

Spatii verzi

Se vor prevedea spatii verzi dedicate beneficiarilor in interiorul parcelelor, precum si spatii verzi cu rol de perdele de protectie pentru retelele aeriene sau subterane. Din suprafata de teren aferenta PUZ, doua loturi (LOT 11,12) vor fi rezervate spatiilor verzi Ve - Zona verde - de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Procentul total de spatii verzi cu acces public nelimitat, astfel rezultat este de 12%.

- **asigurarea Ve - Zone verzi constituite in culoare**, in lungul cursurilor de apa, canalelor de desecare cu biodiversitate ridicata ce se pot coagula intr-o retea de trasee verzi destinate agrementului si mobilitatii alternative, neproducatoare de poluare fonica si a aerului, ideale pentru conectarea unor zone de oras fara incarcarea suplimentara a retelei stradale (incidenta cu Uliu pe Lotul 2 si 9);

Cai de circulatie

Caile de circulatie sunt cele destinate transportului rutier, ciclist si pietonal. Acestea sunt reprezentate, pe de o parte, de drumurile existente in preajma amplasamentului: Calea Mosnitei, str. Albastrelor, str. Martir Lacatusu, str. Parang, etc. si pe de alta, de traseele propuse prin alte PUZuri.

Circulatia rutiera si transportul in comun

Terenul reglementat are accesul existent din str. Albastrelor iar pentru urbanizarea amplasamentului se propun:

- realizare legatura de circulatie (auto+pietonal+velo) intre str. Martir N. Lacatus si str. Albastrelor (Lot 10 - S=1341 mp) – profil PT 47 (12,50 m) si realizare accesuri la parcelele adiacente;
 - o este oportuna conectarea cailor de acces nou propuse cu str. Martir N. Lacatusu, prin traversarea canalului, pentru descarcarea acestora din urma catre reseaua stradala din sud-est si asigurarea accesului masinilor de interventie;
- realizarea unei cai de acces catre lotul 9 din artera principala de circulatie propusa – profil 5,50 m;
 - o poate functiona ca zona de intoarcere pentru strada nou propusa, pana la realizarea traversarii peste canal;
- completarea traseelor de circulatii pietonale si velo pe latura de nord, de-a lungul canalului (pe zona Ve), prin corelarea cu alte documentatii de urbanism din zona;

Circulatia ciclista si pietonala

Trama stradala propusa contine, in toate cazurile, trotuare destinate circulatiei pietonale, separate de carosabil prin spatii verzi de aliniament avand o latime cumulativa de min 1,50 m, respectiv 3,00 m. Circulatia ciclista se va desfasura pe carosabilul propus ce are un gabarit de 3 m, respectiv 6,50 m – conform Fig. Profile stradale de referinta. Strazile vor fi executate din materiale durabile, corespunzatoare, alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

Parcaje

Prin proiect este prevazut ca stationarea autovehiculelor sa se realizeze in incinta proprietatilor. Pentru locuintele individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere, necesarul de parcaje a fost stabilit la minim 1 loc de parcare pentru cladiri cu AU < 100 mp si minimum doua locuri de parcare, pentru cladiri cu AU > de 100 mp.

Dezvoltarea echiparii edilitare (conform proiectelor de specialitate)

Alimentare cu apa

Sursa de apa pentru asigurarea necesarului de apa potabila si de incendiu pentru constructiile propuse va fi reseaua de alimentare cu apa in sistem centralizat a municipiului Timisoara, retea administrata s.c. AQUATIM s.a., existenta in apropiere. Necesarul de apa pentru uz menajer va fi asigurat de la reseaua publica existenta de alimentare cu apa aflata pe Str. Albastrelor, prin intermediul unei extinderi de retea si a unor camine de bransament propuse pentru fiecare parcela in parte.

Canalizare

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat al municipiului Timisoara (aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a.) de pe Str. Albastrelor, prin intermediul unei extinderi de retea si a unor camine de racord propuse pentru fiecare parcela in parte, amplasate pe domeniul public.

Apele pluviale conventional curate de pe invelitorile constructiilor vor fi colectate prin sisteme de jgheaburi si burlane si conduse la zonele verzi adiacente. Apele pluviale cu hidrocarburi de pe zonele auto vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere amplasate in zona carosabila si vor fi dirijate catre un seapartor de hidrocarburi, printr-un sistem separat de canalizare pluviala. Apa pluviala tratata va fi descarcata in canalul ANIF aflat in vecinatatea lotului studiat.

Instalatii de stingere Incendiu cu hidranti exteriori

Pentru obiectivul studiat se propune montarea unui hidrant exterior suprateran. Interventia pentru stingerea incendiilor se va realiza cu autompompe si astfel raza de actiune a unui hidrant este de 200m (lungimea furtunului).

Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate se va face printr-un racord la linia electrica aeriana existenta, aflata pe strada Martir Nicolae Lacatus, prin intermediul unei (LEA) noi care sa faca legatura dintre stalpul existent si stalpul propus. Alimentarea se va face cu o linie electrica subterana (LES) de la stalpul propus pana la fridele de bransament.

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se propune sa se realizeze din retelele de distributie gaze naturale presiune redusa existenta pe str. Albastrelor. Soluția definitivă se va stabili în baza avizului tehnic de racordare eliberat de DELGAZ GRID.

Surse de energie regenerabila

Se recomanda folosirea energiilor regenerabile in vederea producerii de energie electrica, termica.

Gospodarie comunală

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare parcela, controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract.

Pentru eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore se propun urmatoarele masuri de protectie a mediului:

- se prevad spatii verzi concentrate de-a lungul canalului de desecare din nord, pentru o infrastructura ecologica coerenta si conectata la culoarele verzi din zona;
- in zona de protectie a LEA 110kV se va prevedea vegetatie joasa sau medie, pe sol natural;
- pe spatiile verzi declarate, interventiile se vor realiza controlat, conform si cu avizele autoritatilor ce impun servituti si conditionari asupra lor, astfel:
 - o se va asigura VPr – Zona verde de protectie fata de infrastructura majora, plantatii cu rol de protectie sanitara si de reconstructie ecologica - corespunzatoare zonei de protectie LEA 110kV 18,50 m din ax pe suprafata de teren astfel afectata este interzisa executarea oricaror



construcții, parcaje, împrejurimi, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deșeurilor, a materialelor de construcții sau a oricărui alte obiecte;

- o se va asigura Ve - Zone verzi constituite în culoare, în lungul cursurilor de apă, canalelor de desecare cu biodiversitate ridicată ce se pot coagula într-o rețea de trasee verzi destinate agrementului și mobilității alternative, neproducătoare de poluare fonică și a aerului, ideale pentru conectarea unor zone de oraș fără încărcarea suplimentară a rețelei stradale;

Obiective de utilitate publică

Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servitutele de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate. Principalele obiective de utilitate publică propuse prin prezentul plan urbanistic sunt: -extinderea rețelei de drumuri existente prin crearea unei străzi noi care să deservească funcțiunile propuse, - extinderea/racordarea rețelelor edilitare majore de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, dotarea cu lucrări hidroedilitare – alimentare cu apă și canalizare, - asigurarea spațiilor verzi cu rol de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, -respectare/asigurare zona de protecție LEA 110kV și 0,4 kV.

Circulația juridică a terenurilor

Din punct de vedere al circulației juridice a terenurilor, principalele operațiuni propuse sunt:

- trecerea din proprietatea privată în domeniul public al primăriei Municipiului Timișoara a unei suprafețe de teren de 1341 mp (Lot 10), destinată construirii noii străzi și echipării tehnico-edilitare;
- asigurarea caracterului public, spațiilor verzi cu rol de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic (Lot 11 + Lot 12 – terenuri în proprietate privată, cu acces public nelimitat);
- asigurarea caracterului public pentru zona de protecție și de siguranță LEA 110kV – suprafețele afectate se constituie în servitute de utilitate publică pentru echipamente de interes general și grevează asupra dreptului de proprietate, limitând posibilitatea de construire pe aceste suprafețe

CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

Ținând cont de potențialul de dezvoltare al zonei, în concordanță cu necesitățile actuale ale pieței și cu legislația în vigoare, prin implementarea P.U.Z.-ului se vor crea premisele juridice dezvoltării unei zonei rezidențiale cu servicii aferente și compatibile cu aceasta. Soluția propusă nu afectează caracteristicile specifice zonei urbanizate și contribuie la îmbunătățirea valorii fondului deja construit. La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara (aprobat în 2023), și în Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent acestuia are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe întreaga zonă aferentă.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Elaborarea P.U.Z. s-a efectuat în concordanță cu cerințele din CU2025-000277 din 19.02.2025, cu Avizul de Oportunitate nr. 15 din 11.07.2025. Planul Urbanistic Zonal - „Zona rezidențială cu funcțiuni complementare” se va integra în documentațiile superioare de urbanism aprobate și va avea 10 ani de valabilitate sau conform HCL Primăria Municipiului Timișoara.

S.C. BONDSTUDIO S.R.L.

Sef de proiect | Specialist RUR:

Proiectat:

Desenat / Intocmit:

Arh. Urb. PESCAR Felicia - Raluca

Arh. PESCAR Felicia Raluca

Arh. RAU Laura