



Plan Urbanistic Zonal
Pr. Nr. 86/2023

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

**FOAIE DE CAPAT**

Denumirea proiectului	ELABORARE PUZ - ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	Judetul Timis, Municipiul Timisoara, Str. Albastrelelor, nr. 70, C.F. nr. 442917, nr. cad. 442917, 442917-C1
Beneficiar	S.C. SAIF-TIM S.A.
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.
Proiectant general	S.C. BONDSTUDIO S.R.L.
Proiect nr.	86/2023
Data elaborarii	august 2025



LISTA DE RESPONSABILITATI

Proiectant general:	S.C. BONDSTUDIO S.R.L.
	Piata Unirii, nr. 3, et. 2, cam. 4, 300085 - Timisoara Tel. (+40) 733757939, email: contact@bondstudio.ro
Sef de proiect urbanism: Proiectat:	Arh. Urb. PESCAR Felicia Raluca Arh. Urb. PESCAR Felicia Raluca
Desenat/Intocmit:	Arh. Rau Laura
RIDICARE TOPOGRAFICA:	S.C. FIXLAND-GEODESY S.R.L.D
	Str. Venetia, nr. 18-20, SC. A, Ap. A5, Dumbravita, jud. Timis Tel: 0762 365 988
Proiectat:	Ing. Claudiu Filimon
STUDIU GEOTEHNIC:	S.C. CENCONSTRUCT S.R.L.
	Sediu social: nr. 699B, sat Sacalaz – Jud. Timis Punct de lucru: str. Mircea Cel Batran, nr. 119D, Timisoara Tel: +40 745 026 663 Email: cenconstruct@yahoo.com
Intocmit: Verificat:	ing. Daniel BELIN Ing. FECHETE Lucian Vasile; Ing. Adrian CENTEA
LUCRARI EDILITARE:	S.C. PROBIECTIV DESIGN S.R.L.
	Loc. Cicir, nr. 78, Comuna Vladimirescu, jud. Arad Tel. (+40) 724 284 801, email: probiectivdesign@gmail.com
Intocmit/Proiectat:	Ing. Bosnea Lorin Ing. Jescu Catalin

**BORDEROU GENERAL P.U.Z.****A. PIESE SCRISE****VOL. 1 – MEMORIU TEHNIC GENERAL****VOL. 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****B. PIESE DESENATE**

U1. INCADRAREA IN LOCALITATE/ZONA	sc. 1:5000
U2. STUDIU DE CVARTAL	sc. 1:7500
U3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	sc. 1:500
U4. REGLEMENTARI URBANISTICE_ZONIFICARE	sc. 1:500
U5. REGLEMENARI EDILITARE	sc. 1: 500
U6. POSIBILITATI DE MOBILARE	sc.1: 500
U7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	sc. 1:500

MEMORIU GENERAL
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.



FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	ELABORARE PUZ - ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	Judetul Timis, Municipiul Timisoara, Str. Albastrelelor, nr. 70, C.F. nr. 442917, nr. cad. 442917, 442917-C1
Beneficiar	S.C. SAIF-TIM S.A.
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – R.L.U.
Proiectant general	S.C. BONDSTUDIO S.R.L.
Proiect nr.	86/2023
Data	august 2025



LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Proiectant general: S.C. BONDSTUDIO S.R.L.

Str. Piata Unirii, nr. 3, et. 2, cam. 4, 300085 - Timisoara
Tel. (+40) 733757939, email: contact@bondstudio.ro

Sef de proiect urbanism / Specialist RUR:

Arh. Urb. PESCAR Felicia Raluca

Proiectat:

Arh. Urb. PESCAR Felicia Raluca

Desenat/Intocmit:

Arh. Rau Laura

RIDICARE TOPOGRAFICA: S.C. FIXLAND-GEODESY S.R.L.D

Str. Venetia, nr. 18-20, SC. A, Ap. A5, Dumbravita, jud. Timis
Tel: 0762 365 988
Proiectat: Ing. Claudiu Filimon

STUDIU GEOTEHNIC: S.C. CENCONSTRUCT S.R.L.

Sediu social: nr. 699B, sat Sacalaz – Jud. Timis
Punct de lucru: str. Mircea Cel Batran, nr. 119D, Timisoara
Tel: +40 745 026 663 Email: cenconstruct@yahoo.com
Intocmit: ing. Daniel BELIN
Verificat: Ing. FECHETE Lucian Vasile; Ing. Adrian CENTEA

LUCRARI EDILITARE: S.C. PROBIECTIV DESIGN S.R.L.

Loc. Cicir, nr. 78, Comuna Vladimirescu, jud. Arad
Tel. (+40) 724 284 801, email: probiectivdesign@gmail.com
Intocmit/Proiectat: Ing. Bosnea Lorin
Ing. Jescu Catalin



CUPRINS

FOAIE DE CAPAT
LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR
BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.
CUPRINS

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
 - 1.2.1. Solicitari ale temei program
 - 1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
 - 2.4.1. Analiza circulatiilor in zona
 - 2.4.2. Disfunctionalitati - prioritati
- 2.5. Ocuparea teritoriului (terenurilor)
 - 2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
 - 2.5.2. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit
 - 2.5.3. Disfunctionalitati
- 2.6. Echipare edilitara
 - 2.6.1. Stadiul echiparii edilitare
 - 2.6.2. Disfunctionalitati
- 2.7. Probleme de mediu
 - 2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit
 - 2.7.2. Disfunctionalitati - prioritati
- 2.8. Necesitati si optiuni ale populatiei
 - 2.8.1. Necesitati ale populatiei
 - 2.8.2. Optiuni ale populatiei
 - 2.8.3. Punct de vedere al administratiei publice locale
 - 2.8.4. Punct de vedere al proiectantului P.U.Z.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural si antropic
 - 3.3.1. Valorificarea cadrului natural
 - 3.3.2. Valorificarea contextului socio-economic
- 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.4.1. Zone functionale – reglementari
 - 3.4.2. BILANT TERITORIAL
 - 3.4.3. INDICATORI URBANISTICI
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
 - 3.5.1. Circulatia rutiera si transportul in comun
 - 3.5.2. Circulatia feroviara
 - 3.5.3. Circulatia ciclista si pietonala
 - 3.5.4. Parcaje
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.6.1. Alimentare cu apa
 - 3.6.2. Canalizare
 - 3.6.3. Alimentare cu apa pentru irigatii
 - 3.6.4. Alimentare cu energie electrica
 - 3.6.5. Telecomunicatii
 - 3.6.6. Alimentare cu caldura



- 3.6.7. Alimentare cu gaze naturale
- 3.6.8. Surse de energie regenerabila
- 3.6.9. Gospodarie comunală
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
 - 3.8.1. Obiective de utilitate publică
 - 3.8.2. Tipuri de proprietate asupra terenurilor
 - 3.8.3. Circulația juridică a terenurilor

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- 4.1. Inscrisura in prevederile P.U.G.
- 4.2. Categoriile principale de interventie
- 4.3. Prioritati de interventie
- 4.4. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.
- 4.5. Lucrari necesare in continuare
 - 4.5.1. Planuri urbanistice de detaliu
 - 4.5.2. Proiecte prioritare de investitii

5. ANEXE

- 5.1. MEMORIU NON – TEHNIC DE PREZENTARE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:	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 elaborarii:	august 2025
Nr. Proiect:	86/2023

1.2 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, are in vedere reglementarea unei suprafete de teren de 8609 mp si a fost intocmita la solicitarea beneficiarului S.C. SAIF-TIM S.A., in urma eliberarii de catre PMT a CU2025U-000277 din 19.02.2025 emis in baza PUG aprobat prin HCL 457/2023.

1.2.1 Solicitari ale temei program

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.: terenul situat in zona sudica a intravilanului Municipiului Timisoara, inregistrat in CF 442917 (CF vechi 2050 Mosnita Veche, top. 2070/5/2) nr. top./cad: 442917, 442917-C1, conform plansei nr. U04 – „Reglementari urbanistice propuse”.

Teritoriul care urmeaza sa fie studiat prin P.U.Z.: terenul detinut de proprietar si terenul delimitat de strazile Calea Mosnitei, Strada Parang, Strada Traian Demetrescu si Strada Albastrelor.

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, pe directia N/V - S/E, cu un PPT de 12,50 m, pana la str. Martir Nicolae Lacatus;
- 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;

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Terenul ce face obiectul PUZ este amplasat in zona de sud a cartierului Plopi, la confluenta zonei de locuire existenta in nord, cu zona de productie nepoluanta si depozitare din sud. Intregul areal este prevazut a fi supus unei operatiuni de urbanizare, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 457/2023, cu utilizare functionala de Zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. In vederea realizarii obiectivelor propuse 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**, emis cu urmatoarele conditii/recomandari:

Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti:

Categoria functionala existenta pe terenul beneficiarului: conform PUG aprobat prin HCL 457/2023 - UTR 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.

Categoria functionala propusa pe terenul beneficiarului: se propune realizarea unei zone de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban - locuinte individuale si anexele acestora, cu o unitate locativa pe parcela si/sau locuinte semicolective (familiale), cu max doua unitati locative, cu posibilitatea integrarii de servicii cu acces public (de proximitate), realizarea unei zone verzi de protectie a

apelor sau cu rol de culoar ecologic si completarea si dezvoltarea acceselor/cailor rutiere ce vor asigura accesibilitatea la imobilele propuse - conform plansa nr. U04 – „Reglementari urbanistice propuse”.

Indicatori / coeficienti urbanistici obligatorii:

- propune realizarea unei parcelari pentru zona de locuinte individuale sau semicolective;
- **UTR Uliu - zona de locuinte individuale sau semicolective:**
 - POT maxim = 35%
 - CUT maxim = 0.9
 - Hmax: 12 m
 - Hmax cornisa: 8 m
 - Spatiile verzi organizate pe solul natural vor putea ocupa un procent variabil, dar min 50% din suprafata totala a spatiului verde asigurat, in functie de organizarea amenajarii
 - Retrageri: Se va respecta limita maxima de implementare a constructiilor prevazuta in plansa U04 – „Reglementari urbanistice propuse”.
- **UTR Ve - zona verde – de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic:**
 - POT maxim = 0,5% pentru utilizari admise
 - CUT maxim = 0.01 pentru utilizari admise
 - 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).

Se vor respecta urmatoarele recomandari / conditii in elaborarea documentatiei de urbanism (aceste conditii impreuna cu indicatorii urbanistici obligatorii mentionati mai sus, se vor regasi atat in plansele desenate cat si in partea scrisa – memoriu, R.L.U. propus):

- pentru loturile 2 si 9, pentru asigurarea zonei de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic, pe laturile de nord, constructiile (inclusiv imprejuririle) se vor retrage in afara culoarului verde de protectie al rigolei cu min. 6 m fata de limita laterala a parcelei;
- pentru loturile 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 si 12, pentru asigurarea zonei de protectie LEA 110kV 18,50 m din ax, amplasarea constructiilor va respecta retragerea de min 6 m fata de imprejurirea pe limita posterioara, pozitionata in afara zonei de incidenta cu aria de protectie LEA 110 kV (18,50 m din ax);

Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

- se va asigura accesul corespunzator, atat pietonal cat si auto la drumurile publice;
- parcarile necesare functiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului.
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG in vigoare;
- daca vor fi prevazute functiuni diferite in interiorul parcelei, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte;
- 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 mai mica de 100 mp si minimum doua locuri de parcare, pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp;
- constructia propusa se va racorda corespunzator la retelele edilitare publice, pentru asigurarea utilitatilor necesare;

Capacitatile de transport admise:

- capacitatea de transport a drumurilor/strazilor sau aleilor propuse va fi analizata prin P.U.Z. in functie de legislatia in vigoare pentru functiunile propuse;
- accesul (pietonal, carosabil si ciclabil) se va realiza printr-o noua artera, propusa in prelungirea str. Martir Nicolae Lacatus, pe directia N/V - S/E, cu un PPT de 12,50 m, pana la str. Albastrelor.

1.3. Surse documentare

Legislatie

- Legea 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea nr. 453/2001 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- H.G. 525/27 iunie 1996, republicata, (cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism - indicativ: GM 007-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/2000;
- Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizata;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism din 26.02.2016;
- H.C.J.T 115/2008 Hotararea privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din Jud. Timis;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- HCL nr. 140/2011 modificata prin H.C.L. nr. 218/2020 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului
- HCL 390/2021 privind infiintarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica;
- Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Codul Civil;

Lista studiilor de fundamentare

- Studiu de cvartal, cu ridicare topografica a parcelelor ce fac obiectul PUZ, in sistem Stereo 70;
- Alte documente ce cuprind legislatia aplicabila in domeniu, aflata in in vigoare la data elaborarii acestei documentatii.

Lista documentatiilor de urbanism

- Planul Urbanistic General - Municipiul Timisoara si Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobat H.C.L. nr. 457/17.10.2023;
- PUZ aprobat prin HCL nr. 35/2002;
- PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018;

Pe terenurile din imediata vecinatate s-au aprobat si/sau avizat urmatoarele documentatii de urbanism:

- PUZ "Locuinte si functiuni complementare" aprobat cu HCL 243/23.04.2019
- PUZ "Zona industriala si servicii" aprobat cu HCL 197/24.04.2012
- PUD "Locuinte si functiuni complementare" aprobat cu HCL 346/25.07.2006;
- PUZ „Dezvoltare zona locuinte colective si locuinte individuale in intravilan Timisoara” aprobat prin HCL 607/16.11.2018;
- PUZ - Anunt cnsultarea populatiei 019921/02.12.2013 – „Extindere zona locuinte cu functiuni complementare in intravilan Timisoara”;
- PUD „Locuinte individuale si functiuni complementare” aprobat prin HCL 92/22.04.2003;
- PUZ in lucru – „Locuinte, dotari, servicii, spatii verzi” Nr. inregistrare/ data: MTM2024-011448/ 05.03.2024 Certificatul de Urbanism nr. 27/ 08.01.2024 Amplasament lucrare: zona Calea Mosnitei, identificat prin CF 449908, CF 410908, CF 452420 Perioada informare si consultare: Etapa 1: 23.02.2024-04.03.2024

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

In relatie cu evolutia localitatii, zona a fost la origini una periferica, dezvoltata la sf. sec. al XX-lea si caracterizata de un tesut periurban, divers ca si conformare si utilizare functionala dar cu majoritatea terenurilor neavand initial nici un fel de amenajari urbanistice. Terenul ce face obiectul PUZ este situat la marginea cartierului Plopi si face tranzitia intre zona de locuire si zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasi-industrial, comert en-gros. Astfel, in arealul invecinat, pe langa imobilele de locuinte mai sunt si terenuri si constructii cu functiuni de comert, servicii, productie, depozitare, etc. Punctual si izolat, dar cu tendinta de urbanizare tot mai mare, in ultimii ani in zona au fost elaborate cateva documentatii de urbanism care propun reglementari pentru extinderea zonei de locuire si functiuni conexe.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relate cu evoluția localității

Imaginea de ansamblu (fig.1) prezintă în arealul studiat, o întrepătrundere de zonificări cu caracteristici variate. Disfuncționalitatea majoră a terenurilor din această zonă a orașului o reprezintă insuficiența infrastructura de mobilitate și edilitară. Aceste neajunsuri li se adaugă convergența mai multor zone cu restricții aferente arealelor de protecție a canalelor, diverselor rețele edilitare majore, cai de comunicație rutieră, etc. Cu toate acestea, potențialul reglementării sau macar a întreținerii culoarelor ecologice (verzi și albastre) poate reprezenta un atractor puternic pe termen lung pentru beneficiari.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare a devenit important și se datorează creșterii necesității de valorificare oportună a suprafețelor de teren pentru care este prevăzută urbanizarea prin PUG, fapt reliefat și de extinderea recentă a zonei limitrofe spre sud-est-vest. Prezentul PUZ va trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servitiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametri tehnico-economici.

2.2. Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se află în intravilanul mun. Timisoara, în partea de sud-est a orașului, la marginea cartierului Plopi, pe drumul care leagă mun. Timisoara de comuna Mosnita. De altfel, anterior trasării limitei de intravilan între UAT-uri, acesta era înscris în CF vechi Nr. 2050 Mosnita Veche, Nr. topografic 2070/5/2. Parcela, proprietate privată a S.C. SAIF TIM S.A., categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 8609 mp face parte dintr-un cvartal delimitat urbanistic astfel:

- Nord: rigola 1638/5 (sau HPR 1674) – limită naturală;
- Est: str. Albastrelor, drum asfaltat;
- Sud: Calea Mosnitei, drum asfaltat, identificat prin C.F. nr. 455951, top. 8373/2;
- Vest: parcela identificată prin C.F. 426247, nr. top.: 2070/5/1/1 – proprietate Statul Roman, categoria de folosință „faneată”; latura vestică a acestei parcele este adiacentă canalului/rigolei HCn 1638/5;

Astfel, se conturează un areal de formă relativ regulată, protejat pe latura de nord și vest de vegetația ce mărginește canalele de desecare, dar care este divizat median, pe diagonală (în corespondență cu traseul rețelei LEA 110 kV) în 2 parcele:

- parcela ce face obiectul PUZ-ului, proprietate privată a S.C. SAIF TIM S.A.;
- parcela proprietate Statul Roman.

Datorită amplasării cu front la str. Albastrelor și în proximitatea str. Calea Mosnitei, zona este accesibilă mijloacelor de deplasare auto dar și de transport în comun ale R.A.T.T. (autobuze).

Diverse funcțiuni și instituții de interes general deservesc zona: Școala Generală Nr. 4 Plopi, Parcul Plopi, Stadionul Tricoul 1 iunie, supermarketuri, inclusiv câteva biserici.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, amplasamentul este încadrat în zona ULiu // Zona de urbanizare - Zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, afectat de UTR VPr // Zona verde - cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantatii cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică și de UTR Ve // Zona verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Teren afectat de servitute de utilitate publică recomandată, de zona de siguranță magistrală de gaze naturale, de Zona III de referință Aerodrom Cioca și de Zona III de referință Aeroport Traian Vuia.

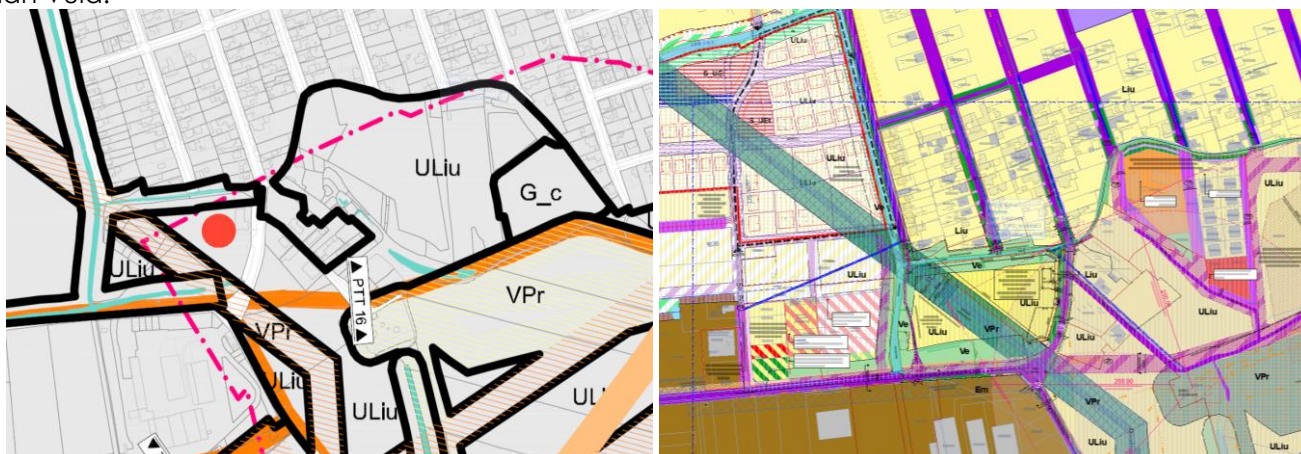


Fig. 1 a) Extras încadrare PUG 2023 – Zona Uliu (sursa: <https://www.primariatm.ro/hcl/2023/457>), b) extras Studiu cvartal @bondstudio 2023

2.3. Elemente ale cadrului natural

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel nesemnificative. Acesta nu prezintă potențial de alunecare. În acest moment, pe terenul studiat există o construcție cu acte, identificată prin nr. cad./top 442917-C1 (Clădire birouri în regim parter, S. construită la sol = 256 mp) și mai multe anexe (construcții fără acte). De asemenea, în interiorul proprietății, pe colțul de sud există un gard metalic care delimitează un areal intern. Parcela integrală, proprietate privată a S.C. SAIF TIM S.A. este delimitată de un gard de beton existent. Pe teren nu există spații verzi amenajate, însă întregul cvartal și în special terenurile publice sunt impanzite de vegetație spontană. Pe teren nu există activități generatoare de poluare a solului.

- conform PUG, pe trei laturi (vest, nord și sud) ale cvartalului studiat sunt delimitate zone verzi adiacente cursurilor de apă, destinate funcțiunilor 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 străbătut 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, plantată cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică.
 - această interferează cu terenul ce face obiectul PUZ pe latura de sud-vest.

Pentru stabilirea condițiilor geo-morfologice de construire s-a elaborat studiul geotehnic, care furnizează date cu caracter general, din care extragem următoarele:

Date generale

Din punct de vedere geomorfologic, Timisoara este așezată în Campia Timisului, în zona de divagare a râurilor Timis și Bega, într-unul din putinele locuri pe unde se puteau traversa întinsele mlaștini formate de apele celor două râuri, care până acum două secole și jumătate acopereau în fiecare primăvară suprafața câmpiei subsidente dintre Campia Buziasului și Campia Vingai. Privit în ansamblu, relieful zonei Timisoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2-3 m. Relieful teritoriului administrativ al orașului și al comunelor periurbane face parte din Campia Timisoarei și cuprinde următoarele unități principale:

- În partea de nord și nord-est se află Campia înaltă Giarmata Vii - Dumbravita, cu înălțimea medie de 100 m.
- În partea de nord-vest se întinde Campia joasă a Torontalului, cu înălțime medie de 88 m, care intră în contact cu vatra orașului prin câmpia de la Cioreni;
- În partea de est se întinde Campia aluvionară a Begai, cu altitudine medie de 90-95 m și soluri nisipoase și argilo-lutoase, afectate de glezare.
- În partea de sud se află Campia Bega-Timis, cu altitudini ce scad pe direcție nord-est și sud-vest, de la 96 m, la 91 m.

Din punct de vedere geologic, privind structurile geologice ale zonei, se găsesc depozitele cuaternare (depozite fluvio-lacustre: argile, nisipuri, pietrisuri) cu grosimi de cca 100 m, sub care se succed depozitele romanicene - până la cca 600 m adâncime - și cele daciene în facies lacustru și de mlaștină, care au favorizat formarea a numeroase straturi de lignit. Urmează formațiunile pontianului și sarmatianului, pentru că de la 1740 m în jos să se extindă domeniul fundamentului cristalin. Drept consecință a alcătuirii petrografice a formațiunilor de suprafață, pe teritoriul Timisoarei se produc și fenomene de tasare, datorate substratului argilo-nisipos. Fenomenul se evidențiază în cartierele Cetate și Elisabetin, dar și în alte părți unde s-au format crovuri (Ronat).

Hidrografia zonei

Teritoriul zonei Timisoara dispune de o bogată rețea hidrografică, formată din râuri, lacuri și mlaștini. Cu excepția râurilor Bega și Timis, celelalte râuri seacă adesea în timpul verii. Principalul curs de apă este cel mai sudic afluent al Tisei. Izvorând din Munții Poiana Rusca, Bega este canalizată, iar de la Timisoara până la varsare a fost amenajată pentru navigație (115 km). Din multimea de brate care existau înaintea canalizării Begai, în interiorul orașului se mai păstrează doar Bega Moarta (în cartierul Fabric) și Bega Veche (spre vest, curgând prin Sacalaz). Pe teritoriul orașului se găsesc și numeroase lacuri, fie naturale, formate în locul vechilor meandre sau în arealele detașate (cum sunt cele de lângă colonia Kuntz, de lângă Giroc, Lacul Serpilor din Padurea Verde, etc.), fie de origine antropică (spre Fratelia, Freidorf, Mosnita, Mehala, Strandul Tineretului, etc.), notabile prin situarea lor pe linia de contact cu localitățile periurbane. Din punct de vedere al apelor subterane, se poate constata că panza freatică a Timisoarei se găsește la o adâncime

ce variaza intre 0,50 – 4,00 m. Panzele de adancime cresc numeric, de la nord la sud, de la 4 la 9 m (pana la 80 m adancime) si contin apa potabila, asigurand astfel o parte din cerintele necesare consumului urban. Apar, de asemenea, ape de mare adancime, captate in Piata Unirii (hipotermale), apoi la sud de Cetate si in Cartierul Fabric (mezotermale).

Regimul climatic si pluviometric

Timisoara se incadreaza in climatul temperat continental moderat, caracteristic partii de sud-est a Depresiunii Panonice, cu unele influente submediteraneene si oceanice.

- Conditile climatice din zona Timisoara se caracterizeaza prin urmatoorii parametri:

- Media lunara minima: -1°C – Ianuarie;
- Media lunara maxima: $+21,1^{\circ}\text{C}$ – Iulie-August;
- Temperatura minima absoluta: $-35,3^{\circ}\text{C}$ la data de 24.01.1963;
- Temperatura maxima absoluta: $+40,0^{\circ}\text{C}$ la data de 16.08.1952;
- Temperatura medie anuala: $+10,6^{\circ}\text{C}$;

Aflandu-se predominant sub influenta maselor de aer maritim dinspre nord-vest, Timisoara primeste o cantitate de precipitatii mai mare decat orasele din Campia Romana. Media anuala a precipitatiilor, de 592 mm, apropiata de media tarii, este realizata indeosebi ca urmare a precipitatiilor bogate din lunile mai, iunie, iulie (34,4% din totalul anual) si a celor din lunile noiembrie si decembrie, cand se inregistreaza un maxim secundar, reflex al influentelor climatice submediteraneene. Regimul precipitatiilor are insa un caracter neregulat, cu ani mult mai umezi decat media si ani cu precipitatii foarte putine. Din punctul de vedere al cailor de comunicatie din zona, STAS 1709/1 – 90 (Fig. 2) situeaza amplasamentul in zona de tip climateric I, cu valoarea indicelui de umiditate $I_m = -20 \dots 0$.

Regim eolian

Masele de aer dominante, in timpul primaverii si verii, sunt cele temperate, de provenienta oceanica, care aduc precipitatii semnificative. In mod frecvent, chiar in timpul iernii, sosesc dinspre Atlantic mase de aer umed, aducand ploi si zapezi insemnate, mai rar valuri de frig. Din septembrie pana in februarie se manifesta frecvente patrunderi ale maselor de aer polar continental, venind dinspre est. Cu toate acestea, in Banat se resimte puternic si influenta ciclonilor si maselor de aer cald dinspre Marea Adriatica si Marea Mediterana, care iarna genereaza dezghet complet, iar vara impun perioade de caldura inabusitoare. Urmare a pozitiei sale in camp deschis, dar situat la distante nu prea mari de masivele carpatice si de principalele culoare de vale care le separa in aceasta parte de tara (culoarul Timis-Cerna, valea Muresului etc.), Timisoara suporta, din directia nord-vest si vest, o miscare a maselor de aer putin diferita de circulatia generala a aerului deasupra partii de vest a Romaniei. Canalizarile locale ale circulatiei aerului si echilibrele instabile dintre centrii barici impun o mare variabilitate a frecventei vanturilor pe principalele directii. Cele mai frecvente sunt vanturile de nord-vest (13%) si cele de vest (9,8%), reflex al activitatii anticiclonului Azorelor, cu extensiune maxima in lunile de vara, cu precipitatii bogate si viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. In aprilie-mai, o frecventa mare o au si vanturile de sud (8,4% din total). Celelalte directii inregistreaza frecvente reduse. Ca intensitate, vanturile ating uneori gradul 10 (scara Beaufort), furtunile cu caracter ciclonal venind totdeauna dinspre vest, sud-vest (1929, 1942, 1960, 1969, 1994). Distributia vanturilor dominante afecteaza, intr-o anumita masura, calitatea aerului orasului Timisoara, ca urmare a faptului ca sunt antrenati poluantii emanati de unitatile industriale de pe platformele din vestul si sudul localitatii, stagnarea acestora deasupra fiind facilitata atat de morfologia de ansamblu a vetrei, cu aspect de cuveta, cat si de ponderea mare a calmului atmosferic (45,9%).

Adancimea de inghet

Adancimea de inghet in zona cercetata este de 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054 – 77. Valoarea maxima a indicelui de inghet este $I_{30\text{max}} = 478$, valoarea medie pentru cele mai aspre trei ierni este $I_{30\text{max}} = 429$, iar pentru cele mai aspre cinci ierni dintr-o perioada de 30 ani este $I_{30\text{max}} = 319$, conform STAS 1709/1 – 90, prin hartile prezentate in fig. 3...5 (conform studiu geo).

Seismicitatea zonei

Conform Cod de proiectare seismica P 100-2013, acceleratia terenului pentru proiectare la cutremure de pamant cu un interval minim de recurenta $IMR = 100$ ani este $a_g = 0,20g$, iar perioada de colt este $T_c = 0,70$ sec. Din punct de vedere tectonic, orasul Timisoara este asezat intr-o arie cu falii orientate est-vest, marcata de existenta vulcanului stins de la Sanovita, precum si de apele mineralizate din subsolul Timisoarei, cele de la Calacea spre nord si Buzias-Ivanda in sud. Din studiile seismologice efectuate incepand cu ultimele decenii ale sec. al XIX-lea si pana in prezent, rezulta ca Banatul este o regiune cu numeroase focare seismice, care se grupeaza in doua areale: unul in partea de sud-est a regiunii, al doilea in imediata apropiere a orasului Timisoara. In apropiere de Timisoara se intersecteaza liniile seismice Periam-



Varas-Vinga in nord-vest si Radna-Parta-Sag in sud-est. Un focar secundar se afla chiar sub vatra orasului Timisoara.

Timisoara este un centru seismic destul de activ, dar din numeroasele cutremure observate, putine au depasit magnitudinea 6 pe scara Richter. Din informatiile istorice rezulta ca inainte de 1901 au fost inregistrate 217 cutremure (cel mai puternic din Timisoara fiind cel din 1879); in perioada 1901-1950 au fost semnalate 129 cutremure, iar in perioada 1951-1999 au fost inregistrate 97 cutremure, provocand pagube minore cladirilor vechi. Cele mai importante miscari seismice inregistrate au fost cele din 1991 (12 iulie $M = 5,7$; 18 iulie $M = 5,6$; 2 decembrie $M = 5,5$). Se pare ca cel mai puternic cutremur din zona Banat a fost cel din 10 octombrie 1879 de la Moldova Noua, cu o intensitate de VIII grade pe scara MSK si numeroase replici. Cutremurele banatene sunt caracterizate prin adancimea mica a focarului (5-15 km), zona redusa de influenta in jurul epicentrului, miscari orizontale si verticale de tip impuls cu durata scurta, perioade lungi de revenire in aceeasi zona. La aceste tipuri de seisme sunt afectate mai mult structurile rigide (zidarie, diafragme, panouri mari) si mai putin cele deformabile (cadre din beton armat sau metalice).

Incadrarea in zonele de risc in conformitate cu legea 575/ 2001

Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului national – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 5 – Inundatii amplasamentul cercetat nu se regaseste in lista cu unitatile administratiile teritoriale afectate de inundatii.

Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului national – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 7 – Alunecari de teren, amplasamentul cercetat nu se regaseste in lista cu unitatile administrative teritoriale afectate de alunecari de teren.

Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului national – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 3, amplasamentul cercetat este situat in zone URBANE pentru care intensitatea seismica echivalata pe baza parametrilor de calcul privind zona Romania, este minim VII grade pe scara MSK a intensitatii cutremurelor.

2.4 Circulatia

2.4.1. Analiza circulatiilor in zona

Drumuri existente

In general, strazile din vecinatate ce deservesc zona de locuire sunt strazi de categoria a III-a, cu una sau doua benzi de circulatie pe sens. Artera majora de acces la locatie si care margineste cvartalul studiat pe latura de est este strada Albastrelor, cu profil existent variabil, de 14 -15 m si cate o banda de circulatie 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. Circulatia principala in zona si accesul la parcela se face de pe strada Albastrelor.

Drumuri propuse prin alte documentatii de urbanism aprobate

Prin PUG si alte documentatii de urbanism elaborate concomitent sau anterior prezentului PUZ, Calea Mosnitei are prevazuta doua modificari de profil, astfel:

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

In consecinta, se poate previziona o modificare de profil si pentru strada Albastrelor, portiunea adiacenta amplasamentului studiat, de la 14 la 16 m, continuare a profilului PTT 67 - Calea Mosnitei (Drumul Boilor).

2.4.2. Disfunctionalitati - prioritati

Traficul auto in zona este ingreunat din mai multe considerente: -profile stradale inconsistent dimensionate sau subdimensionate, -fundaturi, -cai de acces/alei/drumuri de pamant improvizate, uneori blocate, etc. Prin actuala documentatie P.U.Z. se vor asigura suprafetele de teren si/sau servitutele de utilitate publica necesare dezvoltarii noii retele de drumuri sau amplificarii/continuarii celei existente.

2.5. Ocuparea teritoriului (terenurilor)

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

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 parcellar de tip urban. Cu toate ca functiunile propuse prin PUG in vigoare vizeaza preponderent rezidentialul de densitate mica - Uliu, rezultat al procedurii de urbanizare, zona are un caracter hibrid. 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. Regimul de aliniere in zona este, in general, cu retragere fata de aliniament dar prezinta si alipire la front.

2.5.2. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

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 retelele rutiere si edilitate

existente. 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, proprietate privata a S.C. SAIF TIM S.A. este delimitata de un gard de beton existent. Pe teren nu exista spatii verzi amenajate, insa intregul cvartal si in special terenurile publice sunt impanzite de vegetatie spontana. Terenul ce face obiectul PUZ are acces direct din str. Albastrelor.

2.5.3. Disfunctionalitati

Existenta unor riscuri naturale in arealul studiat este putin plauzibila. Dezvoltarea urbanistica trebuie sa tina cont si propunerea de reglementare va respecta toate zonele de protectie aferente infrastructurii naturale si antropice din zona.

Principalele disfunctionalitati:

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:
 - o este oportuna conectarea caili de acces nou propuse prin PUZ cu str. Martir N. Lacatusu, prin traversarea canalului, pentru descarcarea acestuia din urma catre reseaua stradala din sud-est si asigurarea accesului masinilor de interventie;

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.À.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;

2.6.Echiparea edilitara

2.6.1.Stadiul echiparii edilitare

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. Procesul de urbanizare al parcelei ce face obiectul PUZ implica si dotarea cu utilitati necesare pentru deservirea noilor lotizari propuse prin documentatie si a viitoarelor constructii. Totodata, PUG prevede directii majore de dezvoltare a infrastructurii edilitare care se coreleaza cu propunerile dn prezenta documentatie. Retelele se vor extinde si pe parcelele propuse iar solutiile finale proiectate vor fi alese si detaliate tinand cont de propunerile urbanistice si de conditionarile avizelor de amplasament emise de furnizorii de utilitati, in baza avizului de oportunitate obtiut in prealabil.

Conform adresa Transelectrica Nr. Inreg. 2496/28.02.2025, in aceasta faza a realizarii obiectivului, **nu se impune** emiterea unui aviz de amplasament din partea companiei, insa se mentioneaza aspectele prezentate mai jos:

- avizul de amplasament va fi necesar in scopul emiterii autorizatiei de construire;
- s-a constatat ca imobilul/terenul este amplasat in apropierea cablului de fibra optica aflat in gestiunea CNTEE „Transelectrica S.A.;

2.6.2. 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.

- terenul este afectat de servitute de utilitate publica recomandata, de zona de siguranta magistrala de gaze naturale;
 - o se vor respecta conditiile tehnice, in conformitate cu: „Norme tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de transport gaze naturale”, norme aprobate prin Ordinul presedintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014;
- in zona apropierea zonei studiate exista retele de distribuie 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;
- 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;

Conform avizului de principiu nr. 26215002/15.04.2025 emis de Retele Electrice Romania S.A., utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectiv, se poate face cu respectarea urmatoarelor conditii:

- se va respecta culoarul de trecere al LEA 0,4kV de 1m in plan orizontal si vertical fata de conductoarele extreme/stalpi din LEA 0,4 kV existenta in care este interzisa executarea oricarei constructii, imprejmuii, zone de agrement, parcaje, depozitarea de materiale, echipamente sau deseuri;
- obiectivul propus se gaseste in zona de siguranta si protectie LEA 110 kV fata de care trebuie respectata distanta de 18,50 m stanga-dreapta fata de axul LEA 110 kV existenta (total 37 m), zona in care este interzisa executarea oricarei constructii, parcaje, imprejmuii, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte;

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



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



2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit

Amplasamentul nu ridica probleme majore de protectie a mediului, insa proximitatea canalelor de desecare si proximitatea/prezenta unor retele importante impun pregatirea si echiparea corespunzatoare pentru o dezvoltare coerenta a zonei de locuire si functiuni compatibile. Se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. Nu sunt riscuri naturale in zona studiata sau in vecinatati. Factorii de poluare relativa a mediului natural sunt cei generati de traficul auto. Este considerata prioritara atentia fata de factorul apa, cel mai predisus la poluare din intregul microsystem. Pe teren nu exista plantatii valoroase a caror mentinere sa fie necesara. Propunerea de reglementare a terenurilor va respecta toate zonele de protectie aferente canalelor si retelelor din zona.

2.7.2. Disfunctionalitati - prioritati

- terenul este afectat de UTR Ve // Zona verde - de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic;
 - o este considerata prioritara atentia fata de factorul apa, cel mai predisus la poluare din intregul microsystem;
- 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

2.8. Necesitati si optiuni ale populatiei

2.8.1. Necesitati ale populatiei

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

2.8.2. Optiuni ale populatiei

Propunerea de reglementare va fi supusa consultarii populatiei in cadrul procedurilor de informare a populatiei ce vor fi coordonate de Directia de Urbanism a Municipiului Timisoara. Documentatia de urbanism va fi intocmita in conformitate cu Legea nr. 350/2001 actualizata, HCL 390/2021 privind infiintarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism, dupa parcurgerea in prealabil a Etapei pregatitoare P.U.Z. si R.L.U. aferent, conform Ordinului nr. 2701/2010.

2.8.3. 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.

2.8.4. Punct de vedere al proiectantului P.U.Z.

Beneficiarul S.C. SAIF-TIM S.A., persoana juridica de drept privat, este initiatorul 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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbana, de reglementare specifica, prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau prin dinamica urbana accentuata. 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. Documentatia de urbanism are la baza studiul topo-cadastral actualizat cu ridicare topo in coordonate stereo 70. Construirea pe loturile rezultate se va face numai in baza autorizatiei de construire aprobata conform legislatiei in vigoare.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Avand in vedere tendinta de densificare urbana in aceasta zona si dorinta de a utiliza terenul intr-o maniera care sa imprime un standard calitativ ridicat al locuirii si al construirii, rezulta oportunitatea extinderii

zonei rezidentiale din sudul cartierului Plopi, cu respectarea conditionarilor specifice, aplicabile amplasamentului.

La elaborarea prezentei documentatii P.U.Z. s-a tinut cont si de reglementarile cuprinse in urmatoarele documentatii de urbanism:

- PUZ "Locuinte si functiuni complementare" aprobat cu HCL 243/23.04.2019:

Funciunea dominanta: rezidentiala

P.O.T. max. 35%

C.U.T. max. 0,9

Regim de inaltime max. S (D)+P+E+M (Er)

- PUZ "Zona industriala si servicii" aprobat cu HCL 197/24.04.2012:

Funciunea dominanta: servicii

P.O.T. max. 43%

C.U.T. max. 1

Regim de inaltime max. P+1E

- PUD "Locuinte si functiuni complementare" aprobat cu HCL 346/25.07.2006:

Funciunea dominanta: rezidentiala

Regim de inaltime max. P+2E+M

- PUZ „Dezvoltare zona locuinte colective si locuinte individuale in intravilan Timisoara” aprobat prin HCL 607/16.11.2018:

Funciunea dominanta: locuire, servicii si instituti publice

P.O.T. max. 35% - locuire, 40% - servicii

C.U.T. max. 1,05 – locuire, 1,20 - servicii

Regim de inaltime max. S+P+2E

- PUZ - Anunt consultarea populatiei 019921/02.12.2013 – „Extindere zona locuinte cu functiuni complementare in intravilan Timisoara:

Funciunea dominanta: locuinte, servicii

P.O.T. max. 35% - locuire, 40% - servicii

C.U.T. max. 1,05 – locuire, 1,20 - servicii

Regim de inaltime max. S+P+2E

- PUD „Locuinte individuale si functiuni complementare” aprobat prin HCL 92/22.04.2003;
- PUZ in lucru – „Locuinte, dotari, servicii, spatii verzi” Nr. inregistrare/ data: MTM2024-011448/ 05.03.2024 Certificatul de Urbanism nr. 27/ 08.01.2024 Amplasament lucrare: zona Calea Mosnitei, identificat prin CF 449908, CF 410908, CF 452420 Perioada informare si consultare: Etapa 1: 23.02.2024-04.03.2024:

Funciunea dominanta: rezidentiala + servicii

P.O.T. max. 35% - locuire, 40% - servicii

C.U.T. max. 0,9 – locuire, 1,20 - servicii

Regim de inaltime max. S/D+P+1E+M/Er

In scopul reglementarii functionale si al mobilarii cu constructii, pe terenurile studiate a fost realizata ridicarea topografica. Aceasta a ajutat la determinarea corecta a amplasamentului: -lungimea laturilor parcelei, -pozitionarea fata de parcelele vecine,- pozitionarea fata de drumuri si canale, -indicarea cailor de acces care intretaie zona studiata, etc. De asemenea, sunt indicate cele mai apropiate retele de electricitate si de edilitare. Suportul grafic pentru partea desenata a prezentului P.U.Z. are la baza ridicarea topografica actualizata, in coordonate stereo 70.

Studiu de cvartal, confruntat cu ridicare topografica a relevat urmatoarele disfunctionalitati:

- canalul semnalat prin PUG pe latura de sud a cvartalului nu se regaseste in teren;
- unele din loturile de case de partea de nord a rigolei blocheaza accesul direct la apa al locuitorilor zonei;
- strada Albastrelor este singura legatura auto intre Calea Mosnitei si zona de case Plopi Sud;
- strada Martir. N. Lacatusu este blocata in capatul de sud;
- pe zona de protectie LEA exista locuinte improvizate si depozitari de materiale/deseuri; la fel si pe zona verde de protectie a canalului HCn 1638/5 de pe latura de vest (terenul Statului Roman);

In urma analizarii tuturor datelor se pot trage urmatoarele concluzii generale:

- tesutul antropizat al parcelelor de locuire este caracterizat de loturi medii ca suprafata (cca 500 mp), situate de-o parte si de cealalta a drumului, cu front deschis la caile de circulatii ;
- tendinta de densificare si diversificare a zonei precum si incadrarea in teritoriu a amplasamentului ii confera un bun potential de dezvoltare si reglementare urbanistica;

- avand in vedere prevederile PUG pentru zona de urbanizare ULiu, prin PUZ se propune extinderea categoriei functionale existente in nord (Liu) - rezidentiala (locuinte individuale sau semicolective cu regm mic de inaltime);
 - o cu toate acestea, terenul se afla la confluenta zonei de locuire Liu cu zona industriala/zona productie nepoluanta_depozitare Em, ceea ce ii confera o versatilitate de utilizare functionala destul de mare; de altfel, in prezent este folosit si pentru depozitarea de materiale de constructii;

Avand in vedere cele prezentate, consideram ca prin rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a celor legate de mediu, functiunile propuse se integreaza in context si ca demersul propus este oportun zonei.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Caracterul propus prin PUG aprobat prin HCL 457/2023: Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, insiruite, covor – grupate tipologic in teritoriu), cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare. Subzona: ULiu – Zona de urbanizare Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcellar de tip urban.

Conform RLU aferent P.U.G.: elaborarea de catre proprietari / dezvoltatori a documentatiilor de urbanism - ilustrare urbanistica (masterplan) si P.U.Z. - vor trata teme ca: -integrarea in contextul urban, - accesibilitatea, -zonarea, -organizarea spatial-functionala, -traficul, -infrastructura edilitara, -sistemul de spatii publice, -servitiile de utilitate publica ce greveaza teritoriul respectiv, -reparcelarea terenurilor, -parametrii tehnico-economiici.

In RLU aferent P.U.G. se specifica pentru zona ULiu, urmatoarele:

Utilizarea functionala

Utilizari admise - Locuinte individuale si anexele acestora, cu o unitate locativa pe parcela

Utilizari cu conditii

- locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative – apartamente suprapuse sau locuinte cuplate.
- instalatii exterioare cu indeplinirea conditiilor specificate in R.L.U.
- servicii cu acces public (de proximitate), cu indeplinirea conditiilor specificate in R.L.U.
- servicii profesionale sau manufacturiere cu indeplinirea conditiilor specificate in R.L.U.
- institutii de invatamant - crese, gradinite, scoli publice sau private cu indeplinirea conditiilor specificate in R.L.U.

Utilizari interzise

- orice alte utilizari decat cele permise - caracter definitiv si nu poate fi modificata prin P.U.Z.
- lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- *activitatile de depozitare si comert en gros, indiferent de anvergura acestora.*

Parcelarile vor intruni urmatoarele conditii cumulate:

- front stradal mai mare sau egal cu 15 m;
- adancimea egala sau mai mare decat frontul stradal;
- forma regulata si o suprafata minima de 350 mp;

Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (parter + etaj + mansarda / nivel retras) sau (demisol + parter + mansarda / nivel retras).

- Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras).
- Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,80 m fata de planul fatadei spre strada / spatiul public.
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor nu va depasi 12 m.

POT

- pentru utilizarile admise - 35%,
- pentru institutii de invatamant - crese, gradinite, scoli publice sau private - 25%.

CUT

- pentru utilizarile admise - 0,9.
- pentru institutii de invatamant - crese, gradinite, scoli publice sau private - 0,5.

**In RLU aferent P.U.G. se specifica pentru zona Ve, urmatoarele:**

Caracterul zonei: Zone 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.

Utilizari admise: Plantatii inalte, medii si joase; Sistem de alei si platforme cu stratificare permeabila pentru circulatii pietonale si velo; Mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile; Edicule, componente ale amenajarii peisagere; Amenajare hidrotehnica. Conform Art. 2.

Utilizari admise cu conditii: Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa deserveasca exclusiv spatiul respectiv, sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

Inaltimea maxima admisa: Nu este cazul.

Spatii libere si spatii plantate: Se conserva, ca regula, actuala structura a spatiilor verzi, a sistemului de alei si platforme; 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). Suprafetele avand o acoperire de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

- **POTmaxim: 0,5%; CUTmaxim: 0,01**

In RLU aferent P.U.G. se specifica pentru zona VPr, urmatoarele:

Conditionari primare: Regulamentul se va aplica in corelare cu cadrul normativ specific fiecarei situatii / caz in parte. Schimbarea de destinatiei de utilizare a terenurilor din aceasta categorie de U.T.R. nu este posibila prin P.U.Z., aceasta reglementare avand caracter definitiv.

Utilizari admise: Plantatii inalte, medii si joase. In conformitate cu cadrul normativ specific fiecarei categorii de utilizare in parte.

Utilizari admise cu conditii: Spatii verzi cu acces public, cu conditia ca stabilirea profilului functional sa se faca in corelare cu cadrul normativ specific fiecarei categorii de utilizare in parte; sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo; mobilier urban, amenajari pentru activitati in aer liber compatibile – sport, joaca, odihna; edicule, componente ale amenajarii peisagere.

Inaltimea maxima admisa: Nu este cazul.

Spatii libere si spatii plantate: Interventii importante asupra spatiilor verzi si a sistemului de alei si platforme se vor realiza numai pe baza de studii dendrologice si peisagere, pe baza unui proiect de specialitate in corelare cu cadrul normativ specific fiecarei categorii de utilizare in parte.

P.O.T. maxim = 0%

C.U.T. maxim = 0

3.3. Valorificarea cadrului natural si antropic**3.3.1. Valorificarea cadrului natural**

Amplasamentul aferent P.U.Z. este, in prezent si va fi in continuare, exploatat. Pe teren nu exista plantatii valoroase a caror mentinere sa fie necesara. Prin sistematizarea parcelelor se urmareste integrarea propunerii in contextul existent, in scopul extinderii si cresterii calitatii locuirii. Se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. Propunerile de dezvoltare urbanistica prevad zone alocate spatiilor verzi amenajate dar si libere, incluzand zone de perdele verzi de-a lungul canalului de desecare.

3.3.2. Valorificarea contextului socio-economic

Contextul socio-economic foarte favorabil al Timisoarei si, de mai putin timp si al cartierului Plopi, in proximitatea caruia se afla si amplasamentul ce se doreste a fi reglementat prin documentatia de fata, a determinat beneficiarul sa isi doreasca valorificarea economica a terenului astfel incat sa poata contribui la reglementarea si amplificarea coerenta a zonei.

3.4. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici**3.4.1. Zone functionale – reglementari****Principii generale de organizare**

Prin proiect se prevede reglementarea unei suprafete de teren de 8609 mp proprietate privata a S.C. SAIF TIM S.A. Principiul general de organizare a zonelor a pornit de la functiunea principala - rezidentiala, astfel ca se propune o lotizare pentru locuinte individuale sau semicolective, pentru care accesibilitatea va fi asigurata din str. Albastrelor printr-o artera noua de legatura pe directa nord-vest / sud-est. Concomitent, necesarul de spatii verzi cu acces public nelimitat rezulta din asigurarea perdelelor de protectie canale de desecare si retele electrice. Forma si orientarea parcelelor, restrictiile zonelor de protectie aferente retelelor existente, precum si necesitatea valorificarii optime a terenurilor, concomitent cu integrarea in documentatiile de urbanism deja elaborate si prevederile legislatiei in vigoare sunt definitorii pentru

configuratie prezentata. Pentru amplasarea constructiilor pe parcela se vor avea in vedere: -distantele intre cladirile de pe parcele invecinate vor fi conform normelor de insorire in vigoare; -respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014; -din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform NORMATIVULUI P 118/1998; -locurile de parcare din incinta necesare se vor calcula respectand prevederile Anexei 2 din Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara.

Zonificare functionala

Se va putea edifica conform plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE anexate, in suprafetele destinate pentru implantarea constructiilor, cu respectarea indicatorilor aferenti, stabiliti.

Uliu – Lot 1 ÷ 9 (conf. RLU art. 4.1.)

Funcțiunea predominanta propusa este rezidentiala, de locuinte individuale si anexe ale acestora, cu o unitate locativa pe parcela sau locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative – apartamente suprapuse sau locuinte cuplate, cu posibilitatea integrării 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, organizand 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 imprejmuirile) 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

Prin PUZ se mai propun:

Asigurarea VPr - Zona verde de protectie fata de retele magistrale de transport a energiei electrice (conf. RLU art. 4.3.)

Funcțiunea dominantă propusă este cea de zona verde cu caracter de protecție corespunzătoare LEA 110kV (18,50 m din ax) existentă. Loturile afectate sunt Lot 3÷9 si Lot 12.

Amplasare fata de aliniament - Nu este cazul.

Amplasare fata de limite laterale si posterioare ale parcelelor - Nu este cazul.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela - Nu este cazul.

Inaltimea maxima admisa - Nu este cazul.

Spatii libere si spatii plantate: interventii importante asupra spatiilor verzi si a sistemului de alei si platforme se vor realiza in corelare cu cadrul normativ specific fiecarei categorii de utilizare in parte si doar cu avizul administratorului de retea si in conditiile tehnice prevazute de acesta;

- este interzisa plantarea vegetatiei inalte (arbori inalti) in zonele de protectie LEA;

P.O.T. maxim = 0%

C.U.T. maxim = 0

- 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, imprejmuirile 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%;
- se va asigura Ve - la loturile 2 si 9, pentru respectarea zonei de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic, 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;

Cai de circulatie (conf. RLU art. 4.4.)

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. 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;
- 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;

Echiparea tehnico – edilitara (conf. RLU art. 4.4.)

- echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambient;

Ape - pe amplasament nu au fost identificate surse de apa, insa in imediata apropiere se afla canalul HCN 1638/5 (la vest, in afara amplasamentului) si rigola din Nord (parau 1674) – se va asigura protectia necesara.

Zone protejate - Conform CU2025-000277/19.02.2025 eliberat de PMT, Imobilul, inregistrat in extrasul CF 442917 nu este inclus in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

- se va asigura 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;

Interdictii de construire

Parcellele propuse sunt construibile, insa se supun restrictiilor generate de existenta pe amplasament a retelei LEA 1100 kV in sud-vest, a posibilei 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. Aceasta coexistenta presupune:

- 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;
 - o 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;
 - o zona de protectie LEA 110kV NU se suprapune cu zona curti/constructii aferenta parcelelor destinate locuirii (loturile: 3 – 9);
- respectarea culoarului de trecere al LEA 0,4 kV (daca este cazul) de 1,00 m in plan orizontal si vertical fata de conductoarele extreme/stalpi din LEA 0,4 kV existenta;
 - o pe suprafata de teren astfel afectata este interzisa executarea oricarei constructii, imprejmuiri, zone de agrement, parcaje, depozitarea de material, echipamente sau deseuri;
- terenul este afectat de servitute de utilitate publica recomandata, de zona de siguranta magistrala de gaze naturale;
 - o se vor respecta conditiile tehnice, in conformitate cu: „Norme tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de transport gaze naturale”, norme aprobate prin Ordinul presedintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014;
- terenul este afectat de Zona III de referinta Aerodrom Cioca si de Zona III de referinta Aeroport Traian Vuia;
 - o necesitatea obtinerii avizului Autoritatii Aeronautice Civile Romane (AACR) se stabileste tinand cont de regimul de inaltime solicitat;

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. Chiar si in aceasta situatie, zona de implantare a constructiilor principale nu se recomanda a fi extinsa, insa pot fi eliminate restrictii in ceea ce priveste anexele, constructiile temporare sau imprejmuirile.

3.4.2. BILANT TERITORIAL

ZONA FUNCTIONALA	PARCELE CONSTRUIBILE (Steren) PARCELA Cad:442917 S = 8609 mp			
	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata masurata m ²	% din Steren	Suprafata masurata m ²	% din Steren
ULiu - zona locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcellar de tip urban Lot 1 ÷ 9	8609	100	6238	72
reglementari la nivel de parcela	- spatii verzi organizate pe solul natural - minim 50% din suprafata totala; - spre strada/spatiul public, in zonele de retragere fata de aliniamente (gradina de fatada) - minim 60% din suprafete;			

Ve - zona verde - de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic Lot 11 ÷ 12	-	-	1030	12
CIRCULATII - Lot 10	-	-	1341	16
Total suprafata P.U.Z.	8609	100	8609	100
Terenuri ce vor ramane proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice Lot 1 ÷ 9, Lot 11 si Lot 12			7268	84%
Suprafata teren ce se intentioneaza a fi trecuta in domeniul public Lot 10	-	-	1341	16%

3.4.3. INDICATORI URBANISTICI

ZONA FUNCTIONALA PARCELA Cad:442917 S = 8609 mp		PROPUNERI INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI - REGIM DE INALTIME, COEFICIENTI, RETRAGERI				
ULiu (Lot 1 ÷ 9) – Zona de locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcellar de tip urban	REGIM DE INALTIME		H _{max} cornisa / atic(m) / propus	H _{max} coama (m) / propus	POT (%)	CUT
	existent	propus				
	P	S+P+1+M S+P+1+R D+P+M D+P+R	max. 8 m	max. 12 m	35%	0.9
retrageri aliniament - min. 3 m – max 6 m; - min. 6 m – garaje; laterale - H/2 - min. 3 m sau alipire la un calcan; - pentru loturile 9 si 2, 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; posterioara - H - min. 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);						
functiune: -locuinte individuale si anexele acestora, cu o unitate locativa pe parcela si/sau -locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative; regim de construire: izolat sau cuplat, cu un total de max. 18 UL pentru cele 9 loturi de case;						
Ve (Lot 11 ÷ 12) Zona verde - de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	REGIM DE INALTIME		H _{max} cornisa / atic(m) / propus	H _{max} coama (m) / propus	POT (%)	CUT
	nu este cazul				0,5%	0,01
In conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Ve + Anexa 4; <u>Funcțiune:</u> - Zona verde - Zone 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						

SISTEMATIZARE VERTICALA DE PRINCIPIU

Cota de referinta a CTS	+/- 0,00 m fata de cota trotuarului
Cota pardoselii finite a parterului - varianta cu subsol	max +1,00 m fata de CTS
Cota pardoselii finite a parterului - varianta cu demisol	max +2,00 m fata de CTS

3.5.Modernizarea circulatiei

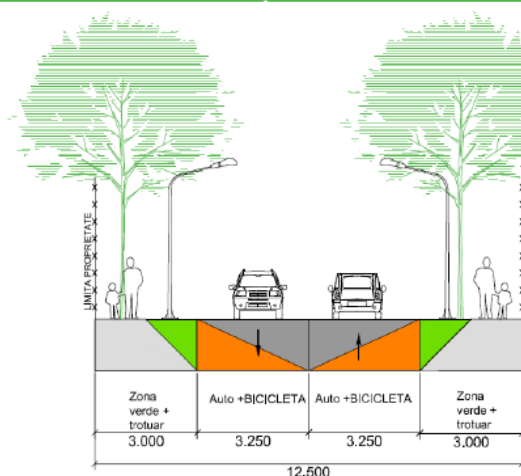
3.5.1. Circulatia rutiera si transportul in comun

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. 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 sr. Albastrelor (Lot 10 – S=1341 mp) – profil PT 47 (12,50 m) si realizare accesuri la parcelele adiacente;
 - o este oportuna conectarea caii de acces nou propuse cu str. Martir N. Lacatusu, prin traversarea canalului, pentru descarcarea acesteia 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;

Strazile vor fi executate din materiale durabile, corespunzatoare, alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

Profil Transversal 47 -lățime 12.5m



Profil Transversal 76 -lățime 5.5m

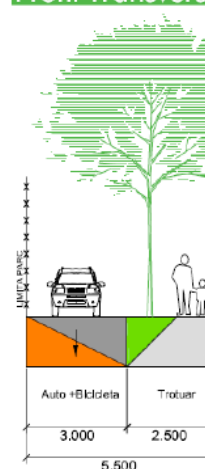


Fig. 3.5.1.1. Profile stradale de referinta

3.5.2. Circulatia feroviara

- Nu este cazul.

3.5.3. 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. 3.5.1.1. Profile stradale de referinta.

3.5.4. Parcaje

Prin proiect este prevazut ca stationarea autovehiculelor sa se realizeze in incinta proprietatilor. Conform PUG, alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate in comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate in coproprietatea locatarilor, la distante de maximum 150 m de cea mai indepartata locuinta deservita. 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.

PARCARI

FUNCTIUNE	PARCARI ASIGURATE
Locuinte AU < 100 mp	1 loc de parcare/Unitate Locativa
Locuinte AU > 100 MP	2 locuri de parcare

*Servicii cu acces public (servicii de proximitate): 1 loc de parcare la 35 mp AU destinata accesului public +1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal).

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare (conform proiecte de specialitate)**3.6.1. 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 pe str. Albastrelor, str.Martir N. Lacatus, Calea Mosnitei. Consumul de apa din cadrul obiectivului propus va consta in principal din consum menajer si consum pentru igienizarea spatiilor. Necesarul de apa pentru uz menajer va fi asigurat de la reseaua publica existenta de alimentare cu apa aflata pe Str. Martir Nicolae Lacatus si/sau respectiv Str. Albastrelor (inchise intr-un inel), prin intermediul unei extinderi de retea propusa si prin intermediul unor camine de bransament propuse pentru fiecare parcela in parte. Caminele de bransament vor fi amplasate pe domeniul public si vor cuprinde contorul de apa incadrat de doi robineti de inchidere cu mufa. Conductele de bransament vor fi dimensionate corespunzator din punct de vedere hidraulic si al incarcarii statice la care va fi supusa. In interiorul limitei de proprietate, pentru fiecare parcela propusa, se va realiza o retea de distributie cu montaj ingropat in pamant.

3.6.2. Canalizare**Canalizare menajera**

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara (aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a.) de pe Str. Albastrelor, prin intermediul unei extinderi de retea propusa si prin intermediul unor camine de racord propuse pentru fiecare parcela in parte, amplasate pe domeniul public. In interiorul parcelei, apa menajera va fi preluata de la interiorul constructiilor prin intermediul unor retele cu montaj ingropat. Apele uzate menajere rezultate se vor incadra din punct de vedere a incarcarii cu poluanti in limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizare pluviala

Apele pluviale conventional curate - apele pluviale de pe invelitorile constructiilor vor fi colectate prin sisteme de jgheaburi si burlane si conduse la zonele verzi adiacente. Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.

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.

Apele conventional curate pot fi colectate de pe acoperisul obiectivelor in bazine de retentie pentru a putea fi ulterior utilizate la udatul spatiilor verzi.

Instalatii de stingere Incendiu cu hidranti exteriori

Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), retelele de distributie a apei din centre populate trebuie sa fie echipate cu hidranti exteriori, care sa asigure conditiile de debit si presiune necesare stingerii incendiilor. In cazurile in care, conform avizului regiei/societii furnizoare de apa, retelele nu asigura satisfacerea conditiilor de debit si presiune, vor fi prevazute rezervoare de apa pentru incendiu, dimensionate conform art. 13.31. Astfel, pentru obiectivul studiat se propune montarea unui hidrant exterior suprateran, Dn 80, asigurand debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118). Interventia pentru stingerea incendiilor se va realiza cu autompompe si astfel raza de actiune a unui hidrant este de 200m (lungimea furtunului).

3.6.4. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a zonei studiate se va face printr-un racord la linia electrica aeriana existenta, aflata pe strada Martir Nicolae Lacatus, prin intermediul unei (LEA) propuse ca sa faca legatura dintre stalpul existent si stalpul propus pe parcela. De la stalpul propus se va face o coborare in pamant pana la firidele de bransament propuse pentru zona studiata. Alimentarea se va face cu o linie electrica subterana (LES) cu cabluri de tip CYAbY protejate in tuburi de protectie pana la protectie (BMP) propus. Pentru zona studiata s-a propus extinderea retelelor existente in zona. Toate lucrarile se vor realiza conform avizelor de racordare emise de furnizorul local de distributie a energiei electrice, de catre entitati atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calitatii. Pentru realizarea efectiva a acestor lucrari, atat in ceea ce priveste solutia de alimentare cu energie electrica, cat si gestionarea instalatiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, catre operatorul local de distributie a energiei electrice pentru a obtine aprobarile si avizele necesare. Solutia finala de



alimentare cu energie electrica va fi stabilita de catre distribuitorul de energie electrica dupa eliberarea autorizatiei de constructie, in baza avizului tehnic de racordare. Proiectarea si executarea lucrarilor de mai sus se va face in conformitate cu prevederile codului tehnic al retelelor electrice de distributie aprobat cu decizie anre nr. 101/06.06.2000, de catre societati care detin competente in acest sens, fiind autorizate de catre autoritatea nationala de reglementare a energiei electrice Bucuresti.

Masura energiei electrice

Masura energiei electrice consumate se va realiza la blocul de masura si protectie realizata langa firida de bransament, iar facturarea energiei electrice se va realiza de catre furnizorul de electricitate local.

3.6.5. Telecomunicatii

Obiectivele proiectate se vor racorda la serviciile de telefonie si cablu TV/Internet pe baza comenzii lansate de initiatorul PUZ la un operator de specialitate care ii va asigura cerintele conform temei. Proiectarea si executarea lucrarilor de telefonie se va face in conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea si executarea sistemelor de telefonie.

3.6.7. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se propune sa se realizeze din retelele de distributie gaze naturale presiune redusa existente pe strazile limitrofe - str. Albastrelor. Solutia definitiva se va stabili in baza avizului tehnic de racordare eliberat de DELGAZ GRID.

3.6.8. Surse de energie regenerabila

Se recomanda folosirea energiilor regenerabile in vederea producerii de energie electrica, termica. Tipurile de energii regenerabile disponibile in zona sunt: energia solara (panouri fotovoltaice, panouri solare), biomasa, energia geotermala.

3.6.9. 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.

Costurile necesare realizarii sistemului de echipare edilitara vor fi suportate, in principiu, de catre investitor; acest fapt nu exclude posibila co-participare a administratiei publice. In proiectarea si executarea retelelor edilitare, pe langa normele specifice, se va respecta L. 10/95 privind calitatea in constructii, respectand cerintele de calitate.

3.7. Protectia mediului

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematiei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.): -prounerile documentatiei de urbanism de extindere a zonei de locuinte nu afecteaza, in sens depreciativ, mediul.

Depozitarea controlata a deseurilor: -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.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi: -Nu este necesara reconstructia ecologica; plantarea zonelor verzi se va realiza pe sol fertil.

Organizarea sistemelor de spatii verzi: -obiectivul este punerea in valoare a cadrului natural existent, precum si protectia infrastructurii naturale si antropizate; -spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri, respectiv: perdele de protectie, gazon, pomi si plante decorative.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: - nu este cazul;

- in zona nu se gasesc valori de patrimoniu cultural national care necesita instituirea de zone de protejate pentru asigurarea protectiei acestor valori, asa cum sunt ele identificate in Anexa III a Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a – zone protejate, cu modificarile ulterioare.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana:

Prin amenajarea spatiilor verzi propuse si integrarea acestora in noua dezvoltare, adaptata functiunilor actuale ale zonei, se contribuie atat la reconfigurarea peisagistica, cat si la reabilitarea urbana a intregului areal. Astfel, se creeaza infrastructuri ecologice si de mobilitate coerente, bine integrate in contextul cartierului si al orasului.



Valorificarea potentialului turistic si balnear: - nu avem date;

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore: - zona studiata este caracterizata de incidenta cu zona de protectie a mai multor retele si cai de comunicatie care greveaza cu sarcini asupra suprafetelor de teren astfel afectate. Avand in vedere situatia existenta, se pot sintetiza urmatoarele proponeri 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;
- de asemenea, in zona de protectie a LEA 110kV se va prevedea vegetatie joasa, 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:
- se va respecta culoarul de trecere al LEA 0,4 kV (daca este cazul) de 1,00 m in plan orizontal si vertical fata de conductoarele extreme/stalpi din LEA 0,4 kV existenta, in care este interzisa executarea oricarei constructii, imprejmuiri, zone de agrement, parcaje, depozitarea de material, echipamente sau deseuri;
- 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 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;
- se va asigura 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;
 - o nu se incadreaza in prevederile de mai sus amenajarea accesului catre lotul 9, la capatul de nord al strazii dezvoltate spre str. Martir N. Lacatusu. Aceasta zona va putea fi folosita temporar si pentru intoarcerea autovehiculelor, pana la realizarea traversarii peste canalul din nord.

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Obiective de utilitate publica

Locatiile concrete ale obiectivelor de utilitate publica si servitutile de utilitate publica aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spatiilor verzi etc. se pot ajusta odata cu elaborarea P.U.Z. in conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate. Principalele obiective de utilitate publica propuse prin prezentul plan urbanistic sunt:

Cai de comunicatie:

- extinderea retelei de drumuri existente prin crearea unei strazi noi care sa deserveasca functiunile propuse – Lot 10 (1341 mp) profil transversal PT 47 – 12,50 m si punctual PT 76 – 5,50 m;
- realizare traversare canal pentru legatura intre str. Martir N. lacatus si strada nou propusa – acest obiectiv poate fi realizat de catre administratia locala si intr-o etapa ulterioara;
- pentru toate lucrarile rutiere propuse si care urmaresc realizarea unor noi trasee de strazi sau largirea profilului transversal - in zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafetelor de teren necesare;
- eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei;
- se va asigura caracterul public al drumurilor propuse;

Infrastructura majora:

- extinderea/racordarea retelelor edilitare majore de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, termoficare, dotarea cu lucrari hidroedilitare – alimentare cu apa si canalizare - obiective de interes local;

Alte obiective:

- asigurarea spatiilor verzi cu rol de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic (Lot 11 + Lot 12 – terenuri in proprietate privata, cu acces public nelimitat);
- respectare/asigurare zona de protectie LEA 110kV 18,50 m din ax;
- respectare/asigurare zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

3.8.2. Tipuri de proprietate asupra terenurilor

a) terenuri proprietate publica

1. Terenuri proprietate publica de interes national:
 - CF 426247CAD:2070/5/1/1 – proprietar Statul Roman
2. Terenuri proprietate publica de interes judetean: - nu este cazul

3. Terenuri proprietate publica de interes local: terenuri pentru strazi sau echipare tehnico-edilitara, str. Albastrelor, str. Parang, str. Martir N. Lacatusu, Calea Mosnitei, Hcn 1638/5, rigola Nord;

b) terenuri proprietate privata

1. Terenuri proprietate privata de interes judetean: - nu este cazul
2. Terenuri proprietate privata de interes local:
 - terenuri destinate spatiilor verzi cu rol de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic (Lot 11 + Lot 12 – terenuri in proprietate privata, cu acces public nelimitat)
3. Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice: toate celelalte terenuri.

3.8.3. Circulatia juridica a terenurilor

Din punct de vedere al circulatiei juridice a terenurilor, principalele operatiuni propuse sunt:

- trecerea din proprietatea privata in domeniul public al primariei Municipiului Timisoara a unei suprafete de teren de 1341 mp (Lot 10), destinata construirii noii strazi si echiparii tehnico-edilitare;
- asigurarea caracterului public, spatiilor verzi cu rol de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic (Lot 11 + Lot 12 – terenuri in proprietate privata, cu acces public nelimitat);
- asigurarea caracterului public pentru zona de protectie si de siguranta LEA 110kV – suprafetele afectate se constituie in servituti de utilitate publica pentru echipamente de interes general si greveaza asupra dreptului de proprietate, limitand posibilitatea de construire pe aceste suprafete

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Tinand cont de potentialul de dezvoltare al zonei, in concordanta cu necesitatile actuale ale pietei si cu legislatia in vigoare, prin implementarea P.U.Z.-ului se vor crea premisele juridice dezvoltarii unei zonei rezidentiale cu servicii aferente si compatibile cu aceasta. Solutia propusa nu afecteaza caracteristicile specifice zonei urbanizate si contribuie la imbunatatirea valorii fondului deja construit. La baza stabilirii principiilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara (aprobat in 2023), si in Conceptul general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN) Timisoara;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zona studiata si zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent acestuia are un caracter de reglementare ce explicita si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe intreaga zona aferenta. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

4.1. Inscrierea in prevederile P.U.G.

Elaborarea P.U.Z. s-a efectuat in concordanta cu cerintele din CU2025-000277 din 19.02.2025, cu Avizul de Oportunitate nr. 15 din 11.07.2025. Planul Urbanistic Zonal - „Zona rezidentiala cu functiuni complementare” se va integra in documentatiile superioare de urbanism aprobate si va avea 10 ani de valabilitate sau conform HCL Primaria Municipiului Timisoara.

4.2. Categoriile principale de interventie

Principalele categorii de interventie vizeaza cele trei domenii mari ale dezvoltarii teritoriale, economice si sociale, astfel: -Dezvoltarea Economica: se concentreaza pe crearea de locuri de munca, atragerea de investitii, stimularea inovatiei si cresterea prosperitatii locale prin sectoarele de industrie, agricultura, servicii si turism; -Dezvoltarea Sociala: vizeaza imbunatatirea calitatii vietii pentru toti locuitorii, prin acces la educatie, servicii medicale, infrastructura (transport, locuinte), cultura, recreere si incluziune sociala; -Dezvoltarea de Mediu (Durabila): presupune utilizarea sustenabila a resurselor naturale, conservarea biodiversitatii, reducerea poluarii, managementul deseurilor si adaptarea la schimbarile climatice, asigurand un echilibru intre activitatile umane si natura.

Aceste domenii functioneaza sinergic; o economie puternica necesita o forta de munca sanatoasa si un mediu curat, in timp ce o populatie educata contribuie la inovatie si sustenabilitate.

4.3. Prioritati de interventie

- modernizarea circulatiei - realizarea infrastructurii de accesibilitate – auto/velo/pietonală;
- extinderea infrastructurii tehnico-edilitare;
- realizarea de spatii verzi si zone construite;
- folosirea resurselor de energie regenerabila disponibile in zona; conservarea/protejarea infrastructurii verzi-albastre;

4.4. Precieri ale elaboratorului P.U.Z.

Conform studiilor precedente de urbanism si analizei actuale extinse, amplasamentul face parte din zona de sud a intravilanului Municipiului Timisoara, un areal ce prezinta semnele dinamicii economice si



imobiliare, cu efecte pozitive si negative. Obiectivul prezentei propuneri este de a ameliora/elimina disfunctionalitatile identificate prin prezentarea unui scenariu posibil si sustenabil pentru zona de insertie, care sa imbunatateasca calitatea fondului limitrof si la nivel urban. Prezenta documentatie se intocmeste pentru reglementarea urbanistica si functionala a parcelei CAD: 442917, in vederea extinderii zonei rezidentiale cu imobile cu destinatie de locuinte cu regim mic de inaltime, cu posibilitatea integrarii de functiuni compatibile cu acestea.

- Indicatorii urbanistici propusi sunt conform bilantului teritorial, regasit si in plansele desenate.
- Studiul geotehnic si proiectele de specialitate vor stabili conditiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural si arhitectural avand in vedere specificul programului propus.

Prin PUZ se propune reglementarea unei zone functionale pentru locuintele individuale si sau semicolective (cu maximum doua unitati locative) cu posibilitatea integrarii de servicii cu acces public (de proximitate), stabilirea conditiilor de acces si echipare la lotizari, precum si a caracteristicilor parcelarului si a indicatorilor tehnici urbanistici. Se considera oportuna implementarea pe amplasamentul descris a functiunii de locuire, in zona existand deja exemple similare. Propunerea nu afecteaza caracterul zonei urbane si va duce la imbunatatirea valorii fondului deja construit. Investitia propusa va aduce urmatoarele beneficii zonei adiacente: -eficientizarea accesibilitatii amplasamentului prin crearea noii strazi, -asigurarea zonelor de protectie pentru ape/canale si retelele edilitare existente, -amenajarea spatiilor verzi cu acces public nelimitat, -actualizarea datelor cadastrale. Avand in vedere cele prezentate, consideram ca prin rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si de mediu, functiunea se integreaza in context si ca demersul propus este oportun zonei.

4.5. Lucrari necesare in continuare

4.5.1. Planuri urbanistice de detaliu

Prevederile prezentului P.U.Z. pot fi detaliate prin documentatii de tip P.U.D. doar daca necesitatile viitorilor beneficiari difera de prevederile din prezenta documentatie si in conditiile legii. Acest aspect poate fi hotarat de administratia publica locala Timisoara.

4.5.2. Proiecte prioritare de investitii

Sunt considerate prioritare urmatoarele proiecte:

- realizarea proiectelor de unificare / dezmembrare conform P.U.Z.; -realizarea proiectelor de echipare tehnico-edilitara; -realizarea proiectelor de amenajare a cailor de circulatie propuse;

5. ANEXE

- Planul de actiune pentru implementarea PUZ; -Certificatul de urbanism CU2025-000277/19.02.2025; -Aviz de oportunitate Nr. 15 din 11.07.2025; -Extras CF; -Copie CUI;

S.C. BONDSTUDIO S.R.L.

Sef de proiect | Specialist urbanism RUR:

Proiectat

Desenat / Intocmit:

Plan Urbanistic Zonal

Arh. Urb. PESCAR Felicia Raluca

Arh. Urb. PESCAR Felicia Raluca

Arh. RAU Laura