



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2  
300215-Timișoara, RO  
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022  
Beneficiar: S.C Timcon S.A  
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**  
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

# Volumul 1:

## Memoriu prezentare

*P.U.Z Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare*

---

Nr. proiect:	156/2022
Faza:	P.U.Z.
Beneficiar:	<b>S.C TIMCON S.A</b>
Amplasament:	str. Augustin Coman - CF nr. 444976 Mun. Timișoara, jud. Timiș,
Proiectant general:	S.C LEVANT PROJECT S.R.L arh. Miron Șuteu
Coordonator R.U.R:	S.C GENIUS LOCCI S.R.L urb. Carmen Falniță
Data elaborării:	Ianuarie 2024



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2  
300215-Timișoara, RO  
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022  
Beneficiar: S.C Timcon S.A  
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**  
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

## Cuprins

1.	INTRODUCERE.....	3
1.1	Date de recunoaștere a documentației .....	3
1.2	Obiectul lucrării.....	3
1.3	Surse de documentare .....	3
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	4
2.1	Evoluția zonei .....	4
2.2	Încadrarea în localitate .....	4
2.3	Elemente de cadru natural .....	4
2.4	Circulația .....	5
2.5	Ocuparea terenurilor .....	5
2.6	Echiparea edilitară.....	6
2.7	Probleme de mediu .....	6
2.8	Opțiuni ale populației.....	6
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	7
3.1	Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	7
3.2	Prevederi ale P.U.G în vigoare .....	7
3.3	Valorificarea cadrului natural .....	7
3.4	Modernizarea circulației .....	7
3.5	Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	8
3.6	Dezvoltarea echipării edilitare.....	9
3.7	Protecția mediului .....	11
	Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform Hot. 1076/2004) .....	12
3.8	Obiective de utilitate publică .....	16
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	16
5.	ANEXE.....	16



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2  
300215-Timișoara, RO  
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022  
Beneficiar: S.C Timcon S.A  
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**  
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Nr. proiect: **156/2022**  
Denumire proiect: **P.U.Z – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**  
Faza: P.U.Z.  
Beneficiar: S.C. TIMCON S.A.  
str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, ap. 2, Mun. Timișoara, jud. Timiș  
Amplasament: str. Augustin Coman, CF nr. 444976  
Mun. Timișoara, jud. Timiș  
Proiectant general: **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L**  
arh. Miron Șuteu  
Coordonator R.U.R.: **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L**  
urb. Carmen Falniță

### 1.2 Obiectul lucrării

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 221 din 26.01.2022 emis de către Primăria Municipiului Timișoara.

Prezenta documentație are drept scop întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. pentru dezvoltarea unei investiții private de tip Zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare pentru un teren situat în partea de nord-vest, în intravilanul municipiului Timișoara, pe str. Augustin Coman.

Terenul reglementat are o suprafață totală de 2 073 mp, este identificat prin C.F nr. 444976 – Timișoara și conform C.F nr. 444976 – Timișoara are categoria de folosință „arabil”.

Conform P.U.Z aprobat prin H.C.L nr. 145/1997 preluat de P.U.G aprobat prin H.C.L nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L nr. 619/2018, amplasamentul se află în zona “Calea Torontalului Inel IV de circulație” – “Zb” – subzonă cazare, locuințe, parțial afectat de drum proiectat. Terenul reglementat se situează în Zona II de referință – Aerodrom Cioca.

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările amplasamentului care urmează a fi edificat și încadrarea lui ca o soluție de ansamblu pe întreaga zonă, corelat cu cerințele economice actuale, cu modelarea arhitecturală, urbanistică și funcțională a zonei potrivit exigențelor programului arhitectural. În funcție de dorința proprietarilor, cu acordul administrației locale se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:

- zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare;
- organizarea circulațiilor auto și pietonale în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- organizarea infrastructurii tehnico – edilitare;
- asigurarea procentului minim de zone verzi;
- stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului și a coeficientul de utilizare al acestuia.

### 1.3 Surse de documentare

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele:

- P.U.Z aprobat prin H.C.L nr. 145/1997 preluat de P.U.G aprobat prin H.C.L nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L nr. 619/2018 – “Calea Torontalului Inel IV de circulație” – “Zb” – subzonă cazare, locuințe, parțial afectat de drum proiectat;



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2  
300215-Timișoara, RO  
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022  
Beneficiar: S.C Timcon S.A  
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**  
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

- P.U.G al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 457/17.10.2023;
- Studiu geotehnic întocmit de către S.C CARA S.R.L;
- Ridicare topografică Stero 70 întocmită de către SC MULTILINES SRL;
- Certificat de Urbanism nr. 221 din 26.01.2022;
- Aviz de Oportunitate nr. 27 din 05.10.2022;
- Aviz Arhitect Șef nr. 46 din 28.12.2023.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

Studierea țesutului urban existent în zonă face posibilă observația potrivit căreia zona a evoluat, fiind dominată de locuințe colective, parțial individuale și servicii, mai ales de-a lungul arterei principale, Calea Torontalului.

Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei aflată într-o continuă dezvoltare, astfel se propune încadrarea în țesutul existent printr-o dezvoltare a zonei rezidențiale, cu locuințe colective și funcțiuni complementare.

### 2.2 Încadrarea în localitate

Terenul care se reglementează se situează pe str. Augustin Coman, în zona nordică a municipiului Timișoara, în cvartalul delimitat astfel:

- **Nord:** str. Grigore Alexandrescu
- **Sud:** str. Augustin Coman
- **Est:** str. Sabin Evuțianu
- **Vest:** Calea Torontalului

### Vecinătăți și limite

Terenul are o formă regulată și are ca vecinătăți următoarele:

- **Nord:** C.F nr. 444975, C.F nr. 444974, terenuri în proprietate privată – spații de parcare;
- **Sud:** strada Augustin Coman;
- **Est:** C.F nr. 417061, teren proprietate privată – locuințe colective cu regim de înălțime S+P+5E /S+P+6;
- **Vest:** teren proprietate privată.

### Situația juridică a terenului

Terenul reglementat se află în proprietatea S.C. TIMCON S.A (CUI 1823242), drept de proprietate dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, conform C.F anexat.

### 2.3 Elemente de cadru natural

#### Date generale

Timișoara este așezată în sud-estul Câmpiei Panonice, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara 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.

#### Seismicitatea

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț  $T_c = 0,7$  sec. a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0 = 2,50$ ; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20g$ .



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2  
300215-Timisoara, RO  
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022  
Beneficiar: S.C Timcon S.A  
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**  
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

Din punct de vedere **climatic**, zona se caracterizează prin:

- **temperatura aerului:**
  - media lunară minimă: - 1°C; în ianuarie;
  - media lunară maximă: + 20 ... 21°C; în iulie - august;
  - temperatura minimă absolută: - 35,3°C;
  - temperatura maximă absolută: + 40,0°C;
  - temperatura medie anuală: + 10,9°C
- **precipitații:**
  - media anuală: 631 mm
- **adâncimea de îngheț** este de 0,60 – 0,70 m (conform STAS 054/77).
- **regimul eolian** indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic și sud-vestic cu viteze medii de 3 m/s - 4 m/s.

## 2.4 Circulația

Terenul reglementat are deschidere la strada Augustin Coman, fără a avea un acces amenajat. Proprietatea beneficiarului este afectată de un colț de asfalt al străzii Augustin Coman.

### **Circulația auto, velo**

Nu sunt înregistrate aspecte critice în desfășurarea circulației rutiere în dreptul amplasamentului reglementat. Circulația se realizează pe străzile:

- Calea Torontalului – cu profil de 20,00 m;
- str. Grigore Alexandrescu – cu profil de 29,00 m;
- str. Augustin Coman – cu profil variabil 7,35 – 13,5 m.

Circulația velo este amenajată doar la nivelul Căii Torontalului.

### **Circulația pietonală**

Circulația pietonală se realizează pe strada Grigore Alexandrescu și Calea Torontalului, strada Augustin Coman nu este amenajată în momentul de față.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

### **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Inițial, zona studiată făcea parte din UTR 20, destinația conform P.U.Z aprobat prin H.C.L 145/1997 preluat de P.U.G aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L nr. 619/2018 – “Calea Torontalului Inel IV de circulație” – “Zb” – subzone cazare, locuințe, parțial afectate de drum proiectat.

Funcțiunile existente predominante în zona studiată sunt cele de locuințe colective, parțial individuale și funcțiuni complementare, servicii.

### **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

Terenul este liber de construcții și ocupat de o zonă verde neamenajată reprezentată de vegetație spontană. Nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural și nu există vegetație (copaci, pomi) care necesită a fi păstrată sau protejată.

Pe teren, pe limita de proprietate estică la cca. 2 m de limita sudică a proprietății există o stație de transformare gaze naturale, care a impus respectarea unei zone de protecție de 10,00 m.

Un colț de asfalt al străzii Augustin Coman afectează proprietatea beneficiarului.

### **Asigurarea cu spații verzi**

În prezent, pe terenul reglementat nu există spații verzi amenajate. Vegetația existentă este vegetație spontană fără valoare.



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2  
300215-Timișoara, RO  
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022  
Beneficiar: S.C Timcon S.A  
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**  
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

## **2.6 Echiparea edilitară**

Se notează avizele de amplasament Aquatim nr. 52164 din 16.03.2022, Delgaz nr. 214165590 din 04.04.2023, Telekom nr. 341 din 04.03.2022 și E-distribuție nr. 09636541 din 15.03.2022 din care se poate observa existența rețelelor în zonă, pe strada Grigore Alexandrescu, Calea Torontalului și strada Augustin Coman.

### **Lucrări de apă - canal existente**

Terenul reglementat nu este racordat la instalații de alimentare cu apă potabilă. În apropiere, pe Calea Torontalului există o rețea de apă potabilă realizată cu conducte din PE – ID având diametrul de 125 mm.

Terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren arabil și nu există canalizare menajeră sau pluvială. În apropiere, pe Calea Torontalului există o rețea de canalizare realizată cu conducte din PVC având diametrul de 500 mm.

### **Rețele de energie electrică existente**

Terenul reglementat nu este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică, pe parcelă nu există linii electrice aeriene. Pe strada Augustin Coman există rețea electrică LES 400 V, în exploatare.

### **Rețea de gaze naturale**

Pe terenul reglementat nu există rețele de gaze naturale. Pe strada Augustin Coman există rețea de gaze naturale.

### **Telefonie, telecomunicații, rețea televiziune**

În zona de interes, Orange Romania (Telekom) are amplasate cabluri și echipamente de telecomunicații.

## **2.7 Probleme de mediu**

### **Relația cadru natural-cadru construit**

Terenul este ocupat de o zonă verde neamenajată, reprezentată de vegetație spontană fără valoare.

### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Zona amplasamentului terenului reglementat nu prezintă riscuri natural antropice.

### **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării edilitare ce reprezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul.

### **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zona studiată nu sunt valori de patrimoniu care să necesite protecție.

### **Evidențierea potențialului balnear și turistic**


Nu este cazul.

## **2.8 Opțiuni ale populației**

Terenul reglementat, identificat prin C.F nr. 444976 este proprietate privată, iar construcțiile care sunt propuse a se realiza sunt de locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	Nr. proiect:	156/2022
	Beneficiar:	S.C Timcon S.A
	Titlu proiect:	<b>P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare</b>
	Amplasament:	jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației s-a realizat prin anunțuri publice, în diferite faze de elaborare și dezbateri publică.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzie studiu topo: terenul reglementat este plat, cu diferențe de nivel ne semnificative.

Concluzii studiu geo: terenul reglementat se încadrează în categoria geotehnică 2 - risc geotehnic moderat.

#### 3.2 Prevederi ale P.U.G în vigoare

Conform P.U.G aprobat prin H.C.L nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L nr. 131/2017 terenul este situat în intravilan, în UTR 20 – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Conform P.U.G al Municipiului Timișoara în vigoare, la momentul începerii documentației, terenul care face obiectul prezentei documentații făcea parte din zona pentru locuințe și funcțiuni complementare (P-P+2).

Conform P.U.Z aprobat prin HCL nr. 145/1997 preluat de P.U.G aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L nr. 619/2018, amplasamentul se află în zona “Calea Torontalului Inel IV de circulație” – “Zb” – subzonă cazare, locuințe, parțial afectat de drum proiectat, terenul reglementat se situează în Zona II de referință – Aerodrom Cioca.

Conform Noul P.U.G al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 457/2023 privind aprobarea Planului Urbanistic General - Municipiul Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, care cuprinde terenul beneficiarului, zona are destinația de locuințe colective – Lc.

#### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul care face obiectul P.U.Z este teren proprietate privată, arabil în intravilan.

În prezent pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural care să pună problema menținerii acestora. Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele ce se vor construi și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții.

Va fi asigurată o suprafață destinată spațiilor verzi amenajate de min. 30% (adică 622 mp) din totalul suprafeței terenului reglementat prin P.U.Z.

#### 3.4 Modernizarea circulației

##### Circulația auto, velo

Se propune realizarea următoarelor accesuri auto:

- unul principal (nr. 1) din strada Augustin Coman (prin intermediul terenului înscris în C.F nr. 444977 pentru care proprietarul, Timcon S.A a renunțat la dreptul de proprietate conform declarației de renunțare la dreptul de proprietate autentificată prin nr. 394/12.04.2022 și a fost emis H.C.L nr. 01 din 10.01.2023 prin care se aprobă dobândirea de către Municipiul Timișoara, în domeniul privat, a acestui teren și trecerea din domeniul privat al Municipiului Timișoara în domeniul public al Municipiului Timișoara cu destinația “teren intravilan pentru drum”);
- acces secundar (nr. 2) prin terenurile vecine identificate prin C.F nr. 444975 (teren neîmprejmuit intravilan cu 75 locuri de parcare supraterane) și C.F nr. 444974 (teren intravilan cu 50 locuri de parcare supraterane).



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2  
300215-Timișoara, RO  
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022  
Beneficiar: S.C Timcon S.A  
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**  
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

Accesurile se vor realiza conform planșei **U.03 Reglementări urbanistice zonificare**.

### Parcări

Locurile de parcare care vor deservi funcțiunilor propuse se vor amenaja exclusiv pe terenul beneficiarului. Parcările se vor realiza atât la nivelul solului, cât și în subteran.

Se propune amenajarea unui total de 54 (necesare 51) locuri de parcare care să deservească funcțiunilor propuse (la nivelul solului – 16 locuri parcare și în subsol – 38 locuri parcare).

### Ciculația pietonală

Circulația pietonală este asigurată la nivelul străzii Grigore Alexandrescu și Căii Torontalului.

Există posibilitatea de amenajare trotuar pe partea dreaptă a străzii Augustin Coman până la reglementarea terenurilor identificate prin C.F nr. 442626 și CF nr. 452211 (nu fac parte din obiectul prezentului P.U.Z). În perspectivă este posibilă lărgirea str. Augustin Coman la profil de 12,00 m.

La nivel de parcelă se vor prevedea alei pietonale interioare care să permită circulația în siguranță și de acces din spațiul public existent.

### 3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru terenul care a generat P.U.Z este de locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Terenul reglementat prin P.U.Z, cu suprafață totală de 2 073 mp se va împărți în 2 loturi:

- LOT 1 cu o suprafață totală de 1 969 mp - cu funcțiunea de locuire colectivă și funcțiuni complementare;
- LOT 2 cu o suprafață totală de 104 mp - teren propus a trece în domeniu public pentru circulații publice.

BILANȚ TERITORIAL	Suprafața (mp)	Suprafața (%)	Observații
LOT 1 – locuințe colective și funcțiuni complementare	1 969 mp	95%	
LOT 2 – circulații publice	104 mp	5%	va trece în domeniul public
<b>TOTAL</b>	<b>2 073 mp</b>	<b>100%</b>	

Conform **U.08 Propunere mobilare**, s-au propus următoarele:

- nr. apartamente: 42;
- spații comerciale/servicii la parter: 1 SAD - 80 mp;
- locuri de parcare: 54 dintre care:
  - amenajate pe sol – 16 locuri;
  - în subsol – 38.

### Indicatori urbanistici propuși

Locuințe colective și funcțiuni complementare	
P.O.T. max.	35% = 689 mp
C.U.T. max.	2.0
Rh max.	S+P+4E H <sub>max</sub> cornișă= 15.00m, H <sub>max</sub> coamă=17.00m
Spații verzi	min 30%* = min. 622 mp

\* din suprafața totală a terenului reglementat prin P.U.Z și anume 2.073 mp



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2  
300215-Timișoara, RO  
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022  
Beneficiar: S.C Timcon S.A  
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**  
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

### BILANȚ TERITORIAL - funcțiuni

Funcțiuni	Existent	Propus
Teren arabil – intravilan	2 073 mp – 100%	-
Zonă locuințe locuințe colective și funcțiuni complementare		1 969 mp – 95%
Teren circulații publice		104 mp – 5%
<b>TOTAL</b>	<b>2 073 mp – 100%</b>	<b>2 073 mp – 100%</b>

### Bilanț teritorial detaliat - LOT 1

	Suprafața (mp)	Suprafața (%)
<b>Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare</b>		
Suprafața edificabilă P.O.T maxim	689 mp	35%
Spațiu verde minim	622 mp	32%
Circulații interioare variabil	658 mp	33%
<b>TOTAL</b>	<b>1 969 mp</b>	<b>100%</b>

### LOT 2 – Circulații publice

Nu este cazul.

### Amplasarea în interiorul parcelei în raport cu limitele dintre parcele

Amplasarea construcțiilor pe LOT 1 – Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare se va face conform planșei **U.03 Reglementări urbanistice - zonificare**, ținând cont atât de funcțiunile vecine, cât și de regimul acestora de înălțime, astfel:

- **retragerea față de aliniament:**
  - **min. 5,00 m** față de limita de proprietate (str. Augustin Coman) pe distanța de 17,00 m de la limita zonei edificabile de vest și min 10,00 m pe distanța de 3,00 m de la limita zonei edificabile de est.
- **retragerea față de limitele laterale:**
  - **min. 4,00 m sau H/2** – față de limita de proprietate de la sud-vest, unde retragerea de 4,00 m este permisă pentru înălțimea maximă de P+1E, pentru un regim de înălțime mai mare, clădirea se va retrage h/2, unde h este înălțimea clădirii.
  - **min. 8,00 m** – față de limita de proprietate nord-estică
- **retragerea față de limita posterioară:**
  - **min. 10,00 m** – față de limita de proprietate nord-vestică

Se recomandă ca latura sud-vestică și latura nord-estică să rămână neîmprejmuite.

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

#### Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apă potabilă

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al municipiului Timișoara, existent pe Calea Torontalului.



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2  
300215-Timișoara, RO  
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022  
Beneficiar: S.C Timcon S.A  
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**  
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul străzii Augustin Coman, până în dreptul parcelei reglementate, cu conducte din PE – ID, având diametrul de 125 mm, lungimea L = 85 m, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Din această rețea se va realiza un bransament de apă pentru imobilul propus, bransament care va fi realizat cu conducte din PE – ID, având De 63 mm.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer, cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcul vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

### **Lucrări necesare pentru asigurarea canalizării**

Canalizarea propusă prin prezentul P.U.Z se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

#### **a) Canalizarea apelor uzate menajere**

Se va realiza o extindere a rețelei de canalizare ape uzate menajere a municipiului Timișoara, existent pe Calea Torontalului. Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul străzii Augustin Coman, până în dreptul parcelei reglementate, cu conducte din PVC, având diametrul de 315 mm, lungimea L = 65 m, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m. Din această rețea se va realiza un racord de canalizare pentru imobilul propus, racord care va fi realizat cu conducte din PVC, având Ø 250 mm.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm, iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

#### **b) Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale de pe clădiri, platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu o capacitate de 20 l/s și dirijate spre un bazin de retenție, propus conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Bazinul de retenție va avea un volum de 14 m<sup>3</sup>. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare Aquatim, la 45 de minute după încheierea precipitațiilor, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată.

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

### **Alimentarea cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric**

În zonă apar noi consumatori de energie electrică, preponderent de uz casnic.

Consumul luat în calcul este pentru 1 (unu) imobil de locuit, în regim de înălțime S+P+4E cu S.A.D la parter.

Pentru alimentarea cu energie electrică se propune realizarea un racord electric la rețeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului, existentă pe strada Augustin Coman conform planșei de



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2  
300215-Timișoara, RO  
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022  
Beneficiar: S.C Timcon S.A  
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**  
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

reglementări echipare edilitară electrice-gaz-telefonie.

Racordul electric va fi comun pentru imobilul propus, urmând ca în firida de bransament energie electrică să se realizeze separarea de consum pentru toate unitățile locative și S.A.D și o separare de consum pentru părțile comune.

De asemenea, se va prevedea iluminat stradal cu corpuri de iluminat de 250 W, montate pe stâlpi.

Soluțiile tehnice de racord și distribuție vor fi studiate în etapele următoare după finalizarea P.U.Z.-ului.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de e-Distribuție Banat S.A și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza de la rețeaua de gaze naturale existentă pe strada Augustin Coman. Pentru alimentarea cu gaze naturale se propune realizarea unei extinderi a rețelei de gaze naturale și un bransament la rețeaua de gaze naturale a municipiului, conform planșei de reglementări echipare edilitară electrice-gaz-telefonie.

Bransamentul de gaze naturale va fi comun pentru imobilul propus, urmând ca din conducta de bransament gaze naturale să se realizeze separarea de consum pentru toate unitățile locative.

Soluțiile tehnice de racord și distribuție vor fi studiate în etapele următoare după finalizarea P.U.Z.-ului.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor tehnice elaborate de proiectanți specializați agreați de E.ON și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

### **Telefonie și telecomunicații**

Fiecare construcție se va racorda la rețelele existente prin extinderea acestora. La comanda beneficiarilor, obiectivele pot fi racordate la rețelele de telecomunicații aparținând S.C Telekom Romania Communications S.A.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de către proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

### **3.7 Protecția mediului**

Soluția propusă prin prezentul P.U.Z nu va afecta mediul. Vor fi respectate toate cerințele și măsurile solicitate de către Agenția Națională de Protecția Mediului Timișoara.

### **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)**

Nu este cazul. Funcțiunea propusă nu reprezintă o sursă de poluare.

### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**


Nu este cazul.

### **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul.

### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri menajere, precum și deșeuri din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de către unități

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	<p>Nr. proiect: 156/2022 Beneficiar: S.C Timcon S.A Titlu proiect: <b>P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare</b> Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)</p>
--	--

specializate autorizate. De asemenea, amenajarea platformelor pentru colectarea deșeurilor se va realiza cu respectarea OMS 119/2014 și a distanței minime necesare între acestea și ferestrele camerelor de locuit.

### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Nu este cazul de recuperare a terenurilor degradate și consolidări de maluri. Spațiile verzi se vor amenaja conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Pe terenul care face obiectul prezentei documentații nu există spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație, se propune asigurarea unui minim de 30% (min. 622 mp) spații verzi din suprafața totală a terenului reglementat prin P.U.Z., amplasate pe LOT 1.

Retragerea propusă față de limita estică permite **amenajarea unei zone verzi compacte** și amplasarea unui loc de joacă care să comunice cu locul de joacă amplasat pe parcela vecină (conform planșei **U.08 Propunere mobilare**).

Conform Legii 24/2007, art 18, alin. 7, pe spațiul verde se pot amplasa: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Conform Certificatului de Urbanism, terenul care face obiectul prezentului P.U.Z, nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii, ori în zona de protecție a acestora.

### **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

După finalizarea lucrărilor de construcție, va fi restabilit echilibrul ecologic al zonelor verzi. Se vor amenaja spații verzi, dezvoltând potențialul urbanistic al zonei studiate. Parcela va fi amenajată conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

### **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Nu este cazul.

### **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**


Nu este cazul.

## **Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform Hot. 1076/2004)**

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

- a) **Gradul în care planul crează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor**

Terenul reglementat se situează în intravilan, în partea nord-vestică a municipiului Timișoara, în

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	Nr. proiect:	156/2022
	Beneficiar:	S.C Timcon S.A
	Titlu proiect:	<b>P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare</b>
	Amplasament:	jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

zona Căii Torontalului.

În acest context, se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcției;
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Modelarea zonală propusă creează premise pentru prevenirea impactului semnificativ asupra mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

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

Funcțiunea propusă pentru terenul reglementat este aceea de zonă mixtă compusă dintr-o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare. Arealul reglementat aparține teritoriului administrativ al municipiului Timișoara.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție au stat câteva obiective principale: încadrarea în caracterul zonei, precum și asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivul propus.

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

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activității, cu conservarea factorilor de mediu.

**d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program**

Propunerile documentației de urbanism de realizare a unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare nu afectează mediul.


### **Apa**

Prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele pluviale se vor deversa în rețeaua existentă conform propunerii de instalații edilitare aferente prezentei documentații și cu avizul detinatorului rețelei existente. Caracteristicile apei uzate corespund concentrațiilor indicatorilor apelor cu caracter menajer, neexistând utilizări de natură tehnologică poluantă.

### **Aerul**

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului reglementat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu aer, prin proiect

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	Nr. proiect:	156/2022
	Beneficiar:	S.C Timcon S.A
	Titlu proiect:	<b>P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare</b>
	Amplasament:	jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

au fost prevăzute măsuri, ca de ex. spații verzi.

## Solul

Surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există. În vederea eliminării posibilității impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri ca de ex. lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații decorative. Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu sol, activitatea de pe terenul reglementat nu va reprezenta o sursă de poluare.

## Zgomotul și vibrațiile

Obiectivul prin natura sa nu va produce poluare fonică și vibrații. Totuși activitățile inițiale de construcție implică în primă fază producerea de emisii sonore aferente mișcării și transportului de materiale și, în general a tuturor activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar, conex numai fazelor din timpul zilei. Mijloacele de operare vor respecta normele în vigoare în termenii emisiilor acustice. În faza de execuție a lucrărilor de construcții, sursele de zgomot și vibrații sunt generate de utilajele de încărcare și transport greu care funcționează pe amplasament.

Măsurile propuse pentru reducerea impactului produs de zgomot și vibrații asociate, vor consta în implementarea de tehnici și proceduri de control adecvate și în programe de întreținere pentru echipamentele folosite, pentru încadrarea emisiilor acustice în limite normale:

- încadrarea duratei de execuție a proiectului în termenul stabilit, astfel încât disconfortul generat de poluarea fonică să fie limitat la aceasta perioadă.
- respectarea prevederilor H.G. nr. 1756 / 2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor.
- se admite punerea în funcțiune numai a echipamentelor care poartă marcajul C.E. și indicația nivelului de putere acustică garantat.

Nivelul de zgomot în perioada de realizare a proiectului nu va depăși nivelul prevăzut de SR 10009:2017 – Acustica, limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiental.

## Radiațiile

În cadrul obiectivului propus nu se vor desfășura activități care produc radiații.

### e) **Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu**

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

## Managementul deșeurilor menajere

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri menajere de la viitorii rezidenți precum și deșeuri rezultate din construcții în faza de realizare:

- deșeuri din construcții – în faza de execuție – acestea se vor colecta în containere metalice și se vor gestiona de către societățile antreprenoare conform H.G 856/2002. Va intra în sarcina antreprenorilor responsabilitatea gestionării și predării către societățile autorizate de salubritate a deșeurilor generate pe amplasament în fazele de execuție a proiectului.
- deșeuri menajere și asimilabile celor menajere - vor fi colectate în containere inscripționate conform Ordinului 1281/2005, stocate temporar în spații delimitate, pe platforme betonate, cu aceasta destinație și eliminate prin societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate. Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor, urmând ca deșeurile reciclabile să fie direcționate spre unitățile de reciclare, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2  
300215-Timișoara, RO  
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022  
Beneficiar: S.C Timcon S.A  
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**  
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

## Gospodărirea substanțelor chimice periculoase

Nu este cazul.

## Protecția calității apelor

Se vor respecta valorile prevăzute în H.G nr 188/2002 și modificată prin H.G nr 352/2005 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.

## Protecția calității aerului

Nu există surse de poluare a atmosferei. Lucrările de construcție se vor realiza cu respectarea actelor normative în vigoare.

## Protecția calității solului

La executarea lucrărilor se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare. Nu se va realiza o presiune sporită asupra solului, având în vedere procentul de ocupare a terenului. Prin activitățile propuse nu se suspicionează un impact asupra solului sau subsolului. S-au prevăzut măsurile adecvate pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante. Pentru protecția solului și a mediului în general, incluzând populația din zonă, ca receptor sensibil, s-a prevăzut un procent de spații verzi de minim de 30% (min. 622 mp) din suprafața totală a terenului reglementat.

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

### a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Prin măsurile luate nu apare efectul permanent asupra peisajului, deoarece pe parcela inițială nu există arbori sau arbuști ce trebuie păstrați. O dată cu edificarea construcțiilor propuse se vor organiza și măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi modelate după reguli peisagistice.

### b) Natura cumulativă a efectelor

Având în vedere caracteristicile planului propus, nu se identifică manifestarea de efecte cumulative prin implementarea acestuia.

### c) Natura transfrontieră a efectelor

Nu se produc efecte transfrontaliere.

### d) Riscul pentru sănătatea umană și pentru mediu

Zona este structurată din punct de vedere urbanistic preponderent ca și zonă de locuințe. Prin respectarea reglementărilor în vigoare, planul propus nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător, vecinătățile.

Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, ci sunt așteptate cu interes de populație.

### e) Mărimea și spațialitatea efectelor

Nu este cazul.

### f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

- i. **Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural:** în zona studiată nu sunt resurse naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectate. Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (național, regional sau local) în zonă. Nu există caracteristici naturale speciale
- ii. **Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului:** conform planului,



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2  
300215-Timișoara, RO  
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022  
Beneficiar: S.C Timcon S.A  
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**  
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

funcțiunea propusă nu presupune depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului.

- iii. **Folosirea terenului în mod intensiv:** nu este cazul.
- iv. **Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar și internațional:** în perimetrul amplasamentului nu sunt zone sau peisaje cu statut de protejare.

### 3.8 Obiective de utilitate publică

#### Realizarea rețelelor de utilități

Terenul fiind reglementat ca zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și vor fi necesare realizarea de branșamente la rețelele existente în zonă.

Toate costurile privind branșamentele, redimensionările de rețele și branșamente vor fi suportate de către investitor.

#### Realizarea rețelelor de comunicații

Prin prezenta documentație se propune trecerea în domeniul public a LOT 2 cu suprafață de 104 mp pentru circulații publice.

## 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice zonei urbane din care face parte, completând pattern-ul spațiilor de locuire colectivă.

Având în vedere existența unui fond construit în vecinătate, alcătuit preponderent din zone de locuințe colective, prezenta propunere se armonizează cu acesta. Din punct de vedere social, aceasta nu va avea un impact major datorită vecinătăților care deservește aceeași funcțiune, dar va aduce un beneficiu major zonei prin amenajarea unui teren care în momentul de față nu este valorificat.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază obiective precum:

- realizarea unor spații adaptate la necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea problemelor urbanistice (în principal raportarea la vecinătăți) pentru integrarea firească în fondul construit existent

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare, care explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, de realizare și conformare a construcțiilor pe terenul reglementat.

## 5. ANEXE

- CUI beneficiar;
- Extras de carte funciară nr. 444976 – Timișoara;
- Certificat de Urbanism nr. 221 din 26.01.2022;
- Plan de amplasament vizat OCPI;
- Plan de acțiune;



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2  
300215-Timișoara, RO  
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022  
Beneficiar: S.C Timcon S.A  
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**  
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

- Raportul informării și consultării publicului;
- Aviz de Oportunitate nr. 27 din 05.10.2022;
- Aviz Arhitect Șef nr. 46 din 28.12.2023;
- Avize obținute conform Certificat de Urbanism;
- Adeverință Direcția Clădiri, Terenuri și dotări diverse;
- Adeverință Fond Funciar;
- Adeverință Serviciul Juridic;
- Studiu geo.

Întocmit,  
arh. Miron Șuteu

Coordonator R.U.R,  
urb. Carmen Falniță