FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	**ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII ADMINISTRATIV-FINANCIARE, BANCARE, TURISTICE**
Beneficiar:	**PLANO SRL** jud. Timiș, com. Dumbrăvita, Bv. Petre Țuțea, Nr. 120, Parter, Ap. S.A.D.
Proiectant:	**S.C. ARTKRAFT S.R.L.** , Timisoara, Str. Ion Barac, nr.16
Amplasament:	jud. TIMIȘ, mun. **TIMIȘOARA**, zona GRIGORE ALEXANDRESCU, C.F. Nr. 435 072
Nr. proiect:	**218/2021**
Faza:	**Plan Urbanistic Zonal** **Studiu de oportunitate**
Data elaborarii:	**August 2024**

BORDEROU

- **Piese scrise**

1. **INTRODUCERE**
   1.1 Date de recunoaștere a documentației
   1.2 Obiectul lucrării
   1.3 Surse de documentare

2. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**
   2.1 Evoluția zonei
   2.2 Încadrarea în localitate
   2.3 Elemente ale cadrului natural
   2.4 Circulația
   2.5 Ocuparea terenurilor
   2.6 Echipare edilitară
   2.7 Probleme de mediu
   2.8 Opțiuni ale populației

3. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**
   3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
   3.2 Prevederi ale P.U.G.
   3.3 Valorificarea cadrului natural
   3.4 Modernizarea circulației
   3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
   3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
   3.7 Protecția mediului
   3.8 Obiective de utilitate publică
   3.9 Protecția civilă

4. **MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ**
5. **PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R**
6. **CATEGORII DE COSTURI**

- **Piese desenate**
  - U01A - Încadrare în localitate/ zonă
  - U02 - Plan situație existentă
  - U03 - Reglementări urbanistice propuse
  - U04 - Reglementări edilitare
  - U05 - Proprietatea asupra terenurilor
  - U06 – Posibilitati de mobilare
  - U07 – Studiu de cvartal

MEMORIU TEHNIC P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea proiectului:**
  “ ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII ADMINISTRATIV – FINANCIARE, BANCARE, TURISTICE”.

- **Amplasament:**
  Jud. Timiș, Mun. Timișoara, Zona Grigore Alexandrescu, CF Nr. 435072

- **Beneficiarul proiectului:**
  PLANO S.R.L.
  cu sediul în Timiș, comuna Dumbrăvița, Bv. Petre Țuțea, Nr. 120, Parter, Ap. S.A.D

- **1.4 Proiectant General:**
  S.C. ARTKRAFT S.R.L.
  Timisoara, Str. Ion Barac, Nr. 16, tel: 0726 410 151.

- **Număr proiect și data elaborării:**
  218 din 2021.

1.2 Obiectul lucrării

Documentația Plan Urbanistic Zonal: *„Elaborare P.U.Z – Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ – financiare, bancare, turistice”* pentru terenul situat în județul Timiș, mun. Timișoara, zona Grigore Alexandrescu, CF. Nr. 435072, a fost întocmită la comanda beneficiarului **PLANO SRL,** având ca bază legală Certificatul de Urbanism Nr. **1224** din 08.06.2023, respectiv Avizul de Oportunitate Nr. **27** din **13.06.2023.**

Suprafața totală a parcelelor ce se vor reglementa este de 2600,00 mp.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, terenul se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale intravilane, în **UTR 18 // Zonă propusă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare.**

Conform *STRATEGIEI DE DEZVOLTARE TERITORIALĂ URBANĂ - Timișoara Nord* - documentație aprobată prin HCL 365/ 2022, dezvoltată de Direcția Generală de Urbanism și Planificare Teritorială din cadrul Primăriei Mun. Timișoara, **terenul se încadrează în Cvartalul 2, unde funcțiunea dominantă se propune a fi - *Locuințe colective cu regim mediu de înălțime.***

1.3 Surse de documentare

Pentru documentația prezentată au fost studiate atât planurile urbanistice aprobate din vecinătatea terenului studiat, cât și planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcția de dezvoltarea a zonei, după cum urmează:

- Planul Urbanistic General al Mun. Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 și prelungit prin HCL 139/2007
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin **HCL 394/2014** – PUZ "Locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii, în regim de înălțime S+P+4E+Er, Str. Grigore Alexandrescu nr. 169, Timișoara;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin **HCL 333/2007** – PUZ "Ansamblu rezidential - Blocuri de locuinţe colective si servicii", Str. Grigore Alexandrescu - nr. cad. 23349-23350, Timişoara;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin **HCL 485/ 2019** - PUD „Construire clădire mixtă cu funcțiuni și servicii”, Str. Grigore Alexandrescu.
- Studiu topometric intocmit de SC PILOT CAD SRL;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPDA Nr. 3454/2019 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- HG nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri și programe, modificată prin HG 1000/2012;
- Ordinul Ministerului Sănătății Nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de Igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății Nr. 119/2014.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Terenul studiat prin planul urbanistic zonal se află în partea de Nord-Vest a Mun. Timișoara, în intravilan, în apropierea Căii Torontalului, cu acces din Str. Grigore Alexandrescu. Pentru zona Căii Torontalului s-au elaborat și aprobat o serie de documentații de urbanism care au redefinit caracterul cvartalului în zonă mixtă cu locuințe individuale, locuințe colective, servicii și funcțiuni complementare. Exemple reprezentative pentru procesul de transformare sunt inserțiile VOX Tehnology Park, Vertical Village, XCity, Campeador Residence, IRIS etc.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul se află pe teritorului administrativ al Municipiului Timișoara, în zona Nord-Vest a orașului, în apropierea Căii Torontalului, cu acces din Str. Grigore Alexandrescu. Este un teren viran, cu suprafață totală de **2.600,00** mp. Inițiatorul prezentului PUZ este societatea **PLANO SRL**.

Vecinătățile terenului sunt:

- la Nord - Str. Grigore Alexandrescu - viitorul inel IV de circulație.
- la Sud - parcele existente pentru locuințe, identificate prin CF Nr 435074 și CF Nr 435073.
- la Vest - Teren viran neurbanizat, identificat prin CF. Nr. 433834.

- la Est - construcție P+5E+Er cu locuințe colective și funcțiuni complementare la parter, pentru care nu am identificat pe site-ul primăriei un plan urbanistic aprobat, edificată pe terenul cu CF Nr. 445418. Imobilul a fost însă construit în baza autorizației de construire Nr. 930 din 16.07.2018, beneficiar PROGIM REAL ESTATE SRL - „ *Construire clădire multifuncțională în regim de înălțime P+5E+Er cu birouri și locuri de parcare la parter, apartamente la etajele 1-5 (30 de apartamente) și SAD la etajul retras (2 SAD uri), amenajare accese auto, parcări (un total de 38 de locuri de parcare) și împrejmuire auto. Sc= 407,28 mp, Sd.= 2442,77 mp.*

Distanțe față de construcțiile din vecinătăți:
- la Sud - 60,77 m până la prima construcție cu funcțiunea locuire
- La Est - 14,80 m până la prima construcție cu funcțiunea de locuire.
- La Vest - 110,10 m până la prima construcție cu funcțiunea de locuire colectivă.

Cel mai apropiat cimitir este la distanța de aproximativ 262,10 m, respectiv la 383,64 m.

2.3 Elemente ale cadrului natural.

Din punct de vedere al valorificării cadrului nu se impune luarea de măsuri speciale.

Terenul este salubru din toate punctele de vedere (nu există canale de desecare, păduri, zonă mlăștinoasă), pe teren neexistând construcții până în prezent. Nu există rețele edilitare care să traverseze terenul respectiv restricții impuse de acestea, zone de protecție. Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind plan, fără vegetație înaltă. În realizarea soluției urbanistice se va avea în vedere realizarea unui spațiu verde corelat cu suprafața carosabilă și pietonală.

În zona studiată în acest proiect, pe o rază de 1000 m nu există unități industriale, ferme de animale/păsări, adăposturi de animale, platforme de dejecții, platforme deșeuri sau alte zone care să necesite zone de protecție sanitară.

2.4 Circulația

Se propune în continuare modernizarea și lărgirea profilului stradal pe artera Grigore Alexandrescu, viitorul Inel IV al orașului, respectând studiile anterioare de urbanism. Lărgirea Străzii Grigore Alexandrescu va fi realizat conform unui proiect întocmit de proiectanții de specialitate.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este format din parcela înscrisă în CF Nr. 435072, proprietate privată a societății PLANO SRL, în suprafață de S= 2.600,00 mp. Inițiatorul documentației este proprietarul, SC PLANO SRL.

Terenul studiat este liber de construcții.

2.6 Echiparea edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe str. Grigore Alexandrescu.

2.7 Probleme de mediu

Din punct de vedere al valorificării cadrului natural, nu se impune luarea unor măsuri speciale. Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind plan, fără vegetație înaltă.

- relația cadrul natural – cadrul construit.

Terenurile încadrate în zona de studiu sunt in prezent, în marea lor majoritate, categoria de folosință de terenuri arabile în intravilan.

- evidențierea riscurilor naturale și antropice.

Nu se prevăd riscuri naturale sau antropice în zona studiată sau în vecinătăți.

- marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.

În partea de nord a terenului studiat, există o LEA MT de 20kV în exploatare. Se va respecta culoarul de trecere (funcționare) de 12 m stânga-dreapta față de LEA 20kV existent, în care este interzisă executarea oricărei construcții, împrejmuiri sau parcaje.

2.8 Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile ce sunt propuse a se realiza aparțin funcțiunii de locuințe cu dotări complementare locuirii și servicii.

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 populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform datelor analizate și a Certificatului de Urbanism, rezultă că pentru a se putea realiza investiția propusă și solicitată prin tema de proiectare, este necesară realizarea și aprobarea unui PUZ.

Concluzionând, zona studiată este în curs de reglementare din punct de vedere urbanistic, având următoarea categorie funcțională – zonă de locuințe cu funcțiuni complementare și servicii.

Prezenta documentație are ca obiect urbanizarea terenului studiat cu propunerea unui ansamblu de locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice.
Prin prezenta documentație se propun 4 zonificări cu următoarele regimuri de înălțime:

- la strada Grigore Alexandrescu, avand un aliniament retras la 18.00 m fata de limita strazii Gr. Alexandrescu extinsa la profilul de 30 m – 2S+P+6E, H max – 24.00 m.
- o zona de 2S+P+4E, H max – 17.00 m pana la limita parcelei din stanga - CF 445418 - cu imobilul existent de locuinta colectiva P+5E+Er
- o zona pe care este permisa doar construirea subsolului – parcaj subetran cu 2 niveluri de subsol – care la nivelul solului va avea funcțiunea de spațiu verde cu acces public.
- o zona de S2+P+2E+Er, H max – 14.00 m in spatele parcelei, cu o retragere de 6.00 față de limita din spate

3.2 Prevederi ale P.U.G.

- Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 157/2002 prelulngit prin HCL 619/2018, terenul se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale intravilane, în **UTR 18 // Zonă propusă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare.**

- Conform *STRATEGIEI DE DEZVOLTARE TERITORIALĂ URBANĂ - Timișoara Nord* - documentație aprobată prin HCL 365/ 2022, dezvoltată de Direcția Generală de Urbanism și Planificare Teritorială din cadrul Primăriei Mun. Timișoara, **terenul se încadrează în Cvartalul 2, unde funcțiunea dominantă se propune a fi - *Locuințe colective cu regim mediu de înălțime.***

3.3 Valorificarea cadrului natural

Din punct de vedere al valorificării cadrului nu se impune luarea de măsuri speciale.

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind plan, fără vegetație înaltă, neexistând canale de desecare, păduri sau zone mlăștinoase. În realizarea soluției urbanistice se va avea în vedere realizarea unui spațiu verde corelat cu suprafața carosabilă și pietonală si de realizarea unui spatiu verde cu acces public intre cladirile propuse, care sa conecteze un posibil viitor parc (pe terenul din CF 436829 – aflat in proprietatea Mun. Timisoara) cu un traseu pietonal ce se va conecta cu str. Grigore Alexandrescu.

3.4 Modernizarea circulației

Momentan, drumurile din zonă sunt parțial asfaltate, zona fiind în plin proces de urbanizare. Trama stradală este definită majoritar prin PUZ-urile deja aprobate sau în curs de aprobare.

Circulația majoră care vascularizează zona se desfașoară de-a lungul Str. Grigore Alexandrescu, viitorul Inel IV al orașului, strada de categoria I, propusă la un prospect stradal de 30m (cu patru benzi de circulatie, câte două pe sens, marginite de zone verzi, pistă de cicliști și circulație pietonală), care actualmente este configurată la două benzi de circulație.

Se propune în continuare modernizarea și lărgirea profilului stradal pe artera Grigore Alexandrescu, viitorul Inel IV al orașului, respectând studiile anterioare de urbanism. Lărgirea străzii Grigore Alexandrescu va fi realizat conform unui proiect întocmit de proiectanții de specialitate.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin tema de proiectare stabilită se solicită următoarele:
- sistematizarea terenului;
- realizarea unei zone alocată construcțiilor cu funcțiuni de locuințe colective,comerț, servicii administrativ-financiare, bancare si turism;
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse la o distanță de minim 5m față de fațadele clădirilor de locuit;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă.

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este "**Locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turism**".

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:
- zona alocată construcțiilor – locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turism.

- zona alocată circulațiilor auto, pietonale, platformelor betonate și parcajelor;
- zone verzi. Spatiul de joaca pentru copii nu va ocupa mai mult de 10% din spațiile verzi.

Funcțiunile propuse vor fi doar funcțiuni fără impact asupra mediului.

Bilanț teritorial

Nr. C.F. / Nr. Cad.	Proprietar	Suprafață (mp)
C.F. Nr. 435072	SOCIETATEA „PLANO” S.R.L., CIF:24741761	2600,00 mp

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUSĂ	
	mp	%	mp	%
Suprafață maximă construibilă	0,00	0,00	1040,00	40,00
Suprafață minimă spațiu verde	0,00	0,00	520,00	20,00
Suprafață maximă drumuri și platforme	0,00	0,00	1040,00	40,00
Total			**2600,00**	**100,00**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T)	**Max. 40,00%**
Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T)	**Max. 2,4**
Regim de înălțime – pe zone – conform planșe atașate	**2S+P+6E 2S+P+4E 2S+P+2E+Er Subsol tehnic si pentru parcaje, pe 2 niveluri pe întreaga suprafață**
Înălțimea maximă a clădirilor	**2S+P+6E – 24 m 2S+P+4E – 17 m 2S+P+2E+Er – 14 m**
Înălțime maximă a clădirilor + echipamentele/ instalațiile montate pe acoperișurile imobilelor – înălțime aprobată de Autoritatea Aeronautică Civilă Română	**30,00 m**

Reglementări

Configurația spațială a zonei prevede dezvoltarea unei zone pentru locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice. Terenul studiat va avea utilități proprii și parcaje independente.

Se vor asigura locuri de parcare pentru locatari, vizitatori, proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza, conform Aviz Comisia de circulatie obtinut – pentru apartamente sub 100 mp 1 loc de parcare/apartament, pentru apartamente peste 100 mp – 2

locuri de parcare per apartament; pentru spatii comerciale 1 loc de parcare/ 35 mp suprafata de vanzare; pentru spatii administrativ-financiare – 1 loc de parcare / 35 mp AU destinata accesului public = 1 loc de parcare la 15 angajati.

Prevederi obligatorii:
Sunt considerate obligatorii următoarele prevederi ale OMS 119/2014:
(1) Pentru zonele prevăzute în prezentul P.U.Z. vor exista următoarele dotări tehnico-edilitare (art. 4 OMS 119/2014):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de min. 10,00 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;
- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

(2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se vor face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura (alin.1, art.2, OMS 119/2014):
- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere.

(3) Clădirilor destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (alin.1, art.3, OMS 119/2014).

(4) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii aliniatului precedent (alin.2, art. 3, OMS 119/2014).

(5) Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt (OMS 119/2014, cap 1 art 17, alin. 1):
–suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
–suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
– înălțimea sub plafon = 2,55 m.

(6) Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală. (OMS 119/2014, cap 1 art 17, alin. 2)

(7) Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială. (OMS 119/2014, cap 1 art 17, alin. 3)

(8) Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri (OMS 119/2014, cap 1 art 17, alin. 4):

–volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc;
–ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare;
– suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.

(9) Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii (OMS 119/2014, cap 1 art 17, alin. 7):
a) baie și W.C. - 22°C;
b) camera de zi – 22°C;
c) dormitoare – 20°C.

(10) Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare. (OMS 119/2014, cap 1 art 18, alin. 1)

(11) Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor. (OMS 119/2014, cap 1 art 18, alin. 2)

(12) Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente. (OMS 119/2014, cap 1 art 18, alin. 3)

(13) Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare. (OMS 119/2014, cap 1 art 19, alin. 1)

(14) Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit. (OMS 119/2014, cap 1 art 19, alin. 3)

(15) Instalațiile de iluminat, încălzit și ventilație, existente în dotarea unităților, vor fi menținute în permanentă stare de funcționare, revizuite periodic și exploatate la parametrii la care au fost proiectate și executate. Filtrele instalațiilor de ventilație și aer condiționat trebuie păstrate curate și uscate. Praful depus în canalele de ventilație se îndepărtează cu aspiratorul de praf. Calitatea aerului filtrat și condiționat va fi verificată cu regularitate. (OMS 119/2014, cap VI art 52)

(16) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11 /2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (OMS 119/2014, cap I, art 3.)

La amplasarea tuturor imobilelor, este obligatorie respectarea distanțelor minime de protecție sanitară conform OMS 119/2014, cap. I, art.11.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, completat de O.M.S. 994/2018**. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri** (construcții propuse) **conform Normativului P 118 - 2025. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.**

Amplasarea construcțiilor pe parcele

Clădirile se vor amplasa în limitele zonei de implantare (excepție fac construcțiile edilitare). Prevederile privind amplasarea construcțiilor pe parcelă și încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, completat de O.M.S. 994/2018. Distanțele între clădirile de pe parcelele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118 -2025.

Sunt propuse următoarele retrageri:

- Față de str. Grigore Alexandrescu – aliniament la 9.00 m față de limita străzii extinsă la profil de 30.00 m – pentru a permite realizarea unor locuri de parcare ce vor deservi spațiile comerciale de la parter.
- Față de limita laterală stângă – o retragere de 6.00 m in Zona 1 si 4, respectiv de 2.00 m in Zona 2
- Față de limita laterală dreapta – alipire pe limita cu calcan in Zona 1, min. 2.00 m in Zona 2 si min. 3 m (H/2) in Zona 4.
- Față de limita posterioară se propune o retragere de 6,00 m.

Toate aceste retrageri se vor aplica și pe parcelele învecinate când se vor urbaniza, astfel încât să se realizeze un ansamblu urban unitar.

Acces auto

Investiția va fi accesibilă din Str. Grigore Alexandrescu. Accesul auto și parcajele la sol se vor reglementa prin Avizul Comisiei de Circulație la faza PUZ.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Investiția se va racorda la toate utilitățile necesare - apă/ canal, gaz și curent existente în zonă.

Colectarea și depozitarea deșeurilor va avea loc în containere speciale, în functie de specificul deșeurilor și vor fi evacuate pe baza de contract, de societatea de salubrizare locală.

3.7 Protecția mediului

3.7.1 *Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)*

Activităţile propuse prin această investiţie nu sunt generatoare de poluare dacă se aplică prevederile legislaţiei în vigoare. O bună organizare de selectare, colectare și evacuare a deșeurilor va contribui, de asemenea, la diminuarea surselor de poluare.

Apele pluviale vor fi captate prin conducte subterane și direcționate spre balta existentă în teren.

Apele uzate menajere se evacuează în rețeaua de canalizare a Aquatim SA.

Încălzirea/răcirea spațiilor se va face cu echipamente performante, cu emisii reduse de

noxe. Prin izolarea termică a clădirilor se reduce necesarul de căldură/frig introdus și implicit emisiile de noxe în atmosferă.

3.7.2 *Prevenirea producerii riscurilor naturale*

Terenul din zona amplasamentului planului urbanistic propus are stabilitatea asigurată, nu există straturi moi de alunecare în structura geologică, iar energia de relief este scăzută, astfel încât riscul de alunecări de teren este redus.

Riscul înzăpezirilor în cazul ninsorilor abundente este prevenit prin asigurarea accesului mijloacelor de deszăpezire la căile de comunicații, cu posibilitatea stocării temporare a zăpezii pe spațiile verzi.

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termică a clădirlor.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, la proiectarea construcțiilor și instalațiilor de asigurare a utilităților, se va ține cont de seismicitatea amplasamentului.

3.7.3 *Epurarea și preepurarea apelor uzate*

Prin planul propus nu se preconizează generarea altor ape uzate decât cele menajere. Acestea se evacuează în rețeaua de canalizare a Aquatim SA. Apele pluviale vor fi captate prin conducte subterane și direcționate spre balta existentă în teren.

3.7.4 *Depozitarea controlată a deșeurilor*

Deșeurile vor fi constituite din deșeuri curente menajere rezultate de la activitatea de locuire. Se vor amenaja spații de colectare și stocare adecvată separată, a deșeurilor menajere, în categorii de reciclabile și eliminabile. Prin amenajarea acestor spații și utilizarea de recipienți adecvați se vor evita împrăștierea deșeurilor, disconfortul olfactiv și riscul epidemiologic.

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

Nu este cazul de recuperare a terenurilor degradate și consolidări de maluri.

Se vor amenaja spații verzi cu specii autohtone.

3.7.6 *Organizarea sistemelor de spații verzi*

Se prevede realizarea unui spațiu verde în suprafață minimă de 20% din suprafața totală terenului.

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

Nu este cazul.

3.7.8 *Refacerea peisagistică și reabilitare urbană*

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în ansamblul urban adecvat arhitectural funcțiunilor zonei, se realizează refacerea peisagistică.

3.7.9 *Valorificarea potentialului turistic si balnear - după caz*

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

În cele ce urmează, în vederea surprinderii efectelor semnificative potenţiale asupra mediului, situaţia propusă prin prezenta documentaţie, se va analiza din punct de vedere al încadrării în criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului,

cuprinse în anexa nr.1 la HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri şi programe.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform anexei 1 din HG 1076/2004)
1.Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;
Prin prezentul P.U.Z. se propun directii de reglementare a parcelelor invecinate, astfel incat sa se realizeze un ansamblu urban unitar.
Totodata, in urma analizei disfunctionalitatilor din zona, se propun realizarea de noi strazi in cvartal si de largire a unor strazi existente.
De asemenea se propune realizarea unui spatiu verde public pe parcela din CF 436829, aflata in proprietatea Mun. Timisoara, aceasta parcela fiind strabatuta de o retea LEA 110, care genereaza o zona cu interdictie de construire pe aproape toata latimea terenului.

Pe parcelele aflate in spatele terenului studiat, cu acces principal din str. Arthur Rubenstein, se propune ca functiune viitoare locuire individuala, pentru maxim 2 familii pe parcela.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri si programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;
Prezentul P.U.Z. se va integra in P.U.G.-ul localității, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării durabile;
Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, intreținerea rețelelor, etc.)

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program;
Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activități cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului. Influența activităților asupra factorilor de mediu este prezentată în continuare:
Problemele de mediu se referă la manipularea și selectarea deșeurilor rezultate în urma construirii, dar care au un impact limitat asupra mediului. Se va efectua îngrădirea siturilor de construcție, urmând a se impune măsuri generale de protecție și siguranță. Inconvenientele temporare cauzate de lucrările de construcție ar trebui să fie diminuate prin intermediul planificării și al coordonării dintre antreprenori, vecini și autorități, la faza D.T.A.C.
Antreprenorii vor aplica standarde și proceduri de construcții nedăunătoare mediului. Se vor respecta standardele privind protecția mediului: pot părăsi amplasamentul numai containerele închise, vehiculele trebuie spălate înainte de părăsirea amplasamentului, documentele de însoțire a transportului trebuie întocmite conform cerințelor legale.

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție

Pe parcursul execuţiei construcţiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitaţile de construcţie specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavaţii şi transport de materiale. Aceste efecte îşi înceteaza înfluenţa în momentul în care se finalizeaza construirea zonei.
Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată şi cu impact redus asupra mediului chiar în situaţia când se construiesc concomitent mai multe locuinţe.
Pentru lucrările de dezafectare și construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

Apa
- Înainte de golirea apelor pluviale din reteaua de canalizare în bazinul de retentie, acestea vor trece prin separatoare de hidrocarburi.

Aerul
- se va evita efectuarea de lucrări de dezafectare generatoare de praf în conditii meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale
- se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster”
- deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora
- nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deșeurilor

Solul
- se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții și demolări
- la decopertare se vor respecta prevederile din autorizația de demolare
- containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din constructii si demolări vor amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipienților se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

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

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

PROTECȚIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI A VIBRAȚIILOR:
Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării proiectului de investiție aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrarii în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88. Utilajele prevazute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și usor de exploatat. Lucrarea în ansamblu s-a conceput în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Materialele și elementele de construcții prevăzute au

indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile. Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare. După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR:
Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

PROTECȚIA SOLULUI ȘI A SUBSOLULUI:
Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare. În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.
În perioada de funcționare, sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzatoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer. În vederea prevenirii impactului asupra solului, deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe platforme amenajate lângă fiecare clădire. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita pe deponeul autorizat din localitate sau din apropiere.

Se poate concluziona că, din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE:
Lucrările proiectate nu afectează ecosistemul terestru și acvatic.

PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE ȘI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC:
Obiectivul propus nu constituie surse de poluare pentru așezări umane sau alte obiective de utilitate publică.

GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR:
Deșeurile rezultate ca urmare a activității desfășurate sunt:
- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere;
- Deșeuri de ambalaje;
Deșeurile menajere (constituite din resturile care provin din consumurile locuitorilor) și cele rezultate din ambalaje sunt colectate în recipienți separați și sunt preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor, în conformitate cu Legea nr.27/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor. Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri. Nu există efecte reversibile. Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

GOSPODĂRIREA SUBSTANȚELOR TOXICE ȘI PERICULOASE:

Conform HG 856-2002 următoarele deșeuri, posibil a se identifica pe amplasament pe parcursul lucrărilor propuse, sunt clasificate ca periculoase:
-17 01 06* amestecuri sau fractii separate de beton, caramizi, tigle sau contaminate cu substante periculoase
-17 02 04* sticla, materiale plastice sau lemn cu continut de sau contaminate cu substante periculoase
-17 03 01* asfalturi cu continut de gudron de huila
-17 04 09* deseuri metalice contaminate cu substante periculoase
-17 05 03* pamant si pietre cu continut de substante periculoase
-17 05 07* resturi de balast cu continut de substante periculoase
-17 09 03* alte deseuri de la constructii si demolari (inclusiv amestecuri de deseuri) cu continut de substante periculoase
În cazul identificarii acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:
-containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare – nu este permisă scurgerea de lichide din recipienți în timpul manipulării (stocării) și al transportului.
-este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații
-este obligatorie utilizarea de containere care sa poată fi închise și securizate

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor);
Conform celor descrise la punctul anterior, gospodărirea deșeurilor sau a apelor uzate menajer / pluviale se va realiza în deplina concordanță cu legislația în vigoare.

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

a) probabilitatea , durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;
Nu sunt evidentiate zone posibil a fi afectate de activitățile propuse. Activitățile ce urmează a se desfășura în funcțiunile propuse nu vor avea efecte din punct de vedere al protecție mediului.

b) natura cumulativă a efectelor;
Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor;
Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);
La toate activitațiile viitoare se vor respecta legislația de mediu, normele sanitare, normele de protecție a muncii, normele PSI etc, deci riscul este unul obișnuit, fără probleme speciale.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);
Nu este cazul.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
(I) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;
(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;
(iii) folosirea terenului in mod intensiv;

Amplasamentul studiat nu prezintă caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural.

Instalatiile prevazute în proiect vor fi de ultimă generație, cu valori ale emisiilor în atmosferă aflate în limitele prevăzute de lege și vor fi omologate.

Având in vedere că bilanțul suprafețelor stabilit prin prezenta documentație are la bază regulamentele și legislația de urbanism in vigoare, nu se pune problema folosirii terenului în mod intensiv.

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

3.8 *Obiective de utilitate publică*

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza pe terenurilor ce vor fi în domeniul public al primăriei. În conținutul studiului de urbanism nu sunt prevăzute terenuri ce se intenționează să fie trecute în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale și nici terenuri aflate în proprietate privată destinate circulației juridice privind proprietatea.

3.9. Protecția Civilă

Din punct de vedere al protecției civile se va respecta HG 37 / 2006.
Potrivit legii, se vor realiza adăposturi de protecție civilă la clădiri care au o suprafață construită, la sol, mai mare de 150,00 mp și sunt prevăzute cu subsol, din următoarele categorii de folosință:
a) clădiri pentru birouri și activități administrative;
b) clădiri pentru activități financiar-bancare;
c) clădiri pentru afaceri și comerț;
d) clădiri pentru învățământ, știință, cultură și artă;
e) clădiri pentru activități de ocrotire a sănătății și de asistență socială;
f) clădiri pentru activități industriale și de producție;
g) clădiri pentru activități turistice, destinate cazării;
h) clădiri și construcții speciale pentru transporturi;
i) clădiri și construcții speciale pentru telecomunicații;
j) clădiri de locuit, multietajate, cu regim de înălțime mai mare de S+P+4 etaje.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează în caracterul cvartalului și e de natură să afecteze pozitiv dezvoltarea zonei.

Din punct de vedere economic și social, investiția va avea un impact pozitiv asupra economiei locale datorită:

- crearii de locuri de muncă – servicii, birouri, turism.
- taxe și impozite – creșterea veniturilor administrației locale,.
- polarizarea zonei – încurajarea activităților din sectorul terțiar.
- încurajarea dezvoltării economiei localității.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R

La baza soluțiilor propuse prin prezenta documentație a stat realizarea unei dezvoltări

urbane corelate cu necesitățiile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului. Având în vedere cele prezentate, considerăm că soluția propusă se integrează perfect în funcțiunea zonei și poate satisface cerințele actuale ale pieței.

O urmare imediată datorată implementării *ansamblului de locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice* este scăderea suprafeței de teren nefolosit, acestea urmând a fi amplasate în corelare cu vecinătățile. De asemenea, investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei adiacente:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale zonei Metropolitane a orașului Timișoara;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că zona funcțională mixtă propusă prin prezenta documentație se integrează perfect în specificul actual al zonei aflată în plină dezvoltare.

6. CATEGORII DE COSTURI

- Categorii de costuri suportate de către investitorii privați.

Conform reglementărilor în vigoare și prescripțiilor autorităților locale sau furnizorilor de utilități, costurile legate de racorduri, branșamente sau soluții alternative ale acestora, costituie exemple de costuri ce vor cădea în sarcina investitorului privat, în afară de costurile investiției propriu-zise.

- Categorii de costuri suportate de către autoritatea publică locală.

Nu este cazul.

Astfel, în concluzie, toate costurile legate de elaborarea și avizarea PUZ revin inițiatorului PLANO SRL. Costurile privind asigurarea utilităților, împrejmuirea terenului și investițiile propriu-zise revin de asemenea inițiatorului P.U.Z-uluil. Autoritățile publice locale nu vor avea implicare financiară în realizarea investiției prezentate.

Întocmit,
arh Bianca Luca

Bianca Luca

Digitally signed by Bianca Luca
Date: 2026.11.06 17:12:17 +02'00'