



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: **0722-23980**
email: **contactarhibazic@gmail.com**

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

Mun. Timisoara, județul Timiș

Nr. CF 446437 Timișoara

Nr. Cad 446437

Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

MEMORIU TEHNIC

Plan Urbanistic Zonal

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

Mun. Timisoara, județul Timiș

Nr. CF 446437 Timișoara

Nr. Cad 446437

Beneficiari BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

Proiect nr. : 524/2025





S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timișoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: **0722-23980**
email: **contactarhibazic@gmail.com**

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

Mun. Timișoara, județul Timiș

Nr. CF 446437 Timișoara

Nr. Cad 446437

Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

FOAIE DE GARDĂ

proiect nr.: 524/2025

Denumirea lucrării: **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE**

Adresă: Mun. Timișoara, județul Timiș
Nr. CF 446437 Timișoara
Nr. Cad 446437

Nr. Proiect: 524/2025

Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

Elaborator:
(Proiectant) S.C. **ARHIBAZIC** S.R.L.
300314 Timișoara
str. Moise Nicoară, nr.5
tel: 0771474581
tel: 0722239807
Arh.Stoian Ioan Laurențiu

Data elaborării: Decembrie 2025

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: **0722-23980**
email: **contactarhibazic@gmail.com**

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Mun. Timisoara, județul Timiș

Nr. CF 446437 Timisoara

Nr. Cad 446437

Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

proiect nr.: 524/2025

Proiectant general:

S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
Arh. Laurentiu STOIAN





S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timișoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

Mun. Timișoara, județul Timiș

Nr. CF 446437 Timișoara

Nr. Cad 446437

Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

MEMORIU TEHNIC proiect nr.:524/2025

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE
Adresă	Mun. Timișoara, județul Timiș Nr. CF 446437 Timișoara Nr. Cad 446437
Nr. Proiect	524/2025
Beneficiar	BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA, GUTA DANA-DOINA
Elaborator (Proiectant)	S.C. ARHIBAZIC S.R.L. 300314 Timișoara str. Moise Nicoară, nr.5 tel: 0771474581 tel: 0722239807
Data elaborării	Decembrie 2025
Faza de proiectare	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL PUZ

Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiectiv dezvoltarea unei zone de locuințe unifamiliale în municipiul Timișoara, județul Timiș.

Adresă : Mun. Timișoara, județul Timiș
Nr. CF 446437 Timișoara
Nr. Cad 446437

Proprietari: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA, GUTA DANA-DOINA
Suprafața: 7321 mp conform Nr. CF 446437 Timișoara
Categorie de folosință – Arabil intravilan

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarele construcții, în contextul zonei și legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiunii permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- stabilirea indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T., a regimului de înălțime maxim admis, a înălțimii maxime a construcțiilor în raport cu coama sau cornișa;
- rezolvarea circulației și a accesurilor carosabile;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare, în vederea realizării de parcele destinate locuințelor unifamiliale



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timișoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

Mun. Timișoara, județul Timiș

Nr. CF 446437 Timișoara

Nr. Cad 446437

Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

individuale.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul studiat face parte din intravilanul mun. Timișoara. Conform documentațiilor aprobate anterior în cvartal, amplasamentul face parte dintr-o zonă ce are funcțiunea dominantă de locuire.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

1. Planul Urbanistic General Timișoara
2. Planuri Urbanistice Zonale aprobate în zonă.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent PUZ

Nu e cazul

Date statistice

Nu e cazul.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu e cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Zona studiată este situată în cartierul Plopi din municipiul Timișoara, o zonă aflată în partea de sud-est a orașului, în proximitatea malului stâng al canalului Bega. Cartierul Plopi are origini vechi, fiind inițial o zonă semi-rurală, formată din gospodării individuale, grădini și terenuri agricole. În perioada postbelică, zona a fost inclusă treptat în intravilanul municipiului, păstrându-și însă mult timp caracterul de periferie cu locuințe joase, cu regim mic de înălțime.

Începând cu anii 2000, dar mai accelerat după 2010, cartierul a cunoscut un proces vizibil de urbanizare și consolidare funcțională, fiind atractiv pentru dezvoltări rezidențiale datorită apropierii de oraș, accesului relativ facil și cadrului natural favorabil. În prezent, zona are un caracter predominant rezidențial, cu un amestec de locuințe individuale noi și vechi, organizate pe loturi parcelate neregulat, dar cu o tendință generală de sistematizare.

2.2.ÎNCADRAREA IN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul se află în intravilanul municipiului Timișoara.

Zona studiată este formată dintr-o singură parcelă cu nr. CF 446437 Timișoara. Suprafața totală a terenului fiind de 7.321mp.



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timișoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

Mun. Timișoara, județul Timiș

Nr. CF 446437 Timișoara

Nr. Cad 446437

Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.;

Terenul studiat sunt bordate la:

- Vest - CF nr. 444006, 444005, 444004, 432778, 432777, 432776, 422807, 421340, 413473
- Nord - CF nr. 445224
- Est - CF nr. 418087, 438502, 438503, 405493, 434976, 437857, 432550
- Sud - strada Tata Oancea

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

În ultimii câțiva zeci de ani, terenul studiat a fost folosit în scop agricol.

2.4.CIRCULAȚIA

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

În prezent accesul rutier la amplasament se poate asigura de pe strada Tata Oancea, pe latura sudică a terenului.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil în intravilan.

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Terenul se învecinează pe toate cele 4 patru laturi cu zone de locuințe individuale.

GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de 7321 conform C.F. Terenul este liber de construcții.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Nu este cazul.

ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Noua zonă propusă spre dezvoltare, va deține dotările și serviciile necesare, dimensionate astfel încât dezvoltarea să se poată face etapizat, iar zonele de institutii si servicii și spații verzi să deservească în întregime zona rezidențială propusă în corelare cu celelalte documentații din zonă aprobate sau fiind în curs de aprobare.

ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Spațiile verzi propuse se vor amenaja corespunzător. Este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele verzi amenajate propuse în PUZ-ul de față.

Se va asigura prin proiect necesarul de spații verzi, conform reglementărilor în vigoare, și anume min. 7% din



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Mun. Timisoara, județul Timiș
Nr. CF 446437 Timisoara
Nr. Cad 446437

Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

suprafața amplasamentului.

Se va încuraja plantarea de arbori pe spațiul verde, în special în vecinătatea parcarilor și aleilor pietonale.

EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Nu este cazul.

PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Nu este cazul.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

1. Căi de comunicație

În prezent accesul rutier la amplasament se poate asigura de pe strada Tata Oancea, pe latura sudică a terenului.

Intențiile de dezvoltare a zonei de locuit, au generat și pun în continuare problema apariției de noi străzi. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și clarificarea caracterului și a secțiunii transversale a acestor noi drumuri.

2. Alimentare cu apă și canalizare

În zonă există rețea de apă și de canalizare menajeră și pluvială. Alimentarea cu apă potabilă va fi asigurată din rețeaua centralizată existentă de pe strada Tata Oancea. Aceasta se va realiza prin extinderea rețelei de apă și executarea de branșamente individuale pentru fiecare imobil sau parcelă, pe baza unei documentații tehnice avizate de Aquatim S.A.

3. Alimentarea cu gaze naturale

Municipiul Timisoara dispune de sistem de alimentare cu gaze naturale.

4. Alimentarea cu energie electrică

Municipiul Timisoara dispune de sistem de alimentare cu electricitate.

Zona analizată în PUZ va fi însoțită de proiectele de infrastructură edilitară necesare. Dotarea cu utilități a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele și calitatea rețelelor vor fi avizate de deținătorii de utilități ai municipiului.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Terenul se încadrează la categoria de folosință: teren arabil.

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Se va asigura prin proiect necesarul de spații verzi, conform reglementărilor în vigoare, și anume min. 7% din suprafața amplasamentului.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.



MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcției de locuire adaptată la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea de terenuri rezervate funcțiunilor de institutii si servicii;
- asigurarea necesarului de spații verzi;

2.9 PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Parcelele 2-7 vor fi în proprietate privată.

Parcela 1 reprezentată de spațiu verde va fi intabulată ca spațiu verde și în cartea funciara.

Parcela 9 care va avea destinația de cale de circulație, va fi cedată domeniului public al UAT Timisoara.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarele construcții, în contextul zonei și legăturilor cu drumurile existente,
- stabilirea funcțiunii permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT și CUT, a regimului maxim de înălțime admis
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile.

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Intențiile de extindere a zonelor de locuire și funcțiuni de institutii si servicii au generat și pun în continuare problema apariției de noi străzi. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și clarificarea caracterului și a secțiunii transversale a acestor noi drumuri și rezolvarea echipării edilitare.

3.2.PREVEDERI ALE P.U.G

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, zona studiată este încadrată în UTR Uliu – Zonă de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime. Aceasta este destinată funcțiunii rezidențiale de densitate mică, cu predominanță de locuințe unifamiliale (izolate, cuplate, înșiruite, covor), grupate tipologic și dispuse pe un parcelar de tip urban.

Urbanizarea se face doar prin PUZ, conform unei proceduri obligatorii ce presupune: aviz de oportunitate, elaborarea și aprobarea documentației, echipare edilitară completă, intabularea noii structuri parcelare și autorizarea lucrărilor.

Principalele reglementări urbanistice conform PUG/ RLUT sunt:

-Utilizări admise: locuințe individuale și anexele acestora (1 unitate locativă/parcelă).

-Utilizări permise cu condiții: locuințe semicolective (max. 2 unități), servicii de proximitate, activități profesionale/manufacturare și instituții de învățământ (cu reglementări stricte).



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Mun. Timisoara, județul Timiș

Nr. CF 446437 Timisoara

Nr. Cad 446437

Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

-Utilizări interzise: orice funcțiuni în afara celor prevăzute, comerț en-gros, terasamente ce afectează spațiile publice.

Regim de înălțime maxim admis:

Max. 3 niveluri supraterane (P+1+M/R), înălțime max. 12 m, cu retragerea ultimului nivel $\geq 1,80$ m.

Procent de ocupare (POT): 35%, CUT: 0,9.

Min. 50% spații verzi pe sol natural/parcelă, iar în grădina de fațadă – min. 60%.

Alte prevederi:

Retrageri obligatorii de la limitele de proprietate în funcție de înălțimea clădirii (min. 3 m).

Acces la drum public obligatoriu; staționarea autovehiculelor – exclusiv pe parcelă.

Profiluri stradale unitare, arbori în aliniament, iluminat public și infrastructură edilitară completă.

Arhitectura va fi de factură modernă, fără pastişe istorice; culori pastelate, materiale durabile.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone rezidențiale cu obligativitatea propunerii unui minim 7% de spații verzi din suprafața parcelată.

Zona amplasamentului studiat face parte din categoria de folosință: teren arabil în extravilan.

Pe parcelele destinate construcțiilor, prin regulamentul de urbanism, se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 30% din suprafața lotului.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite. Terenul este plan și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru asigurarea accesului rutier la amplasament se propun și eliminarea disfuncționalităților se propune

- crearea unei străzi longitudinale care va străbate terenul pe lungime, pe latura estică, având profilul stradal de 7m pentru a facilita accesul la viitoarele parcele.

3.5.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI CARACTERISTICI

REGLEMENTĂRI

Prin PUZ a fost stabilită zona:

Liu – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINTE INDIVIDUALE SAU SEMICOLECTIVE CU MAX. 2 UNITĂȚI LOCATIVE/PARCELĂ în regim de construire: izolat sau cuplat și max. 3 niveluri supraterane-parcelele 2-7.

Procentul de ocupare al terenului pentru această zonă va fi de **35%** pentru construcții cu regim de înălțime cu următoarele configurații posibile (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, max 3 niveluri supraterane, H max. = 12m, coeficientul de utilizare al terenului fiind de 0,9.

Conform Certificatului de Urbanism nr. CU2024-000015/25.01.2024:

-Utilizări admise: Locuințe individuale și anexele acestora, cu o unitate locativă pe parcelă.

-Utilizări cu condiții: Locuințe semicollective (familiale), cu maximum două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.

Zv – ZONA VERDE – parcela 1. Procentul de ocupare al terenului va fi de 0%, iar coeficientul de utilizare al terenului va fi 0.

C – CIRCULAȚII – parcelele 8 și 9.



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Mun. Timisoara, județul Timiș

Nr. CF 446437 Timisoara

Nr. Cad 446437

Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL					
SUPRAFEȚE		EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
	TEREN SITUAT ÎN INTRAVILAN	7321	100,00%	-	-
	ZONĂ REZIDENTIALĂ CU LOCUINTE INDIVIDUALE SAU SEMICOLECTIVE (MAX. 2 UNITĂȚI LOCATIVE/PARCELĂ), MAX. 3 NIVELURI SUPRATERANE (Liu) - parcelele 2,3,4,5,6,7.	-	-	4836,57	66,08%
	ZONĂ VERDE - Zv - parcela 1	-	-	925,90	12,64%
	CIRCULAȚII - C - parcelele 8 și 9	-	-	1558,53	21,28%
	TOTAL	7321	100,00%	7321	100,00%

Din care minim 40,01% va fi spațiul verde din incinta parcelelor 2,3,4,5,6,7.

BILANT TERITORIAL - SPAȚIUL VERDE DIN INCINTA PARCELELOR					
		SUPRAFAȚA TOTALĂ A PARCELELOR CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE (MP)	SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI (MP)	% SPAȚII VERZI DIN INTERIORUL FIECĂREI PARCELE	% SPAȚII VERZI DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ PUZ
	PARCELA 2	787,72	468,00	61,70%	6,64%
	PARCELA 3	797,87	470,15	58,93%	6,42%
	PARCELA 4	809,10	472,56	58,41%	6,45%
	PARCELA 5	810,91	464,77	57,31%	6,35%
	PARCELA 6	808,98	472,49	58,41%	6,45%
	PARCELA 7	821,99	563,40	68,54%	7,70%
	TOTAL	4836,57	2911,37		40,01%

* Conform CU, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața fiecărei parcele.

INDICI URBANISTICI

POT pentru zona de locuințe individuale va fi de maxim 35%.

CUT pentru zona de locuințe individuale va fi de maxim 0,9.

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona analizată în PUZ va fi însoțită de proiectele de infrastructură edilitară necesare pentru viabilizarea parcelelor. Dotarea cu utilități a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele și calitatea rețelilor vor fi avizate de detinatorii de utilități ai municipiului Timisoara.

A. ALIMENTAREA CU APA POTABILĂ

-se va detalia în etapele următoare

B. CANALIZARE MENAJERĂ ȘI PLUVIALĂ:

B1.CANALIZARE MENAJERĂ:

-se va detalia în etapele următoare

B2.CANALIZARE PLUVIALĂ:

-se va detalia în etapele următoare



C. BREVIAR DE CALCUL

-se va detalia în etapele următoare

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

Propuneri și măsuri de intervenție urbanistică

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Realizarea noilor zone de locuințe și a funcțiunilor complementare, prin materializarea parcelării și dezmembrării zonelor rezidențiale ce fac subiectul prezentului P.U.Z. va aduce un aport economic comunei, precum și avantajele unor zone rezidențiale de calitate.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

În zona respectiva nu există surse poluante și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul. Nu există surse de zgomot, vibrații și radiații. Având în vedere activitățile care se vor desfășura pe amplasamentul studiat

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate - canalizarea menajera se va realiza în sistem centralizat prin racordarea zonelor studiate la rețeaua de canalizare menajera ce se va extinde până în zona studiată.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Se vor amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, conform ordinului MS 119/2014 cap 1 art 4 a¹.

Deșeurile rezultate sunt cele obisnuite, menajere, specifice funcțiunilor permise prin PUZ-ul de față. În urma desfășurării activității nu rezultă deșeuri cu potențial contaminant, nu apar substanțe toxice și periculoase.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu e cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi

În cadrul dezvoltării urbanistice, amplasarea spațiilor verzi joacă un rol crucial în asigurarea unui mediu sănătos și plăcut pentru comunitate. Reglementările prevăzute de Legea nr. 24/2007 privind amenajarea teritoriului și urbanismul stabilesc cadrul legal pentru integrarea acestor spații în planurile urbanistice, subliniind atât permisiunile cât și interdicțiile referitoare la utilizarea terenurilor dedicate. Astfel, este esențial să respectăm aceste norme pentru a promova un echilibru între dezvoltare urbană și protecția mediului.

- Permisii

Conform Legii nr. 24/2007, amplasarea spațiilor verzi în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare, cu scopul de a asigura accesibilitatea și utilizarea acestora de către comunitate. Autoritățile locale au dreptul de a stabili zone specifice pentru spații verzi, inclusiv parcuri și locuri de joacă, care trebuie să aibă o dimensiune minimă de 500 mp, conform normelor în vigoare. Crearea și întreținerea acestor spații sunt esențiale pentru promovarea unui mediu urban sănătos și sustenabil, contribuind la calitatea vieții locuitorilor.

- Interdicții

Se interzice amplasarea de construcții pe terenurile dedicate spațiilor verzi, conform art. 6 și art. 36 din Legea nr. 24/2007. Aceasta include toate formele de dezvoltare imobiliară care ar putea afecta integritatea



acestor zone, cu excepția amenajărilor specifice necesare întreținerii (ex. alei, bănci, locuri de joacă). De asemenea, modificarea destinației terenurilor destinate spațiilor verzi nu va fi permisă fără obținerea avizelor necesare de la autoritățile competente, conform art. 30. Aceste măsuri sunt esențiale pentru protecția mediului și asigurarea unei dezvoltări urbane echilibrate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz

Nu e cazul.

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

Pentru asigurarea accesului rutier la amplasament se propun și eliminarea disfuncționalităților se propune

- crearea unei străzi longitudinale care va străbate terenul pe lungime, pe latura estică, având profilul stradal de 7m pentru a facilita accesul la viitoarele parcele.

Având în vedere activitățile care se vor desfășura pe amplasamentul studiat cât și prevederile de la cap. – Dezvoltarea echipării edilitare – propunerile prezentate în P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE, Mun. Timișoara, județul Timiș, Nr. CF 446437 Timișoara

- calitatea apelor
- calitatea aerului
- calitatea solului și subsolului
- ecosistemele terestre și acvatice
- așezările umane sau alte obiective de interes public

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 1076/2004)

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

1.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 soluția de urbanism propusă se creează un cadru atât pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire în zonă, cât și pentru introducerea unor funcțiuni complementare locuirii, creând condiții de creștere a calității vieții. În momentul de față terenul are categoria de folosință teren arabil. Se vor consulta rezultatele studiului OSPA pentru detalii privind clasa de fertilitate.

1.b. gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

P.U.Z. se încadrează în prevederile P.U.G. în lucru și al PUZ-ului cu caracter director, fiind prevăzută pentru o arie mai extinsă dezvoltarea unei zone rezidențiale reprezentative cu dotările aferente. Soluțiile propuse se vor raporta la planurile deja aprobate și le vor continua. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

1.c. relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Actualmente terenurile au categoria de folosință teren arabil în extravilan. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea densității, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor și coridoarelor verzi, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradală. S-a asigurat procentul optim de spațiu verde în corelare cu funcțiunea propusă.

1.d. problemele de mediu relevante pentru plan sau program



În zona respectivă nu se vor desfășura activități industriale și nu se vor utiliza substanțe poluante care să afecteze mediul. Lucrările de construire a zonei rezidențiale preconizate prin prezenta documentație vor afecta mediul pe timp limitat pe durata edificării locuințelor. Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice constituite în zonă.

Alimentarea cu apă: Alimentarea cu apă se va realiza centralizat de la rețeaua de apă a localității.

Evacuarea apelor menajere: Canalizarea menajera se va realiza în sistem centralizat prin racordarea zonelor studiate la rețeaua de canalizare menajera ce se va extinde până în zona studiată.

Evacuarea apelor pluviale: Canalizarea pluvială de pe acoperiș va fi colectată prin jgheaburi și burlane exterioare și va fi dirijată la nivelul terenului pe zona verde.

Apele pluviale scurse de pe acoperiș sunt colectate în bazine individuale pe fiecare parcelă de 3-5mc, excesul urmand dirijat în sol cu ajutorul unor drenuri amplasate în zona verde a fiecărei parcele, sau se vor iriga spațiile verzi după caz.

Aer: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor. Surse staționare: emisiile de poluanți antrenati de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Sol: surse de poluare specifice pentru perioada de execuție nu există, poluarea solului putând fi totuși realizată accidental prin pierderi de carburant de la utilajele folosite – nesemnificative cantitativ și care pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite. Surse posibile de poluare pentru perioada de exploatare: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere.

Zgomot și vibrații: nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

1.e. relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)

Prin racordarea la rețelele centralizate de alimentare cu apă și canalizare ce se vor realiza, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

Managementul deșeurilor menajere: acestea se vor colecta în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societăți autorizate.

Gospodărirea substanțelor periculoase și toxice: din activitățile desfășurate (locuire și funcțiuni complementare acestora) nu rezultă substanțe toxice sau periculoase

Protecția calității apelor: prin soluția de alimentare cu apă și evacuare a apelor menajere propusă se asigură protecția calității apelor.

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

2.a probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Propunerile din documentația de urbanism prezintă produc niște efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosință din teren agricol în teren constructibil. Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce o dată cu efectuarea lucrărilor de construcții, concretizate prin distrugerea elementelor de vegetație, se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate după reguli peisagistice, cu denivelări, plantații diverse etc. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a prevedea spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu liber pe fiecare parcelă edificabilă.

2. b natura cumulativa a efectelor – nu este cazul;

2. c natura transfrontiera a efectelor – nu se produc efecte transfrontaliere;

2. d riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu – nu este cazul;

2. e marimea si spatialitatea efectelor – nu exista riscuri pentru sanatatea umana;

2. f valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu sunt zone naturale speciale si nici patrimoniu natural care sa fie afectat;

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu este cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv – nu este cazul;



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel. mobil: 0722-23980
email: contactarhibazic@gmail.com

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Mun. Timisoara, județul Timiș

Nr. CF 446437 Timisoara

Nr. Cad 446437

Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

2. g efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international – nu este cazul;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee sau continuarea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat – terenul se intenționează a fi trecut în domeniul public al Primăriei Municipiului Timisoara, conform planșei de „Proprietate asupra terenurilor”.

Zona verde, respectiv parcela 1, se va intabula cu această destinație în extrasul CF.

De asemenea, extinderile de rețele tehnico- edilitare vor fi suportate de dezvoltatori conform planului de acțiune și se vor executa pe domeniul public.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Zona studiată se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale și reglementărilor propuse, în propunerile din Planul Urbanistic General Timisoara.

Categorii principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și extinderea infrastructurii tehnico – edilitare.

Priorități de intervenție

Se vor stabili în funcție de solicitările ulterioare.

Întocmit,
Arhitect Laurentiu STOIAN

