

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

BENEFICIARI : SC PAF INVESTMENT BY PANTI SRL,
SC GH-HOUSE BUILDER SRL,
Boariu Zoița Cristina, Boariu Gheorghe
AMPLASAMENT : CF 442093, CF 442622, CF 445945, CF 451922
Timișoara, jud. Timiș
NUMĂR PROIECT : 20.02/217/2024
FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA ELABORĂRII : Octombrie 2025

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație Plan Urbanistic Zonal își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea: unei zone de locuințe individuale sau de locuințe cu maxim două apartamente, unei zone de locuințe individuale sau de locuințe cu maxim două apartamente, unei zone de spații verzi amenajate adiacente canalului de desecare și a unei zone de căi de comunicație rutieră, în cadrul unui cvartal preponderent rezidențial cu regim de înălțime redus, pe patru parcele situate în intravilanul municipiului Timișoara.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc condițiile pentru:

- reglementarea noilor funcțiuni propuse pe terenul studiat: locuințe individuale sau locuințe cu maxim două apartamente, spații verzi amenajate, căi de comunicație rutieră;
- utilizarea funcțională a terenului, ținând cont de situația vecinătăților din zonă;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a noilor construcții propuse;
- trasarea și profilarea noilor căi de comunicație rutieră - drumuri publice, întregirea și prelungirea căilor de comunicație rutieră existente în zonă;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare realizării unei infrastructuri adecvate pentru noile funcțiuni și construcții propuse.

1.3. Surse documentare

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-a studiat arealul (cvartalul) din care face parte terenul, delimitat de Calea Buziașului (la nord), zona Ciarda Roșie (la vest), teritoriul periferic al comunei Giroc (la sud-vest și sud) și teritoriul periferic al comunei Moșnița Nouă (la est), precum și documentele care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic Zonal „Calea Urseni - Calea Buziașului” aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023;

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, împreună cu normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 233/2016.

2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Parcelele studiate și reglementate în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se regăsesc în zona periferică a municipiului Timișoara, în intravilan, și sunt reglementate din punct de vedere urbanistic ca zonă propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare cu regim de înălțime redus, zonă afectată de sistematizarea zonei, conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999 preluat de Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, în vigoare la data obținerii avizului de oportunitate.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023, parcelele studiate și reglementate în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt încadrate în UTR A, dar fac parte din intravilanul localității încă din anul 1999, odată cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin H.C.L. nr. 50/1999.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal constă în evaluarea și reanalizarea problemelor urbanistice, funcționale, administrative, rutiere și tehnico-edilitare din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale propusă prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 457/2023.

2.2. Încadrarea în localitate

Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt amplasate în interiorul unui cvartal nesistematizat, mărginit de: parcele aflate în proprietate privată (la nord și la sud), canalul HcN 1505 (la vest), drumul de exploatare DE 1506/1 – nr. cad. 457298 - domeniu public al Municipiului Timișoara, teren cu nr. cad. 436965 - DF 1508 - domeniu public al Municipiului Timișoara, împreună cu teritoriul comunei Moșnița Nouă (la est).

Vecinătățile parcelor care fac obiectul prezentului PUZ sunt alcătuite din: proprietăți private (libere de construcții sau ocupate cu locuințe pentru maxim două familii, locuințe înșiruite, locuințe colective mici, construcții cu funcțiuni complementare) și proprietăți publice (canale, căi de comunicație rutieră).

Amplasamentul studiat are următoarele vecinătăți:

- la nord: clădiri servicii, comerț - distanță 335 m
- la sud: teren neconstruit, locuințe - distanță 600 m
- la est: locuințe – distanța min 18 m
- la vest: locuințe – distanța min 230 m

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este în prezent neurbanizată. Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt mărginite în partea de vest de elemente ale cadrului natural - canalul HcN 1505, elemente ale cadrului natural care generează necesitatea protejării acestora de factori biologici și factori antropici. Se va asigura zona de protecție de 2,5 m. față de HcN 1505.

2.4. Circulația

Parcelele studiate și reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt deservite de infrastructura rutieră agricolă și au acces direct la drumul de exploatare DE 1506/1 - cu lățimea de

4,00 metri, respectiv 7,00 metri, în partea de est. În vecinătatea parcelei studiate și reglementate există și alte căi de comunicație deja constituite, care vor fi preluate, prelungite și/sau întregite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal:

- strada paralelă cu liniile de cale ferată și cu Strada Stânjeneilor, începută parțial la intersecția cu Strada Dafinului în urma aprobării Planului Urbanistic Zonal prin H.C.L. nr. 470/2008, cu profilul transversal cu lățimea de 15,00 metri;
- strada paralelă cu canalul HcN 1505 și cu Strada Stânjeneilor, începută parțial la intersecția cu Strada Dafinului în urma aprobării Planului Urbanistic Zonal prin H.C.L. nr. 470/2008, cu profilul transversal cu lățimea de 12,00 metri.

2.5. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiune a suprafeței zonei studiate și reglementate este în prezent cea de terenuri intravilane. Din punct de vedere juridic, cele patru parcele care fac obiectul Planului Urbanistic Zonal sunt:

- parcela înscrisă în CF 442093 Timișoara, număr cadastral 442093 (număr cadastral vechi A1506/6/2), cu suprafața de 2688 mp, categoria de folosință „arabil”, parcelă liberă de construcții, aflată în proprietatea S.C. PAF INVESTMENT BY PANTI S.R.L.;
- parcela înscrisă în CF 442622 Timișoara, număr cadastral 442622 (număr cadastral vechi A1506/6/1), cu suprafața de 2900 mp, categoria de folosință „arabil”, parcelă liberă de construcții, aflată în proprietatea S.C. PAF INVESTMENT BY PANTI S.R.L.;
- parcela înscrisă în CF 445945 Timișoara, număr cadastral 445945 (număr cadastral vechi A1506/5), cu suprafața de 8200 mp, categoria de folosință „arabil”, parcelă liberă de construcții, aflată în proprietatea S.C. GH-HOUSE BUILDER S.R.L. (în cotă ½) și S.C. PAF INVESTMENT BY PANTI S.R.L. (în cotă ½);
- parcela înscrisă în CF 451922 Timișoara, număr cadastral 451922, cu suprafața de 5287 mp, categoria de folosință „arabil”, parcelă liberă de construcții, aflată în proprietatea lui Boariu Zoița Cristina.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, toate existente în imediata vecinătate, pe teritoriul municipiului Timișoara (la distanțe de 100 până la 200 metri).

Alimentare cu apă

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială. În zona studiată, pe strada Violetelor, există rețea de apă potabilă, având De 125 mm.

Canalizare

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren agricol și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială pe acest teren. În zona studiată, pe strada Violetelor, există rețea de canalizare menajeră, având diametrul Ø250 mm.

Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Nu există rețele electrice pe teren.

Gaze naturale

Nu există rețele de alimentare cu gaze naturale pe amplasament.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul studiat nu a fost construit, fiind utilizat pentru agricultură. În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

Propunerile prezentului Plan Urbanistic Zonal vor asigura un echilibru între suprafețele construite și cele rezervate spațiilor verzi

Zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate de canalele de desecare existente.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt prezente riscuri naturale sau artificiale în zona studiată și reglementată sau în vecinătatea ei.

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

Spre est este amplasată o linie ferată, situată la distanță mai mare de 20m – distanța de siguranță.

Spre est este amplasată o conductă de transport gaze naturale DN400 situată la distanță de 39 m față de limitele de proprietate a terenurilor studiate.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Parcela studiată și reglementată nu se regăsește în zona monumentelor istorice, în zonă construită protejată sau de protecție a monumentelor istorice. Parcela studiată și reglementată nu se regăsește în zona încărcată din punct de vedere arheologic (în zona siturilor arheologice) sau în zona de protecție a siturilor arheologice.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenurile studiate și reglementate se află în proprietate privată. Proprietarii terenurilor solicită dezvoltarea unei zone de locuințe individuale sau cu maxim două apartamente, a unei zone de spații verzi amenajate și a unei zone de căi de comunicație rutieră.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate publică locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale ale proprietarilor privați, precum și a celor comunitare de utilitate publică, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută în acest sens și de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile fiind preluate și integrate în aceste documentații. Informarea și consultarea populației se realizează prin anunțuri publice și prin dezbateri publice (dacă este cazul), consultarea fiind realizată în diferitele faze de elaborare ale documentațiilor de tip plan urbanistic zonal.

3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999 și Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, zona studiată este în prezent propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare cu regim de înălțime redus.

În acest sens și ca urmare a solicitărilor beneficiarilor prezentului Plan Urbanistic Zonal, se propune dezvoltarea unei zone de locuințe individuale sau cu maxim două apartamente, unei zone de spații verzi amenajate și a unei zone de căi de comunicație rutieră.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Parcela studiată și reglementată în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se regăsește în zona periferică a municipiului Timișoara, în intravilan, și este reglementată din punct de vedere urbanistic ca zonă propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare cu regim de înălțime redus, zonă afectată de sistematizarea zonei, conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999 preluat în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe parcela studiată și reglementată nu se regăsesc plantații înalte sau valoroase care să pună problema menținerii acestora. Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt mărginite în partea de vest de elemente ale cadrului natural - canalul HcN 1505, elemente ale cadrului natural care generează necesitatea protejării acestora de factori biologici și factori antropici.

Având în vedere faptul că canalul HcN 1505 este mărginit în partea de vest de drumul deja constituit - Strada Stânjeneilor, pe terenurile reglementate se va prevedea o zonă de protecție a canalului, 2 parcele distincte cu lățimea totală de 12,00 metri, din care 5,00 m + 4,00 m – zonă verde de utilitate publică și 3,00 m - circulație pietonală și velo.

Totodată, în interiorul parcelor construibile se vor prevedea procente de spații verzi minime obligatorii, raportate la suprafața terenului.

3.4. Modernizarea circulației

Din punct de vedere al modernizării circulației, se propun următoarele operațiuni:

- prelungirea, pe direcția nord-sud, a străzilor deja constituite paralele cu canalul HcN 1505, cu Strada Stânjeneilor și cu liniile de cale ferate, începute parțial la intersecția cu Strada Dafinului în urma aprobării Planului Urbanistic Zonal cu H.C.L. nr. 470/2008, cu profilul transversal de 12,00 m.
- realizarea , pe direcția nord-sud, a unei stăzi de legătură, cu profilul transversal de 12,00 m.
- realizarea unei străzi pe direcția vest-est pentru interconectarea străzilor menționate anterior, cu profilul transversal cu lățimea de 12,00 m; această stradă se va realiza la limita cu parcela privată învecinată în partea de nord (identificată prin CF 441348 Timișoara); prin urmare, lățimea de 9,00 m va fi asigurată de beneficiarii prezentului Plan Urbanistic Zonal, iar restul de 3,00 m din profilul transversal vor fi asigurați de proprietarii parcelei private din partea de nord;
- utilizarea profilului transversal al drumului de exploatare DE 1506/1 cu lățimea de 4,00 m, respectiv 7,00 m pentru prelungirea străzii reglementate prin PUZ aprobat cu HCl 470/2008, cu profil de 15,00 m.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se realizează o **zonă de locuințe și funcțiuni complementare**, respectiv divizarea teritoriului într-un număr de 23 de parcele, după cum urmează:

- zonă de locuințe individuale sau cu maxim două apartamente (izolate) - 20 parcele (identificate cu numerele 1-20), cu regimul de înălțime maxim admis de trei niveluri supraterane - (S)+P+1E+Er/M, înălțimea maximă totală 12,00 m, procentul de ocupare al terenului de maxim 35%, coeficientul de utilizare a terenului de maxim 0,90 și o suprafață de minim 40% destinată amenajării de spații verzi la sol pe fiecare parcelă;
- zonă de spații verzi amenajate de utilitate publică (perdea de protecție a canalului HcN 1505

cu lățimea de 12,00 m) - 2 parcele (identificate cu numărul 21 și 22), destinate amenajării unei alei pietonale (lățime 1,50 m), unei piste de biciclete cu înveliș permeabil (lățime 1,50 metri) și unei perdele de protecție (lățime 5,00 + 4,00 m);

- zonă de cai de comunicații rutieră - 1 parcelă, ce cuprinde suprafața necesară pentru realizarea străzilor de acces la viitoarele parcele

Funcțiunile complementare admise pot fi de tipul: servicii profesionale, servicii cu acces public care se adresează preponderent locuitorilor zonei, amplasate la parterul clădirilor pentru locuire, comerț en detail cu suprafețe desfășurate de maxim 150 mp., alimentație publică – cu acordul vecinilor parcelei.

Indicii urbanistici

Zona de locuințe individuale sau de locuinte cu maxim 2 apartamente:

P.O.T. max.= 35 %

C.U.T. max.= 0,9

Regim de înălțime maxim: (S)+P+1E+Er/M

Hmax = 12 m

Spatii verzi: minim 40% din suprafața fiecărei parcele

Bilanț teritorial - reglementări

	Existent		Propus	
Teren studiat	19075 mp	100 %	19075 mp	100 %
Zona de locuinte individuale sau cu 2 apartamente			12976 mp	68,03 %
Zona de spatii verzi de utilitate publica – culoar ecologic canal			1670 mp	8,75 %
Zona de cai de comunicatie - artere de interes local			4429 mp	23,22 %

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și a distanțelor de siguranță între clădiri conform **NORMATIVULUI P 118**.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în **Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății**, modificat:

- Distanțele între clădirile propuse vor fi conform normelor de însorire în vigoare, astfel încât să se asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

- Unitățile comerciale și de prestări servicii, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor, măsurată între fațada locuinței și perimetrul unității.

- Parcarile propuse sunt situate la distanța mai mare de 5,0 m de ferestrele camerelor de locuit.

Construcțiile propuse se vor amplasa în interiorul parcelelor cu respectarea intimității și a însoririi parcelelor învecinate, după cum urmează:

- construcțiile se vor amplasa în mod izolat în interiorul limitei maxime de implantare prevăzută în planșa „U03 Reglementări urbanistice propuse”;

- construcțiile se vor amplasa cu retragere de 5,00 m față de străzile de legătură propuse, conform planșei „U03 Reglementări urbanistice propuse”;

- construcțiile se vor amplasa cu retragere de 4,00 m față de strada de tip shared – space cu profil de 8,00 m;

- construcțiile se vor retrage de la limita posterioară de proprietate cu distanță de 10,00 m.; excepție fac parcelele 15 și 16, unde retragerea minimă este 6,00 m, conform planșei „U03

Reglementări urbanistice propuse”;

▪ față de limitele laterale pe care nu le ating, construcțiile vor respecta o distanță minimă de 3,00 metri.

Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” se realizează o dezvoltare urbană corelată cu necesitățile actuale ale locuitorilor municipiului, cu tendințele de dezvoltare urbană ale municipiului și cu legislația în vigoare. Având în vedere cele prezentate, considerăm că soluția urbanistică se integrează în cadrul construit existent al zonei (unități teritoriale de referință) studiate și satisface cerințele pieței imobiliare.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Utilitățile vor fi asigurate prin extinderea rețelelor existente sau în curs de realizare, de pe străzile adiacente.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele de alimentare cu apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu gaze naturale, după caz, nefiind permisă asigurarea utilităților în regim propriu (de tip apă și/sau canalizare prin puț forat și/sau fosă septică).

Este permisă și recomandată utilizarea de energii regenerabile alternative (energie termică și/sau energie electrică furnizate de panouri solare etc.).

Alimentare cu apă

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, rețea existentă în apropierea terenului studiat, pe strada Violetelor. Extinderea rețelei se va realiza de pe strada Violetelor, de-a lungul străzii Dafinului și de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată cu conducte din PE – ID, având diametrul $D = 125 \times 11,4$ mm, lungimea $L = 615,00$ m, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Din această rețea se vor realiza branșamente de apă pentru fiecare parcelă în parte.

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 calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

1. Necesarul de apă.

1.1. Locuințe individuale P+1E+M: 20 parcele

- nr. de locuitori = 7 loc. /parcelă.
- normă de consum = 140 l /om /zi.

$$Q_{zimed} = 1,06 \times 1,30 \times (85 \times 7 \times 140) / 1000 = 28,36 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,328 \text{ l/s.}$$

$$Q_{zimax} = 1,3 \times Q_{zimed} = 36,87 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,427 \text{ l/s.}$$

$$Q_{oramax} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 4,31 \text{ m}^3 / \text{h} = 1,197 \text{ l/s.}$$

Canalizare

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separat (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a rețelei de canalizare ape uzate menajere a municipiului Timișoara, rețea existentă în apropierea terenului studiat, pe strada Violetelor. Extinderea rețelei se va realiza de pe strada Violetelor, de-a lungul străzii Dafinului și de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată cu conducte din PVC, având diametrul Ø250 mm, lungimea $L = 600,00$ m, conform planșei de reglementări echiare 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 vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

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 exploatări 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.

1. Debitelile de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{uz\ zimed} = 1 \times Q_{zimed} = 28,36 \text{ m}^3 / zi = 0,328 \text{ l/s.}$$

$$Q_{uz\ zimax} = 1 \times Q_{zimax} = 36,87 \text{ m}^3 / zi = 0,427 \text{ l/s.}$$

$$Q_{uz\ oramax} = 1 \times Q_{oramax} = 4,31 \text{ m}^3 / h = 1,197 \text{ l/s.}$$

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, vor fi colectate separat într-un bazin de retenție cu un volum de 3 m^3 , amplasat pe fiecare parcelă, și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute pe fiecare parcelă.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu o capacitate de 300 l/s și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 286 m^3 . Din acest bazin, apele pluviale vor fi descărcate controlat, gravitațional sau prin pompă în **HCn 1505**, situat în apropiere, prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșelor anexate.

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

2. Debitelile de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_{pluvial} = m \times i \times \Sigma S \times \emptyset - \text{unde;}$$

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

$m = 0,8$ deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

$i = 220 \text{ l/s} \times \text{ha}$ – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

$S_{clădiri} = 1,2976 \text{ ha;}$

$S_{circulații} = 0,4429 \text{ ha;}$

$S_{yone\ verzi} = 0,1670 \text{ ha;}$

$\emptyset$ – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S .

$\emptyset = 0,95$ – pentru clădiri;

$\emptyset = 0,85$ – pentru circulații;

$\emptyset = 0,10$ – pentru spații verzi;

În concluzie;

$$Q_{\text{pluvial}} = 0,8 \times 220 \times [(1,3113 \times 0,95) + (0,4247 \times 0,85) + (0,1715 \times 0,10)] = 285,8 \text{ l/s.}$$

Timpul teoretic a unei ploi la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 193/42 = 16,6 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 285,8 \times 16,6 \times 60 / 1.000 = 284,65 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = (630 \text{ mmH}_2\text{O /an} \times 19.075,0 \text{ m}^2) / 1.000 = 12.017,25 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Obiectivele se vor racorda la rețeaua electrică din zonă. Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC E-DISTRIBUȚIE BANAT SA și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

Gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețeaua existentă în zonă prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă. Se prevad branșamente pentru fiecare parcelă.

Instalații termice

Se prevede independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice individuale (de apartament), care vor functiona cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de rețeaua de distribuție a orasului. Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%), rezultand astfel emisii reduse de noxe.

Depozitarea deșeurilor

Depozitarea deșeurilor menajere se face pe fiecare parcelă rezultată, pe platforme betonate special amenajate, amplasate la distanță mai mare de 10m. față de ferestrele locuințelor.

3.7. Protecția mediului

Resursele subsolului. În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului pe teritoriul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resursele de apă. Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz, și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Terenurile care fac obiectul Planului Urbanistic Zonal nu sunt afectate de zone cu valoare peisagistică și de zone naturale protejate.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având o vreme îndelungată folosință agricolă.

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Nu sunt zone cu risc natural evidențiate ca atare pe teritoriul studiat sau în vecinătăți.

Față de canalul de desecare ANIF se prevede o zonă de protecție – culoar ecologic cu lățimea totală de 12,0 m..

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul, investițiile se vor lega la rețelele centralizate aflate în curs de execuție.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea deșeurilor se va face selectiv, depozitarea se face în recipiente specifice, adecvate tipului de deșeu, iar eliminarea acestora se face prin operatori autorizați, pentru fiecare tip de deșeu.

Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

În zonă nu sunt terenuri degradate. La realizarea investițiilor propuse se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se prevede o zonă verde de protecție în vecinătatea canalului de desecare Hcn 1505.

Protejarea bunurilor de patrimoniu - Nu e cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

După realizarea lucrărilor de construcții de pe fiecare parcelă, terenul liber se va amenaja și planta cu vegetație.

Valorificarea potențialului turistic și balnear - Nu e cazul.

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

Prin implementarea planului urbanistic se va completa rețeaua de străzi din zonă, asigurându-se legăturile cu străzile existente / reglementate și se vor extinde rețelele edilitare.

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 / 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, **criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului** sunt:

3.7.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal 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.

Prezentul planul urbanistic zonal creează cadrul propice dezvoltării unei zone rezidențiale. Amplasamentul în suprafața de 19075 mp este situat într-o zonă de tip urban. Funcțiunea principală va fi cea de locuire individuală sau maxim 2 familii.

Mobilarea de tip urban propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor

Resursele alocate vor fi aferente sistemului de apă – canal, curent electric, gaz metan, cu racordarea/branșarea la rețelele publice existente.

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

Având în vedere tendințele de dezvoltare din cadrul zonei studiate, se propune realizarea unei zone de locuire cu regim redus de înălțime, în corelare cu alte dezvoltări existente în vecinătate. În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de cadrul construit și funcțiunile existente, urmărindu-se concordarea acestora cu proiectul propus. Prezentul PUZ integrează următoarele propuneri:

- amplasare unor locuințe individuale sau pentru maxim 2 familii, cu regim de înălțime maxim (S)+P+1E+Er/M;
- spații verzi compacte.

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

Prin implementarea planului s-ar sistematiza zona în sensul dezvoltării durabile, asigurându-se echilibrul dintre edificările propuse, fără impact semnificativ asupra mediului, și cadrul natural.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activitatea cu impact nesemnificativ asupra mediului: locuire și funcțiuni complementare acestuia.

Problemele principale se referă la metodele de construcții cu impact limitat asupra mediului, precum și a metodelor de economisire a energiei.

Se va efectua îngrădirea siturilor de construcție urmând a se impune măsuri generale de protecție și siguranță. Inconveniente temporare cauzate de lucrările de construcție ar trebui să fie diminuate prin intermediul planificării și al coordonării dintre antreprenori, vecini și autorități, la faza DTAC.

Se vor lua măsuri și precauțiuni pentru:

- Evitarea efectelor adverse asupra mediului, a efectelor nocive cauzate de executarea lucrărilor.
- Respectarea tuturor legilor și a reglementărilor naționale și locale de protecție a mediului.
- Diminuarea intensității emisiilor de praf, pentru a se evita sau scădea efectele adverse asupra calității aerului.
- Împiedicarea sau scăderea intensității vibrațiilor și a zgomotelor produse de autovehicule, echipamente și de lucrările de construire
- Diminuarea deranjamentelor produse și reîmprospătarea florei, acolo unde este distrusă drept consecință a lucrărilor.
- Protejarea apelor de suprafață, a pânzelor freatice și a calității solului. Colectarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor rezultate.

Măsuri pentru protejarea factorilor de mediu pe perioada de execuție:

- **Apa**

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente.

- **Aerul**

Obiectivul nu va constitui un factor de poluare prin emisii și imisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor deoarece consumul este moderat.

Ridicarea prafului și a gazelor de eșapament datorate activității de șantier vor putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului. Se va evita efectuarea de lucrări de construire generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale.

Utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de

limitare a emisiilor de gaze si particule poluante provenite de la acestea, in scopul protectiei atmosferei.

- **Protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor**

Obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Totuși activitățile 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 perioada de funcționare nu exista surse majore de zgomote, vibrații, toate utilajele exterioare (agregate de aer condiționat, ventilatoare, pompe, etc) vor fi de tip silențios și vor fi instalate pe suporturi - amortizoare de vibrații. Ca măsură suplimentară, utilajele de acest tip se vor monta de preferat pe acoperișuri / terase și se vor îngrădi cu panouri fonoabsorbante. La spațiile comerciale, zonele de încărcare / descărcare marfă vor fi separate prin panouri fonoabsorbante.

Se va respecta nivelul de zgomot maxim admis conform – STAS 10009/1988 privind "Acustica în construcții. Acustica urbana" – limitele admisibile ale nivelului de zgomot. Suprafețele pline ale fațadelor se vor realiza din materiale care asigură izolarea corespunzătoare la zgomot aerian.

- **Protecția împotriva radiațiilor** : în cadrul obiectivului nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.

- **Solul**

Suprafețele obiectivului vor fi amenajate peisager fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.

- **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice** : în zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice sensibile.
- **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public** : vecinătățile sunt constituite din străzi existente sau propuse, respectiv parcele de folosință curți construcții cu funcțiuni reglementate ca fiind zonă de locuințe. Funcțiunile propuse aduc o creștere în dezvoltarea durabilă a zonei și orașului, din punct de vedere economic, social și ecologic.
- **Managementul deșeurilor**

Ca urmare a respectării disciplinei în construcții, prin măsurile incluse în contracte, se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții.

Se va întocmi, pentru faza DTAC, planul de eliminare de deșeurilor din construcții conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile impuse pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor.

Containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții vor fi amplasate pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

La faza ulterioară 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 puștele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase** – nu este cazul

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

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

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

3.7.2. Caracteristicile efectelor zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul.
 - b) natura cumulative a efectelor – nu este cazul.
 - c) natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.
-

d) riscul pentru sănătatea umană: lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane.
În zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) mărimea și spațialitatea efectelor - nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de: Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG 236/2000.

Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului - nu se depășesc valorile limita.

Folosirea terenului în mod intensiv – nu e cazul.

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin Planul Urbanistic Zonal sunt propuse următoarele obiective de utilitate publică:

- zona de spații verzi amenajate de utilitate publică - perdea de protecție a canalului HcN 1505 cu lățimea de 12,00 metri;
- zona de căi de comunicații rutieră - 1 parcelă, ce cuprinde suprafața necesară a drumurilor prevăzute la capitolul „3.4. Modernizarea circulației”.

Costuri suportate de investitorii privați

Costurile suportate de investitorii privați (beneficiarul) în interiorul suprafeței reglementate prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” sunt reprezentate de:

- dezlipirea suprafeței de teren de 19075 mp în conformitate cu planșa „U05 Proprietatea asupra terenurilor”;
- trecerea, cu titlu gratuit, a suprafeței reprezentând căi de comunicație rutieră din proprietatea privată a beneficiarilor în proprietatea publică a Municipiului Timișoara cu destinația „teren pentru drum”;
- amenajarea căilor de comunicație rutieră și pietonală și a spațiului verde de utilitate publică la standardele solicitate prin normativele de proiectare în vigoare;
- extinderea rețelelor de furnizare de utilități urbane: rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare a apelor menajere și pluviale, rețea de alimentare cu energie electrică.

Costurile suportate de investitorii privați (beneficiarul) în exteriorul suprafeței reglementate prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” sunt reprezentate de:

- amenajarea drumului de exploatare DE 1506/1 cu lățimea de 4,00 m / 7,00 m ce mărginește parcelele în partea de est, transformându-l într-o cale de acces auto prin alipirea la strada propusă prin PUZ.

Costuri suportate de autoritățile publice locale

Pentru suprafața interioară și exterioară reglementată prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, nu sunt prevăzute costuri care să cadă în sarcina autorităților publice locale.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Timișoara, județul Timiș, nr.cad. 442093, 442622, 445945, 451922
SC PAF INVESTMENT BY PANTI SRL, SC GH-HOUSE BUILDER SRL, BOARIU ZOIȚA

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Intocmit,
Arh. Laura MĂRCULESCU

