



Volumul 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **P.U.Z. Funcțiuni mixte locuințe colective și funcțiuni complementare**
- Beneficiar: **Societatea SAPPORO NIPON INVEST S.R.L.,
Drugă Constantin, Drugă Niculina,
Drugă Mihai, Drugă Mărioara**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14**
- Data elaborării: **Iulie 2025**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenurile situate în Timișoara, strada Str. Constructorilor nr. 4A, 4B, 4C, str. I.I.De La Brad nr.5, str. Kimel nr.7, CF nr. 414820, CF nr. 414840, CF nr. 407141, CF nr. 414822, CF nr. 426998, CF nr. 455989 în vederea realizării obiectivului **“Funcțiuni mixte locuințe colective și funcțiuni complementare”**.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor sau acceselor propuse, în corelare cu situația existent și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

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

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Terenurile studiate se află în intravilanul zonei de nord a municipiului Timișoara. Destinația terenurilor conform PUZ aprobat prin HCL 186/2003 „Ion Ionescu de la Brad” este



Pr. nr. 393/PSL/22

zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2. Astfel caracterul propus prin documentațiile de urbanism anterioare este de zonă rezidențială, iar prin documentația prezentă se propun funcțiuni mixte - locuințe colective și funcțiuni complementare.

1.3. Surse documentare și analitice

1.3.1. Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/16 iulie 1996;
- Plan Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018;
- Plan Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 457/17.10.2023;
- PUZ „Ion Ionescu de la Brad, Timișoara aprobat prin HCL 186/2003;
- PUZ „Zonă mixtă: Locuințe colective, comerț, servicii, aprobat prin HCL 281/2019;
- AC 528/17.08.2021 -Constructii pentru locuinte colective - Construire imobil locuințe colective în regim de înălțime S+P+4E+Er cu 21 apartamente, amenajare incinta, realizare 25 locuri de parcare si împrejmuire, conform PUZ aprobat prin HCL 281/2019. Sc=421,13 mp. Sd=2168,16 mp. Zona C
- AC 534/17.08.2021-Constructii pentru locuinte colective - Construire imobil locuințe colective în regim de înălțime S+P+6E cu 36 apartamente, amenajare incinta, realizare 42 locuri de parcare si împrejmuire, conform PUZ aprobat prin HCL 281/2019. Sc=526,58 mp. Sd=3313,07 mp. Zona C.

1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ

Certificatul de Urbanism nr. 2335/29.07.2022 a fost obținut în baza PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 186/2003, prin care se specifică Categoria funcțională: Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2.

1.3.3. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată prin Ordonanța urgentă 79/2021);
- Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat prin Ordinul 1378/2018;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;



- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (actualizată prin Legea 190/2021);
- alte documente relevante.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de nord a orașului, zona Calea Sever Bocu, cu acces de pe strada Constructorilor și de pe strada Ion Ionescu de la Brad (acces realizat prin servitute de trecere prin parcela cu nr. top 2202/2/1 din CF 114558). Acestea se situează la granița dintre Municipiul Timișoara și comuna Dumbrăvița, în apropiere de Pădurea Verde.

Zona se află într-un proces de reconversie și s-a dezvoltat masiv în ultimii ani, fiind definită de un țesut urban alcătuit din locuințe colective cu funcțiuni complementare la nivelul parterului, locuințe individuale, clădiri pentru comerț și servicii.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile sunt alcătuite din zone pentru locuințe individuale și colective, servicii, funcțiuni complementare zonei de locuințe.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, parcelele se încadrează în zona de urbanizare cu locuințe cu dotări de interes local.

Potențial de dezvoltare

Prezenta documentație își propune continuarea procesului început de reconversie și refuncționalizarea zonei, respectiv crearea unui cartier de locuințe colective adiacente zonei de comerț și servicii existentă.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Conform PUG Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018 parcelele aparțin UTR nr. 24. Zona studiată se află la limita nordică a intravilanului Municipiului Timișoara, în imediata vecinătate a comunei Dumbrăvița.

Terenurile studiate sunt bordate astfel:

- **Nord** – Strada Constructorilor, limită intravilan municipiul Timișoara; cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 73m (clădire locuință individuală aparținând intravilanului comunei Dumbrăvița);
- **Sud** – Parcele destinate locuințelor individuale, cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 7,2m (clădire locuință individuală);
- **Est** – Clădiri destinate locuințelor colective, aflate la o distanță de aproximativ 7,4m, 6m și 48,3m;
- **Vest** – Parcelă cu funcțiune industrială CF nr. 444023, cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 2,5m; Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare, cea mai apropiată clădire fiind la aproximativ 12,2m.



Pr. nr. 393/PSL/22

Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu sunt situate în partea de nord a orașului, zona Calea Sever Bocu, pe strada Constructorilor, la o distanță de aproximativ 3,6 km față de centrul istoric al orașului și la aproximativ 2,3 km de Iulius Town. Artera principală care conectează terenurile cu centrul este Calea Sever Bocu.

Zona este deservită în principal de locuințe individuale, locuințe colective recent construite sau în curs de dezvoltare și servicii (Lidl, centru comercial, Gym One 6 etc).

În zonă există și unități de învățământ astfel: Școala Gimnazială „Sfânta Maria”, aflată la aproximativ 500m, Școala Internațională „British School” și Grădinița „Children Care Center”, aflate la o distanță de aproximativ 1,6 km.

În imediata apropiere a terenurilor se află Pădurea Verde.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe terenurile studiate există în momentul de față elemente de vegetație abundentă crescută, necontrolat. În proximitate se află Pădurea Verde, care este alcătuită din ample sectoare cu vegetație matură.

Din punct de vedere climatic și pluviometric, zona este caracterizată printr-un climat temperat-continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie (cum este cea a Banatului de câmpie). Condițiile climatice din zona Banatului de câmpie, luate în considerare cu caracter informativ, conform Atlasului Climatologic al României, se caracterizează prin următorii parametri:

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: - (1-2)°C, în ianuarie;
- Media lunară maximă: + (21-22)°C, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută: - 29,2°C, în 13.02.1935;
- Temperatura maximă absolută: + 40,0°C, în 16.08.1952;
- Temperatura medie anuală: + 10,9°C;

a) Precipitații:

- Media lunară maximă: 70-80 mm, în iulie;
- Media anuală: 600-700 mm;
- Cantitatea maximă în 24h: 100 mm.

a) Vântul:

- Direcție predominantă Nord-Sud: 16%;
- Direcție predominantă Est-Vest: 13%.

2.4. Fondul construit

În prezent, terenurile studiate se află în categoria curți construcții conform CF nr. 414820, CF nr. 414840, CF nr. 407141, CF nr. 414822, CF nr. 426998, CF nr. 455989. Terenurile sunt libere de construcții. Pentru parcela înscrisă în CF nr. 426998 s-a instituit servitute de trecere cu pasul și auto în nr. top. 2202/2/1 din CF 404332 (CF vechi 114558).

Suprafața total a celor 6 parcele care fac obiectul prezentei documentații este de 16 408 mp.



2.5. Circulația

Terenurile studiate sunt bine deservite de infrastructura rutieră și au acces din strada Constructorilor și de pe strada Ion Ionescu de la Brad (acces realizat prin servitute de trecere prin parcela cu nr. top 2202/2/1 din CF 114558) sau pe străzile constituite prin PUZ-uri noi aprobate. Transportul în comun este asigurat de autobuze, iar cea mai apropiată stație se află la intersecția străzii Ion Ionescu de la Brad cu Calea Sever Bocu.

Conform noului PUG aprobat prin HCL 457/17.10.2023, strada Constructorilor va avea un profil stradal de 30m, cu câte două benzi de circulație pe sens și cu o pistă de biciclete care va susține transportul velo din zonă.

Ansamblul propus va putea fi accesat și de pe strada nou creată din partea de sud a terenurilor, stradă ce se continuă din strada Mircea Dimitrie Rațiu, CF 446722 fiind un teren intravilan pentru drum.

2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Zona reglementată prin documentația prezentă este formată din 6 parcele și însumează o suprafață de 16 408 mp. Din extrasele de carte funciară rezultă că terenurile au următoarele caracteristici:

- **CF nr. 414820 Timișoara**
S=1232 mp
Proprietar SOCIETATEA SAPPORO NIPON INVEST SRL ;
Teren liber de construcții;
Fără înscrieri privitoare la sarcini;
- **CF nr. 414840 Timișoara**
S=984 mp
Proprietar SOCIETATEA SAPPORO NIPON INVEST SRL ;
Teren liber de construcții;
Fără înscrieri privitoare la sarcini;
- **CF nr. 407141 Timișoara**
S=1970 mp
Proprietar SOCIETATEA SAPPORO NIPON INVEST SRL ;
Teren liber de construcții;
Fără înscrieri privitoare la sarcini;
- **CF nr. 414822 Timișoara**
S=1974 mp
Proprietar SOCIETATEA SAPPORO NIPON INVEST SRL ;
Teren liber de construcții;
Fără înscrieri privitoare la sarcini;
- **CF nr. 426998 Timișoara**
S=5030 mp
Proprietar SOCIETATEA SAPPORO NIPON INVEST SRL ;
Teren liber de construcții;



Pr. nr. 393/PSL/22

Fără înscrieri privitoare la sarcini;
Servitute de trecere prin parcela cu nr. top 2202/2/1 din CF 114558.

- **CF nr. 455989 Timișoara**
S=5218 mp
Proprietar Drugă Constantin și Drugă Niculina, Drugă Mihai și Drugă Mărioara;
Teren liber de construcții;
Fără înscrieri privitoare la sarcini;

Inițiatorii documentației sunt proprietarii.

2.7. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice, conform informațiilor rezultate din documentații de urbanism deja aprobate:

- Gaz
- Apă
- Canalizare
- Energie electrică
- Telefonizare și telecomunicații
- Rețea de televiziune în cablu

2.8. Probleme de mediu

- RELATIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent categoria de folosință de curți construcții. Pe teren nu există vegetație valoroasă care să necesite măsuri specifice la faza PUZ.

- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.9. Opțiuni ale populației

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației, organizate de Direcția Urbanism a Municipiului



Pr. nr. 393/PSL/22

Timișoara. 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 dezbateri publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin implementarea unor noi clădiri de locuințe colective și funcțiuni complementare în vecinătatea terenurilor care fac obiectul documentației s-a realizat un prim pas spre direcția restructurării zonei studiate.

De asemenea, profilul stradal al străzii Constructorilor reglementat prin PUG în curs de aprobare cu lățimea de 30m contribuie la îmbunătățirea caracterului zonei și se evidențiază conturarea unui regim de aliniere pentru fondul construit.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, parcelele studiate aparțin UTR 24, zonă destinată urbanizării pentru funcțiuni de locuințe și funcțiuni complementare propuse

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 457/17.10.2023, zona studiată se încadrează în ULi/c-Zonă de urbanizare locuințe cu regim redus de înălțime-individuale și colective mici.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

3.4. Modernizarea circulației

Prezenta documentație contribuie atât la îmbunătățirea circulației auto din zonă, cât și a celei pietonale. Pentru realizarea profilului stradal de 30m propus prin PUG aprobat prin HCL 457/17.10.2023, în zona adiacentă străzii Constructorilor se va avea în vedere trecerea în domeniului public a unei suprafețe din terenurile care fac obiectul PUZ. Această stradă este propusă spre lărgirea profilului stradal în vederea realizării inelului IV de circulație al orașului. De asemenea, pentru a se realiza la continuarea străzii din zona de sud, stradă ce se continuă cu strada Mircea Dimitrie Rațiu, se delimitează o suprafață suplimentară din terenurile studiate care intenționează a fi trecută în domeniul public.



3.5.Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Pornind de la premisele de restructurare și reorganizare a zonei studiate, prezenta documentație de urbanism propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiune mixtă-locuințe colective și funcțiuni complementare. În vederea stabilirii suprafeței care va trece în domeniul public în zona străzii Constructorilor și a celei din zona de sud cu profil de 16m, s-a continuat aliniamentul parcelelor vecine și s-a preluat alinierea construcțiilor existente, stabilindu-se astfel zona de implantare a clădirilor propuse.

Pe terenul studiat s-au reglementat următoarele zone funcționale:

SzLc-Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

Această zonă este destinată construirii imobilelor de locuințe colective și funcțiuni complementare.

SzV-Zonă spații verzi

Această zonă este destinată spațiilor verzi în care nu se vor amenaja parcaje auto.

SzCv-Zonă circulații auto, pietonale și spații verzi

Această zonă este destinată circulațiilor auto și pietonale, parcaje, care vor ocupa un procent de maxim 30% din suprafața terenului. În condițiile în care circulațiile nu vor atinge procentul maxim reglementat, se vor amenaja spații verzi în restul zonei.

SzLcV-Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare și zone verzi deep green

Această zonă este destinată locuințelor colective și funcțiuni complementare și spațiilor verzi la sol fără construcții subterane (deep green). În perimetrul delimitat de această zonă pe planșa de Reglementări urbanistice se vor amenaja spații verzi fără construcții subterane care vor atinge un procent de minim 5% din suprafața terenului, iar restul perimetrului va putea fi ocupa de clădiri de locuințe colective și funcțiuni complementare, inclusiv parcaj subteran.

SzVb-Zonă spații verzi la sol fără construcții subterane (deep green) cu rol de barieră vizuală

Această zonă este destinată zonelor verzi la sol fără construcții subterane (deep green) și vor forma o barieră vizuală între construcțiile propuse pe terenul studiat și construcțiile existente de pe parcelele vecine. Aceste zone vor alcătui un procent de minim 5% din suprafața terenului.

Zonele care cuprind suprafețe de spații verzi vor însuma un minim de 30% din suprafața terenului.

Implantarea propusă va respecta următoarele principii:

Lot 1 - Parcelă destinată drumurilor publice



Pr. nr. 393/PSL/22

Lot 2 - Parcelă destinată construcțiilor

SzLc-Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare:

- Retrageri de 6m față de aliniamentul străzii Constructorilor, alinierea clădirilor la construcțiile vecine existente;
- Retrageri de minim H/2 dar nu mai puțin de 11m, H reprezentând înălțimea construcției propuse, față de limita de vest a parcelei;
- Retrageri de minim H/2 dar nu mai puțin de 6m față de limita de est a parcelei, H reprezentând înălțimea construcției propuse, unde se va ține cont de realizarea unui spațiu verde de tip deep green (fără construcții subterane) cu rol de barieră vizuală;
- Retrageri de 6m față de aliniamentul străzii noi propuse în continuarea CF nr. 446722;
- Regim de înălțime maxim: **(1-2)S+P+6E+Er**;
- H maxim: 28m;
- Funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare;
- POTmax=40%
- CUTmax=2,5
- Spații verzi: **min 30%**;
- Spații verzi direct pe sol (deep green): **min 5%**;
- Numărul maxim de unități de locuit - **250** apartamente;

Lot 3 - Parcelă destinată drumurilor publice

Lot 4 - Parcelă destinată drumurilor publice

Lot 5 - Parcelă destinată drumurilor publice

Lot 6 - Parcelă destinată construcțiilor

SzLc-Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare:

- Retrageri de 6m față de aliniamentul străzii noi propuse în continuarea CF nr. 446722;
- Retrageri de minim H/2 dar nu mai puțin de 11m, H reprezentând înălțimea construcției propuse, față de limita de vest a parcelei;
- Alipirea clădirii la limita de est a parcelei în vederea realizării unui calcan;
- Retrageri a zonei de implantare până la limita de proprietate a parcelei vecine CF nr. 451788 pentru zona de sud a parcelei;
- Regim de înălțime maxim: **(1-2)S+P+4E**;
- H maxim: 20m;
- Funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare;
- POTmax=40%
- CUTmax=2
- Spații verzi: **min 30%**;
- Spații verzi direct pe sol (deep green): **min 10%**;
- Numărul maxim de unități de locuit - **90** apartamente;



Pr. nr. 393/PSL/22

Lot 7 - Parcelă destinată construcțiilor

SzLc-Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare:

- Retrageră de 6m față de aliniamentul străzii noi propuse în continuarea CF nr. 446722;
- Retrageră de minim H/2 dar nu mai puțin de 6m față de limita de est, H reprezentând înălțimea construcției propuse unde se va ține cont de realizarea unui spațiu verde de tip deep green (fără construcții subterane) cu rol de barieră vizuală;
- Alipirea clădirii la limita de vest a parcelei în vederea realizării unui calcan;
- Retrageră de minim H/2 dar nu mai puțin de 10m față de limita posterioară a parcelei, H reprezentând înălțimea construcției propuse;
- Regim de înălțime: **(1-2)S+P+3E**;
- H maxim: 17m;
- Funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare
- POT_{max}=40%
- CUT_{max}=1,6
- Spații verzi: **min 30%**;
- Spații verzi compacte (deep green): **min 5%**;
- Numărul maxim de unități de locuit - **25** apartamente;

Numărul maxim de unități de locuit pentru întregul ansamblu - **365** apartamente;

Se vor asigura locuri de parcare conform anexei 2 aferentă PUG aprobat prin HCL 457/17.10.2023.



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

Pr. nr. 393/PSL/22

BILANȚ TERITORIAL					
	EXISTENT (Reglementat prin PUZ Ion Ionescu de la Brad aprobat prin HCL 186/2003)			PROPUȘ	
Teren în intravilan	16 408 mp	100 %	-	-	
Căi de comunicație rutieră și construcții aferente	Nereglementat	Nereglementat	1241 mp	7,57 %	
Locuințe colective și funcțiuni complementare	6563,2 mp	40%	6066,8 mp	36,97 %	
Spații verzi	3281,6 mp	20%	4922,4 mp	30 %	
Circulații auto/pietonale în interiorul parcelei	Nereglementat	Nereglementat	4177,8 mp	25,46 %	
TOTAL	16 408 mp	100 %	16 408 mp	100 %	
INDICI URBANISTICI existenți - reglementați prin PUZ Ion Ionescu de la Brad aprobat prin HCL 186/2003					
	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime maxim	H _{max} comisă	H _{max}
Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2	max 40%	Nereglementat	P, P+1, P+2	Nereglementat	
INDICI URBANISTICI propuși:					
	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime maxim	H _{max} comisă	H _{max}
Locuințe colective și funcțiuni complementare	max 40%	max 2,5	(1-2)S+P+6E+Er - Lot 2	28m	28m
		max 2	(1-2)S+P+4E - Lot 6	20m	20m
		max 1,6	(1-2)S+P+3E - Lot 7	17m	17m
Spații verzi minim 30% din suprafața parcelei					
Suprafață teren/apartament	→ aproximativ 40 mp teren/apartament				
Zonă verde	→ minim 2 mp/locuitor				
NOTĂ					
- balcoanele pot depăși limitele de implantare cu maxim 2,50 m					
- subsolul poate coincide cu limitele terenului, excluzând zona deep-green					
- în zona verde va fi amenajat și un spațiu de joacă pentru copii					
- locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare					
- se va asigura un procent de minim 5% spații verzi la sol fără construcții subterane (deep green) cu rol de barieră vizuală					
- în perimetrele propuse SzLcV se va asigura un procent de minim 5% spații verzi la sol fără construcții subterane (deep green)					
- în total, pe teren se va amenaja un procent de minim 10% spații verzi la sol fără construcții subterane (deep green)					
Parcele propuse					
Lot 1	parcela destinată drumurilor publice	234 mp			
Lot 2	parcela destinată construcțiilor	9517 mp	maxim 250 apartamente		
Lot 3	parcela destinată drumurilor publice	544 mp			
Lot 4	parcela destinată drumurilor publice	124 mp			
Lot 5	parcela destinată drumurilor publice	339 mp			
Lot 6	parcela destinată construcțiilor	4327 mp	maxim 90 apartamente		
Lot 7	parcela destinată construcțiilor	1323 mp	maxim 25 apartamente		
Număr total maxim de apartamente			→ maxim 365 apartamente		

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona adiacentă terenurilor studiate este bine deservită din punct de vedere al utilitatilor edilitare, dezvoltarea utilităților pentru terenurile aferente PUZ se va face ținând cont de funcțiunile propuse. Extinderea de rețele se va realiza conform proiectelor de specialitate.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Potențialele surse de poluare predictibile sunt: emisiile de gaze de ardere din centralele termice pe gaz, apele uzate menajere și cele pluviale colectate de pe carosabil și parări, precum și deșeurile generate.

Prevederea în cadrul clădirilor a unor spații destinate colectării selective și conforme a deșeurilor, precum și evacuarea ritmică prin societăți autorizate, reduce riscul poluării prin dispersarea acestora.



3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenurile ce fac obiectul planului urbanistic propus au 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 dezăpezire la căile de comunicații, cu posibilitatea stocării temporare a zăpezii pe spațiile verzi.

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termică a clădirilor. Izolația împotriva excesului radiației solare se va face individual la nivelul fiecărei unități funcționale din cadrul clădirilor sau printr-o gestiune la nivelul întregii clădiri printr-un sistem centralizat de ventilație și răcire.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, proiectarea construcțiilor și instalațiilor de asigurare a utilităților 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 descarcă în rețeaua de canalizare municipală și se epurează în stația Aquatim SA. Apele pluviale colectate separat de pe căile de circulație rutieră și parcări se trec prin separator de hidrocarburi înainte de descărcarea în canalizarea centralizată.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Pentru fiecare corp de clădire se vor amenaja spații de colectare separată a deșeurilor menajere și reciclabile. Prin amenajarea acestor spații și utilizarea de recipiente adecvați se vor evita împăștierea deșeurilor, disconfortul olfactiv și riscul epidemiologic.

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

Nu este necesară reconstrucția ecologică. Plantarea zonelor verzi se va realiza pe sol fertil.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi se propun a fi amenajate sub formă de zone verzi de protecție, scuaruri și fâșii plantate aliniate la căile de comunicații. Se va respecta un procent de spații verzi de 20% din suprafața terenului. Suprafața de spații verzi se asigură prin: suprafețe înierbate, arbori, garduri vii, arbuști, terase înierbate.

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în noul ansamblu adecvat noilor funcțiuni ale zonei, se realizează atât o refacere peisagistică, cât și o reabilitare a zonei.

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

Nu este cazul.

3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Se introduc zone verzi în interiorul parcelelor. Se vor planta specii de arbori pe întreg perimetrul amplasamentului.

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în noul ansamblu adecvat



Pr. nr. 393/PSL/22

noilor funcțiuni ale zonei, se realizează atât o refacere peisagistică, cât și o reabilitare a zonei.

3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu este cazul.

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

Conform unui studiu amănunțit asupra cvartalului studiat, se evidențiază următoarele disfuncționalități și soluții:

- Disfuncționalități:

Profilul stradal aferent inelului IV (strada Constructorilor) incomplet: lipsa trotuarelor, lipsa pistei de biciclete, o singură bandă de circulație pe sens, lipsa zonelor dedicate transportului în comun, lipsa locurilor de parcare publice, incoerența frontului stradal, lipsa unui aliniament bine definit.

Strada propusă prin PUZ „Ansamblu de locuințe” aprobat prin HCL 472/2008: discontinuitatea străzii, circulație blocată, parcaje neconforme

- Soluții: Întregirea profilului transversal aferent inelului IV: demararea documentațiilor de urbanism pe parcelele adiacente străzii Constructorilor, trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare realizării profilului stradal, stabilirea prin documentații de urbanism a unor limite de implantare care să realizeze un front stradal coerent, preluarea alinierii clădirilor recent construite/în curs de construire

Strada propusă prin PUZ „Ansamblu de locuințe” aprobat prin HCL 472/2008: demararea documentațiilor de urbanism de care depinde realizarea profilului stradal de 16m.

Conform PUG aprobat prin HCL 457/17.10.2023, parcelele vecine se încadrează în RiM-Zonă industrială restructurabilă-zonă mixtă, ceea ce înseamnă că zona va beneficia în viitor de o refuncționalizare masivă, viitoarele posibile funcțiuni din zonă continuând să se dezvolte spre direcția locuințelor colective cu funcțiuni complementare și/sau servicii.

Certificatului de urbanism nr. 2335 din 29.07.2022 specifică la punctul nr. 2, Regimul economic, faptul că imobilul este afectat de Zona de siguranță-magistrala de gaz natural. Conform Avizului favorabil Transgaz nr. 79692/25.09.2024, lucrarea se află la o distanță mai mare de 200m și nu afectează conductele de înaltă presiune care aparțin de Sistemul Național de Transport Gaze Naturale.

3.7.2. Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004

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:*

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în acord cu necesitățile comunității locale. Amplasamentul este situat într-o zonă periferică a orașului, înconjurat de terenuri cu funcțiuni preponderent de locuire. Prin



Pr. nr. 393/PSL/22

proiect se propune extinderea infrastructurii edilitare și rutiere ce favorizează generarea unei dezvoltări urbane ulterioare.

Mobilarea propusă indicativ în planșe creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere și pluviale, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Lucrările de amenajare pentru spațiile verzi propuse se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi, care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente în zonă.

- b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:*

Prezentul PUZ se va integra în PUG Timișoara, 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 dezvoltării durabile:*

Dezvoltarea durabilă înseamnă, în linii mari, integrarea obiectivului în raport cu situația existentă a zonei, cu utilizarea rațională a elementelor naturale apă-aer-sol-așezări umane, cu respectarea specificului zonei. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea cadrului necesar pentru desfășurarea activităților, asigurarea locurilor de parcare pentru locatari, angajați și vizitatori, cu conservarea factorilor de mediu.

- d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și beneficiar, prin acest proiect se prevede reglementarea unei zone de locuințe colective cu funcțiuni complementare. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față. Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 16 408 mp.

Pentru a asigura un climat cât mai propice locuirii se propune amenajarea de spații verzi compacte în interiorul parcelei într-o proporție semnificativă.

Problemele de mediu relevante pentru PUZ sunt date de:

- asigurarea unui procent de spații verzi amenajate de 30% din totalul suprafeței terenurilor reglementate
- protecția calității apelor, realizată prin evacuarea la canalizare a apelor uzate menajere
- protecția calității aerului, realizată prin măsuri constructive de reducere a emisiilor de



Pr. nr. 393/PSL/22

gaze de ardere din centralele termice (termoizolarea clădirilor, centrale termice comune, etc.)

Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față. Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante. Se propune realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 16 408 mp.

Pentru a asigura un climat cât mai propice locuirii se propune amenajarea de spații verzi în interiorul parcelei într-o proporție semnificativă.

- 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):*

PUZ propus respectă prevederile OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Dintre acestea amintim:

- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prevenirea riscului de inundații se realizează prin dimensionarea corespunzătoare a instalațiilor de canalizare menajeră și pluvială.

Riscurile generate de cutremure sunt prevenite prin proiectarea seismică a clădirilor.

Stabilitatea terenului va fi asigurată, conform concluziilor studiului geotehnic, astfel încât riscul de alunecări să fie minim. Se vor respecta prevederile documentațiilor tehnice referitoare la fundații.

Prin adoptarea măsurilor de protecție a calității apelor și aerului, precum și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor, sunt prevenite riscurile pentru sănătatea umană.

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

- a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:*

Probabilitatea producerii unor efecte indezirabile asupra mediului este minimală, cu condiția respectării tuturor prevederilor din PUZ. În cazul producerii unor eventuale efecte indezirabile, acestea vor fi de durată și frecvență redusă, efectele fiind reversibile până la eliminarea cauzei, limitate spațial la perimetrul amplasamentului.

- b) *natura cumulativă a efectelor:* Nu este cazul.

- c) *natura transfrontieră a efectelor:* Nu este cazul.



Pr. nr. 393/PSL/22

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății populației, în cadrul proiectului se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Dezvoltarea propusă nu se învecinează în mod direct cu locuințe existente, însă se învecinează cu terenuri reglementate pentru locuire și nu este afectată starea de sănătate a populației.

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:

În conformitate cu Legea 5/2000 privind aprobarea "Planului de amenajare a teritoriului, secțiunea a III-a – zone protejate" și anexele sale, în zona studiată nu există zone ecologice de interes. În apropierea perimetrului studiat nu se află arii de protecție avifaunistice sau arii speciale de conservare reglementate.

ii. depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: Nu se vor depăși valorile limită.

iii. folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul.

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

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată (CF nr. 414820, CF nr. 414840, CF nr. 407141, CF nr. 414822, CF nr. 426998, CF nr. 455989)	16 408 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	16 408 mp
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	1241 mp

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

Investiția propusă are ca scop valorificarea terenului într-un mod sustenabil din punct de vedere al vecinătăților, al însoririi și al conformării circulațiilor. Aceasta reprezintă o investiție adecvată unei străzi precum strada Constructorilor, care va deveni una dintre principalele artere de circulație ale orașului, inelul IV.



Pr. nr. 393/PSL/22

Documentația de urbanism are ca scop principal îmbunătățirea calității zonei la nivel urban, prin restructurarea unei zone industriale, contribuind la dezvoltarea și valorificarea acesteia.

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

Soluția propusă se armonizează cu prevederile Masterplanului: Politica 5: Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public, Programul 1: Creșterea calității spațiului public urban și Politica 6: Marirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, Program 1: Creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale și Program 3: Zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare și reconversie. Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Parcelele vor avea acces la spații de joacă pentru copii și spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor proprii și pentru vizitatori. Prezenta documentație nu are impact în implementarea sa asupra investițiilor publice.

6. CATEGORIILE DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de alipirea/dezlipirea și intabularea parcelor propuse în P.U.Z.
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- costurile aferente realizării accesului auto pe sit.

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

7. CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA – OMS 119/2014

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine:



Pr. nr. 393/PSL/22

- **Nord** – Strada Constructorilor, limită intravilan municipiul Timișoara; cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 73m (clădire locuință individuală aparținând intravilanului comunei Dumbravița);
- **Sud** – Parcele destinate locuințelor individuale, cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 7,2m (clădire locuință individuală);
- **Est** – Clădiri destinate locuințelor colective, aflate la o distanță de aproximativ 7,4m, 6m și 48,3m;
- **Vest** – Parcelă cu funcțiune industrială CF nr. 444023, cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 2,5m; Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare, cea mai apropiată clădire fiind la aproximativ 12,2m.

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Alimentarea cu gaz
- Alimentarea cu apă
- Canalizarea
- Alimentarea cu energie electrică

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (existent și administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii sau se va cumula cu o rezervă de apă proprie.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (existent și administrat de s.c. AQUATIM s.a.).

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

Apele pluviale provenite de pe străzile propuse din zona PUZ, vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială propusă, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție. Bazinul de retenție se va descărca prin pompă în rețeaua de canalizare propusă.

Alimentare cu energie termică

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în



Pr. nr. 393/PSL/22

zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate anexat.

RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE

Pentru clădirile 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 locuințele învecinate.

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.

O locuință trebuie astfel amplasată și orientată încât, cel puțin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiația solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului. Durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore (NP 057-02, art. 3.4.D)

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

Pentru funcțiunea de locuire se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

PLATFORME PENTRU DEPOZITAREA DEȘEURILOR MENAJERE, SPAȚII JOACĂ, PARCAJE

Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări tehnico-edilitare (OMS 119/2014, art. 4):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 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 de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- spații amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m 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.
- în cadrul propunerii se vor amenaja un număr de maxim 300 locuri de parcare, amplasate parțial la nivelul solului, parțial în subsol. Parcările aflate la nivelul solului vor fi amplasate la distanța de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit.



ZONE CU PROTECȚIE SANITARĂ

Conform OMS 119/2014, cap. I, art. 5, 11, în zona terenului studiat, pe o rază de 1500m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară.

CIRCUITE FUNCȚIONALE ȘI PARAMETRI SANITARI

Suprafețele camerelor vor depăși 12mp, suprafețele bucătăriilor vor depăși 5mp, iar înălțimea liberă a fiecărui nivel destinat locuințelor va fi de minim 2,60m.

Încăperile de locuit și bucătăriile vor fi prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

Spațiile cu altă destinație pot acomoda următoarele funcțiuni:

- funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, amenajări sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, servicii manufacturiere, servicii medicale sau activități de mică capacitate, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), cu următoarele condiții:
- amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților.

La subsolul clădirilor de locuit se pot amplasa unități comerciale, unități prestări servicii, cabinete medicale fără paturi, etc. care prin natura acestora nu crează riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație.



Pr. nr. 393/PSL/22

8. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. Funcțiuni mixte locuințe colective și funcțiuni complementare** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,
Arh. Laura Stanciu



Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu

