



MEMORIU DE PREZENTARE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PUZ- ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, extravilan Timișoara **zona Torontal – Metro 2**

C.F. 422242, nr. cad. A732/1/27/2, C.F. 423505, nr. cad. A732/1/27/1, C.F. 420475, nr. cad. A732/1/23, C.F. 444703, nr. cad. A732/1/24, C.F. 442641, nr. cad. A732/1/25, C.F. 408610, nr. cad. A732/1/26, C.F. 441870, nr. cad. A732/1/29, C.F. 442965, nr. cad. A732/1/30, C.F. 440651, nr. cad. A732/1/36, C.F. 418609, nr. cad. A732/1/37, C.F. 405319, nr. cad. A732/1/38, C.F. 405334, nr. cad. A732/1/39, C.F. 412159, nr. cad. A732/1/40, C.F. 408869, nr. cad. A732/1/41 Timișoara,

S teren - 188.119m²

Beneficiari: BALEAN FLORICA, OANCE STELA, IANCU ANTON, **BUGA VIOREL**, BUGA LAURA, LEUSCA IOANA, BUTNARU GHEORGHE ION, BUTNARU FLORICA SANDA, COSTEA VASILE, BUGA LAURA, BALEAN FLORICA, MASCA LUCIAN MARIUS, LIPOVAN MARIANA GEORGETA, TOMOROGA MELANIA ALEXANDRA, FLOREA MARIAN, FLOREA DORIN-IOAN, BIHOI ADRIAN ILIE, BIHOI IOANA SIMONA , BIHOI NICOLAE MARIAN, MAGDAS VASILE, MAGDAS LETITIA, S.C. AGRO TELLAGE S.R.L.

Proiectant general: **S.C. ATELIER CAAD SRL.**
Arh. Cătălina BOCAN

Data elaborării: ian. 2018

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PUZ - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, extravilan Timișoara **zona Torontal – Metro 2**, C.F. 422242, nr. cad. A732/1/27/2, C.F. 423505, nr. cad. A732/1/27/1, C.F. 420475, nr. cad. A732/1/23, C.F. 444703, nr. cad. A732/1/24, C.F. 442641, nr. cad. A732/1/25, C.F. 408610, nr. cad. A732/1/26, C.F. 441870, nr. cad. A732/1/29, C.F. 442965, nr. cad. A732/1/30, C.F. 440651, nr. cad. A732/1/36, C.F. 418609, nr. cad. A732/1/37, C.F. 405319, nr. cad. A732/1/38, C.F. 405334, nr. cad. A732/1/39, C.F. 412159, nr. cad. A732/1/40, C.F. 408869, nr. cad. A732/1/41 Timișoara, **S teren - 188.119 m².**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în extravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-vest, în zona Torontal - Metro 2, la sud de Pârâul Beregsău și la est de Magazinul Metro 2, a unui P.U.Z. pentru o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare pe o suprafața de **188.119 m²** teren. Delimitarea zonei studiate este făcută la nord de Pârâul Beregsău (Hpr 337), la sud de drumul de exploatare De716, la vest de parcelele A732/1/22 și A732/1/42 , iar la est de parcelele A732/1/31 și A732/1/35/2.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren agricol în extravilanul localității Timișoara
- este adiacent zonei de servicii.

Pr. nr. 324/2017 – PUZ – Zona locuinte și funcțiuni complementare – extravilan Timișoara, zona Torontal – Metro 2, A732/1/27/2, A732/1/27/1, A732/1/23, A732/1/24, A732/1/25, A732/1/26, A732/1/29, A732/1/30, A732/1/36, A732/1/37, A732/1/38, A732/1/39, A732/1/40, A732/1/41, **S teren=188.119m²**, **beneficiari:** Balean Florica, Oance Stela, Iancu Anton, **Buga Viorel**, Buga Laura, Leusca Ioana , Butnaru Gheorghe Ion, Butnaru Florica Sanda, Costea Vasile, Buga Laura, Balean Florica, Masca Lucian Marius, Lipovan Mariana Georgeta, Tomoroga Melania Alexandra, Florea Marian, Florea Dorin-Ioan, Bihoi Adrian Ilie, Bihoi Ioana Simona , Bihoi Nicolae Marian, Magdas Vasile, Magdas Letitia, S.C. Agro Tellage S.R.L.**p.1/11**



- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității.**

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL – ETAPA 2 – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN), zona studiată se încadrează în politica 6 – Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, programul 1 - creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale.

Prin contextul urbanistic se definește conform noului PUG ca zonă cu destinație de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un plan parcellar de tip urban.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de spații pentru depozitare, birouri, producție și parcaje.

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Timișoara, Certificatul de Urbanism nr. 3064 din 10.07.2017 beneficiari BALEAN FLORICA, OANCE STELA, IANCU ANTON, BUGA VIOREL, BUGA LAURA, LEUSCA IOANA , BUTNARU GHEORGHE ION, BUTNARU FLORICA SANDA, COSTEA VASILE, BUGA LAURA, BALEAN FLORICA, MASCA LUCIAN MARIUS, LIPOVAN MARIANA GEORGETA, TOMOROGA MELANIA ALEXANDRA, FLOREA MARIAN, FLOREA DORIN-IOAN, BIHOI ADRIAN ILIE, BIHOI IOANA SIMONA , BIHOI NICOLAE MARIAN, MAGDAS VASILE, MAGDAS LETITIA, S.C. AGRO TELLAGE S.R.L..

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 – teren situat în extravilan – zona cu caracter nedefinit; în acest sens s-a întocmit documentația necesară în vederea obținerii avizului de oportunitate.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul de Amenajare a Teritoriului municipiului Timișoara;
- R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul MLPAT 176/N/2000.

În zona adiacentă amplasamentului s-au elaborat și aprobat următoarele P.U.Z.-uri:

- Plan Urbanistic Zonal "Zonă locuințe cu funcțiuni complementare", extravilanul municipiului Timișoara (HCL35/2012)
- Plan Urbanistic Zonal "Parcelare și dezmembrare pentru construire locuințe și funcțiuni complementare", extravilan Timișoara, (HCL74/2009)

Pr. nr. 324/2017 – PUZ – Zona locuințe și funcțiuni complementare – extravilan Timișoara, zona Torontal – Metro 2, A732/1/27/2, A732/1/27/1, A732/1/23, A732/1/24, A732/1/25, A732/1/26, A732/1/29, A732/1/30, A732/1/36, A732/1/37, A732/1/38, A732/1/39, A732/1/40, A732/1/41, S teren=188.119m², beneficiari: Balean Florica, Oance Stela, Iancu Anton, Buga Viorel, Buga Laura, Leusca Ioana , Butnaru Gheorghe Ion, Butnaru Florica Sanda, Costea Vasile, Buga Laura, Balean Florica, Masca Lucian Marius, Lipovan Mariana Georgeta, Tomoroga Melania Alexandra, Florea Marian, Florea Dorin-Ioan, Bihoi Adrian Ilie, Bihoi Ioana Simona , Bihoi Nicolae Marian, Magdas Vasile, Magdas Letitia, S.C. Agro Tellage S.R.L. p.2/11



- Plan Urbanistic Zonal "Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare", extravilan Timișoara, (HCL478/2009)
- Plan Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă de servicii, birouri și locuințe de serviciu", extravilan Timișoara, (HCL131/2010)
- Plan Urbanistic de Detaliu "Parc Industrial Timișoara – Calea Torontalului", extravilan Timișoara, (prelungire valabilitate prin HCL40/2008)
- Plan Urbanistic Zonal "Locuințe individuale, colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii", extravilan Timișoara, (prin HCL77/2010)
- Plan Urbanistic de Zonal "Metrou 2", extravilan Timișoara, (HCL138/2004)
- Plan Urbanistic Zonal "Zonă rezidențială și spații comerciale", extravilan Timișoara, (prin HCL374/2006)

În urma analizării documentațiilor mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului îi conferă o poziție importantă în cadrul zonei
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **locuințe individuale / colective, cu regim redus de înălțime de tip urban**, în concordanță cu construcții existente deja în zona, în intravilanul municipiului Timișoara;
- pentru realizarea zonelor de mai sus se propune introducerea lor în intravilanul extins al municipiului Timișoara;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă.
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare a proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă, atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, cu acces din Calea Torontalului DN6 (Timișoara – Sânnicolau), prin drumurile de exploatare DE716 și De732/1/2.

Amplasamentul face parte din extravilanul municipiului Timișoara.

Planul de amenajare a teritoriului Municipiului Timișoara propune pentru această zonă locuințe individuale și colective, dotări și servicii publice. Din punct de vedere a circulațiilor sunt propuse câteva artere majore care să relaționeze și să fluidizeze circulația.

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a traficului și circulațiilor majore, cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare .

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în nord-vestul municipiului Timișoara, amplasat în stânga față de Calea Torontalului, DN6, Timișoara – Sânnicolau Mare. Vecinătățile sunt:

Pr. nr. 324/2017 – PUZ – Zona locuințe și funcțiuni complementare – extravilan Timișoara, zona Torontal – Metro 2, A732/1/27/2, A732/1/27/1, A732/1/23, A732/1/24, A732/1/25, A732/1/26, A732/1/29, A732/1/30, A732/1/36, A732/1/37, A732/1/38, A732/1/39, A732/1/40, A732/1/41, **S teren=188.119m², beneficiari:** Balean Florica, Oance Stela, Iancu Anton, **Buga Viorel**, Buga Laura, Leusca Ioana , Butnaru Gheorghe Ion, Butnaru Florica Sanda, Costea Vasile, Buga Laura, Balean Florica, Masca Lucian Marius, Lipovan Mariana Georgeta, Tomoroga Melania Alexandra, Florea Marian, Florea Dorin-Ioan, Bihoi Adrian Ilie, Bihoi Ioana Simona , Bihoi Nicolae Marian, Magdas Vasile, Magdas Letitia, S.C. Agro Tellage S.R.L.**p.3/11**



- la nord, Pârâul Beregsău (Hpr337) și parcele private în P.U.Z.-uri aprobate prin HCL 131/2010 și HCL 381/2001.
 - la sud, drumul de exploatare De716 și parcele private în P.U.Z -uri aprobate prin HCL 35/2012, HCL 74/2009, HCL 478/2009
 - la vest parcele private cu folosința de terenuri agricole arabile.
 - la est parcele private cu folosința de terenuri agricole arabile.
- La aproximativ 500 m de terenul studiat se află Magazinul Metro Cash & Carry 2.
 Suprafața terenului este de **188.119 m²**.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt. Terenul este în totalitate neamenajat, fără plantații. Terenul este bordat la nord de Pârâul Beregsău.

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și ades capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8° C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. >30 ° C]: 8 zile/an
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor: 660mm/ an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/m² la 21.06 și 118cal/m² la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristica și de diferite consolidări specifica câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Pr. nr. 324/2017 – PUZ – Zona locuințe și funcțiuni complementare – extravilan Timișoara, zona Torontal – Metro 2, A732/1/27/2, A732/1/27/1, A732/1/23, A732/1/24, A732/1/25, A732/1/26, A732/1/29, A732/1/30, A732/1/36, A732/1/37, A732/1/38, A732/1/39, A732/1/40, A732/1/41, **S teren=188.119m², beneficiari:** Balean Florica, Oance Stela, Iancu Anton, **Buga Viorel**, Buga Laura, Leusca Ioana, Butnaru Gheorghe Ion, Butnaru Florica Sanda, Costea Vasile, Buga Laura, Balean Florica, Masca Lucian Marius, Lipovan Mariana Georgeta, Tomoroga Melania Alexandra, Florea Marian, Florea Dorin-Ioan, Bihoi Adrian Ilie, Bihoi Ioana Simona, Bihoi Nicolae Marian, Magdas Vasile, Magdas Letitia, S.C. Agro Tellage S.R.L. **p.4/11**



Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ și perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

2.4. CIRCULAȚIA

În prezent accesul pe parcelă se poate face din De 732/1/2 și De716.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren extravilan. Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este repartizată în felul următor:

- C.F. 422242, nr. cad. A732/1/27/2 $S_{\text{teren}} = 8650 \text{ m}^2$ proprietar Balean Florica
- C.F. 423505, nr. cad. A732/1/27/1 $S_{\text{teren}} = 8650 \text{ m}^2$ proprietar Oance Stela,
- C.F. 420475, nr. cad. A732/1/23 $S_{\text{teren}} = 11500 \text{ m}^2$ proprietari Iancu Anton, Buga Viorel, Leusca Ioana,
- C.F. 444703, nr. cad. A732/1/24 $S_{\text{teren}} = 10000 \text{ m}^2$ proprietar Butnaru Gheorghe Ion; Butnaru Florica Sanda,
- C.F. 442641, nr. cad. A732/1/25 $S_{\text{teren}} = 11500 \text{ m}^2$ proprietar Costea Vasile,
- C.F. 408610, nr. cad. A732/1/26 $S_{\text{teren}} = 16800 \text{ m}^2$ proprietar Buga Viorel; Buga Laura,
- C.F. 441870, nr. cad. A732/1/29 $S_{\text{teren}} = 23119 \text{ m}^2$ proprietar Balean Florica
- C.F. 442965, nr. cad. A732/1/30 $S_{\text{teren}} = 19900 \text{ m}^2$ proprietar Masca Lucian Marius,
- C.F. 440651, nr. cad. A732/1/36 $S_{\text{teren}} = 18300 \text{ m}^2$ proprietari Lipovan Mariana Georgeta; Tomoroga Melania Alexandra; Florea Marian; Florea Dorin-Ioan,
- C.F. 418609, nr. cad. A732/1/37 $S_{\text{teren}} = 11500 \text{ m}^2$ proprietari Buga Viorel; Buga Laura,
- C.F. 405319, nr. cad. A732/1/38 $S_{\text{teren}} = 11300 \text{ m}^2$ proprietari Bihoi Adrian Ilie; Bihoi Ioana Simona ,
- C.F. 405334, nr. cad. A732/1/39 $S_{\text{teren}} = 8600 \text{ m}^2$ proprietar Bihoi Nicolae Marian,
- C.F. 412159, nr. cad. A732/1/40 $S_{\text{teren}} = 13300 \text{ m}^2$ proprietari Magdas Vasile și Magdas Letitia,
- C.F. 408869, nr. cad. A732/1/41 $S_{\text{teren}} = 15500 \text{ m}^2$ proprietar S.C. Agro Telage S.R.L. Timișoara

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- a) terenuri cu destinația de teren arabil, aflate în proprietate privată
- b) drumul de exploatare DE 732/1/2 ce traversează zona pe direcția est-vest și DE 716 la sud
- c) Pârâul Beregsău (Hpr337) la nord.

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

- a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):
 - traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea

Pr. nr. 324/2017 – PUZ – Zona locuințe și funcțiuni complementare – extravilan Timișoara, zona Torontal – Metro 2, A732/1/27/2, A732/1/27/1, A732/1/23, A732/1/24, A732/1/25, A732/1/26, A732/1/29, A732/1/30, A732/1/36, A732/1/37, A732/1/38, A732/1/39, A732/1/40, A732/1/41, **S teren=188.119m²**, **beneficiari:** Balean Florica, Oance Stela, Iancu Anton, **Buga Viorel**, Buga Laura, Leusca Ioana , Butnaru Gheorghe Ion, Butnaru Florica Sanda, Costea Vasile, Buga Laura, Balean Florica, Masca Lucian Marius, Lipovan Mariana Georgeta, Tomoroga Melania Alexandra, Florea Marian, Florea Dorin-Ioan, Bihoi Adrian Ilie, Bihoi Ioana Simona , Bihoi Nicolae Marian, Magdas Vasile, Magdas Letitia, S.C. Agro Telage S.R.L. **p.5/11**



unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;

- accesul din DE 716 și 732/1/2, pe parcela studiată se poate face doar într-o manieră unitară;

b) funcționale

- existența pârâului menționat anterior.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Căi de comunicație

Zona studiată este traversată pe direcția este-vest de drumul de exploatare De732/1/2 și este mărginită la sud de drumul de exploatare DE716.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

b) Alimentarea cu apă și canalizare

În apropierea zonei există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare, precum și canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

Terenul este bordat la nord de Pârâul Beregsău (Hpr337).

c) Alimentarea cu gaze naturale

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există rețea de gaze naturale.

d) Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

e) Telefonizare

În zonă există cabluri fibră optică, ce impune restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora se va cere un aviz de principiu de la TELEKOM.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

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

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

În prezent, zona nu este dotată cu canalizare centralizată, nici cu rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de canalele de desecare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă se referă la Calea Torontalului, datorită intensității traficului.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pr. nr. 324/2017 – PUZ – Zona locuințe și funcțiuni complementare – extravilan Timișoara, zona Torontal – Metro 2, A732/1/27/2, A732/1/27/1, A732/1/23, A732/1/24, A732/1/25, A732/1/26, A732/1/29, A732/1/30, A732/1/36, A732/1/37, A732/1/38, A732/1/39, A732/1/40, A732/1/41, **S teren=188.119m², beneficiari:** Balean Florica, Oance Stela, Iancu Anton, **Buga Viorel**, Buga Laura, Leusca Ioana, Butnaru Gheorghe Ion, Butnaru Florica Sanda, Costea Vasile, Buga Laura, Balean Florica, Masca Lucian Marius, Lipovan Mariana Georgeta, Tomoroga Melania Alexandra, Florea Marian, Florea Dorin-Ioan, Bihoi Adrian Ilie, Bihoi Ioana Simona, Bihoi Nicolae Marian, Magdas Vasile, Magdas Letitia, S.C. Agro Tellage S.R.L. **p.6/11**



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

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul municipiului;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor P.A.T. pentru această zonă sunt propuse funcțiuni de locuințe individuale și colective.

- **RIDICAREA TOPOGRAFICĂ**

A fost realizată o ridicare topografică în scopul elaborării acestei documentații. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În P.U.G.-ul Timișoarei această zonă este încadrată în extravilan, teren agricol. Din discuțiile cu autoritățile locale a reieșit că zona poate să devină suport pentru mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii. Documentația propune utilizările funcționale ale zonei, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. Sunt evidențiate traseele de utilități care au impus restricții precum și culoarele de protecție.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.Z.-ul director.

Sunt de menționat câteva intervenții majore ce influențează în mod pozitiv dezvoltările ulterioare: în interiorul terenului aferent investiției sunt propuse căi de circulație cu două benzi de 3m lățime carosabil, platforme și locuri de parcare. Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare).

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

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

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone pentru **locuințe individuale și funcțiuni complementare**;
- asigurarea mai multor accese în zona studiată;

Pr. nr. 324/2017 – PUZ – Zona locuințe și funcțiuni complementare – extravilan Timișoara, zona Torontal – Metro 2, A732/1/27/2, A732/1/27/1, A732/1/23, A732/1/24, A732/1/25, A732/1/26, A732/1/29, A732/1/30, A732/1/36, A732/1/37, A732/1/38, A732/1/39, A732/1/40, A732/1/41, **S teren=188.119m², beneficiari:** Balean Florica, Oance Stela, Iancu Anton, **Buga Viorel**, Buga Laura, Leusca Ioana, Butnaru Gheorghe Ion, Butnaru Florica Sanda, Costea Vasile, Buga Laura, Balean Florica, Masca Lucian Marius, Lipovan Mariana Georgeta, Tomoroga Melania Alexandra, Florea Marian, Florea Dorin-Ioan, Bihoi Adrian Ilie, Bihoi Ioana Simona, Bihoi Nicolae Marian, Magdas Vasile, Magdas Letitia, S.C. Agro Tellage S.R.L. **p.7/11**



- spații verzi – parc și spații verzi de aliniament și cu rol de protecție
- **regim de înălțime maxim (S)+P+1E+M/Er pentru zona de locuințe P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. Maxim = 0.9, H max. cornișă 9m;**
- **H max. coama 12 m și**
- **(S)+P+2E pentru zona de funcțiuni complementare, P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 1.5, Hmax. cornișă 12m; Hmax. coama 16m**
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare

Bilanț teritorial:

Destinație teren	Situația existentă		Situația propusă	
	suprafață	procente	suprafață	procente
Teren	188.119,00mp	100,00%	188.119,00mp	100,00%
Zonă de locuințe individuale			124.292,00mp	66,07%
Zonă de funcțiuni complementare			9391,00mp	5,00%
Spații verzi			9481,00mp	5,04%
Circulații auto și pietonale, spații verzi de aliniament-suprafața destinată trecerii în domeniul public			44.955,00mp	23,89%
Total	188.119,00mp	100,00%	188.119,00mp	100,00%

Investiția se va face gradat și etapizat.

Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcțional între ele astfel că există posibilitatea ca ele să aibă ulterior destinații diferite. Fiecare clădire va avea utilități proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 6 m față de limitele parcelelor.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Va fi conform memoriilor de specialitate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropoc este privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. 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.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 7% din suprafața privată ocupată de spații verzi. Se prevăd consolidări de maluri, plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

- Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

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.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

3.9. SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

3.9.1 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura:

Pr. nr. 324/2017 – PUZ – Zona locuinte și funcțiuni complementare – extravilan Timișoara, zona Torontal – Metro 2, A732/1/27/2, A732/1/27/1, A732/1/23, A732/1/24, A732/1/25, A732/1/26, A732/1/29, A732/1/30, A732/1/36, A732/1/37, A732/1/38, A732/1/39, A732/1/40, A732/1/41, **S teren=188.119m², beneficiari:** Balean Florica, Oance Stela, Iancu Anton, **Buga Viorel**, Buga Laura, Leusca Ioana, Butnaru Gheorghe Ion, Butnaru Florica Sanda, Costea Vasile, Buga Laura, Balean Florica, Masca Lucian Marius, Lipovan Mariana Georgeta, Tomoroga Melania Alexandra, Florea Marian, Florea Dorin-Ioan, Bihoi Adrian Ilie, Bihoi Ioana Simona, Bihoi Nicolae Marian, Magdas Vasile, Magdas Letitia, S.C. Agro Tellage S.R.L. **p.9/11**



- a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

3.9.2 - La zonificarea funcțională se are în vedere: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.

3.9.4 - Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

3.9.5 - Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

3.9.6 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în așa fel încât va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

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 de la alin. (1).

3.9.7 - La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță 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 băut covoare;
- b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- c) spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

3.9.8 - Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea



riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

3.9.9 - La parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților.

3.10. COSTURI ȘI CONSECINTE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTIȚIEI

Prin planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentații, apar costuri (pentru obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale), după cum urmează:

- Dezmembrare parcele conform P.U.Z.
- Intabulare parcele
- Trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute prin P.U.Z.
- Amenajare drumuri (parte carosabilă, trotuare, piste de biciclete, inclusiv traversări de canale / podețe, dacă este cazul etc.) și spații verzi
- Rețele edilitare (apă, canal, energie electrică, gaz, etc.).

Toate acestea vor fi suportate de dezvoltatorul P.U.Z., conform planului de acțiune ce se va semna de către acesta și primarul comunei.

Consecințele economice și sociale ale acestei investiții sunt pozitive, în sensul întregirii unei zone deja dezvoltate și lotizate, completându-se astfel drumuri, rețele edilitare, spații verzi.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Întocmit, șef proiect,
Arh. Cătălina BOCAN