

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiari:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
Timișoara, Str. Dafinului – Calea Buziașului  
VH URBAN HOME srl, BOARIU GHEORGHE, HONAE VIKTOR

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

### **STR. DAFINULUI – CALEA BUZIAȘULUI, TIMIȘOARA**

Beneficiari:

**VH URBAN HOME srl  
BOARIU GHEORGHE  
HONAE VIKTOR**

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș  
Str. Dafinului – Calea Buziașului

Proiectant:

**S.C. PILOT TEAM s.r.l.**

Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara

Proiectant de specialitate :

Arh. Glad Tudora

Arh. Laura Mărculescu

Faza de proiectare :

Plan Urbanistic Zonal

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiari:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
Timișoara, Str. Dafinului – Calea Buziașului  
VH URBAN HOME srl, BOARIU GHEORGHE, HONAE VIKTOR

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

##### DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL

**ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**  
**BENEFICIARI :** VH URBAN HOME srl, BOARIU GHEORGHE, HONAE VIKTOR  
**AMPLASAMENT :** TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,  
Str. Dafinului – Calea Buziașului  
**NUMĂR PROIECT :** 13.07/167/2017  
**FAZA DE PROIECTARE :** PLAN URBANISTIC ZONAL  
**DATA ELABORĂRII :** Decembrie 2017

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. / Aviz prealabil de oportunitate își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei **zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, cu amplasarea de locuințe individuale, semicolective și colective cu regim redus de înălțime, respectiv locuințe colective și alte funcțiuni complementare**, pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona Ciarda, pe str. Dafinului - Calea Buziașului.

#### 1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017.
- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- Ridicare topografică pentru zona studiată

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- 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.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- 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
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

Documentația s-a elaborat în baza Certificatului de urbanism nr. 2834/28.06.2017 și a Avizului de oportunitate nr. 33/21.09.2017.

P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
Amplasament: Timișoara, Str. Dafinului – Calea Buziașului  
Beneficiari: VH URBAN HOME srl, BĂRIU GHEORGHE, HONAE VIKTOR

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de sud - est a Municipiului Timișoara, în intravilan, Zona Ciarda, în UTR nr. 71, conform Planului Urbanistic General.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. are funcțiunea de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

În cadrul cvartalului studiat se constată o înnoire a fondului construit prin apariția unor clădiri pentru locuit în regim de înălțime P+1E/ P+2E în general.

Zona și-a păstrat caracterul rezidențial, cu punctuale dezvoltări de locuințe colective urbane, cu regim de înălțime mic, D+P+2E+M/Er.

În zonă s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

***P.U.Z. Calea Urseni – Buziașului aprobat prin HCL 50/1999***

***P.U.Z. "Calea Buziașului Timișoara" (HCLMT 327/2000)***

***P.U.D. „Corp Administrativ și depozit S.C. Randler Group S.R.L.”, Calea Buziașului, Timișoara (HCLMT nr. 361/2001)***

***P.U.D. „Extindere zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” - Calea Buziașului, Timișoara (HCLMT nr. 192/2004)***

***P.U.D. „Zonă rezidențială Calea Buziașului - IV” Calea Buziașului, Timișoara (HCLMT nr. 43/2005)***

Zona de locuințe și funcțiuni complementare P+2E+M : POT maxim = 40%; CUT maxim = 0,8

Zona mixtă P+6E+M : POT maxim = 60%; CUT maxim = 1,8

***P.U.Z. "Zonă rezidențială Calea Buziașului - Etapa II", Timișoara (HCLMT 328/2005)***

Zona de locuințe și funcțiuni complementare P+2E+M : POT maxim = 40%; CUT maxim = 0,8

Zona mixtă de locuințe colective și servicii: P+2E+M : POT maxim = 60%; CUT maxim = 1,8

Zona de instituții și servicii: P+3E+M : POT maxim = 80%; CUT maxim = 1,2

***P.U.D. „Construire sediu si spatiu de productie panificatie”, Calea Buziașului nr. 122, Timișoara (HCLMT nr. 444/2005)***

***P.U.D. „Locuinte Calea Buziasului-Urseni, top A1504/1/9/1/a; A 1504/1/9/1/b; A1504/1/9/2”, Timișoara (HCLMT nr. 537/2006)***

Se propune realizarea a 40 de parcele pentru case individuale

Zona de locuințe și funcțiuni complementare P+2E+M : POT maxim = 35 %, CUT maxim = 0,40

Zona mixtă P+4E+M: POT maxim = 40%, CUT maxim = 1,2

***P.U.D. „Zonă rezidențială – parcela A1504/1/6/1” Calea Buziașului, Timișoara (HCLMT nr. 289/2007)***

Se propune parcelarea terenului în vederea realizării unei lotizări pentru locuințe și funcțiuni complementare 13 parcele pentru locuințe individuale S+P+1E+M, o parcelă pentru o clădire de locuințe colective S+P+2E+M, o parcelă zonă verde.

Locuințelor colective: POTmax = 40%; CUTmax = 1,5

Locuințe individuale: POTmax = 35%; CUTmax = 1,2

***P.U.D. “Planului Urbanistic Zonal Locuinte si functiuni complementare', Ciarda Rosie, Timisoara (HCLMT nr. 433/2010)***

UTR LI zona rezidentiala S+P+2E (max. 2 familii): POTmax = 35%, CUTmax = 1.05, Hc= 9,50m

UTR DC1, zona dotari si comert S+P+2E : POTmax = 40%, CUTmax = 1,2; Hc = 9,50m

UTR DC2, zona dotari si comert S+P+2E : POTmax = 40%, CUTmax = 1,2; Hc = 9,50m

P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
Amplasament: Timișoara, Str. Dafinului – Calea Buziașului  
Beneficiari: VH URBAN HOME srl, BOARIU GHEORGHE, HONAE VIKTOR

Pe terenul situat pe limita de est a terenului studiat este în curs de elaborare Planul Urbanistic Zonal ”**Reconfigurare și extindere zonă servicii și depozitare existentă; Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**”, pentru care a fost obținut Avizul de oportunitate nr. 34/21.07.2017, cu următorii indici de construibilitate propusi:

UTR 1 – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii (21.088 mp)

SzLi - Subzonă Locuire cu max 2 unități/parcelă:

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 0,9
- Regim de înălțime max. (S)+P+1E+(M)Er
- Hmax. cornișă = 11m / Hmax. coamă = 15m

SzLCmici - Subzonă Locuire colectivă cu max 6 apartamente/parcelă:

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 1,0
- Regim de înălțime max. (S)+P+1E+(M)Er
- Hmax. cornișă = 12m / Hmax. coamă = 17m

SzLC - Subzonă Locuire locuire colectivă:

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 1,3
- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+(M)Er
- Hmax. cornișă = 12m / Hmax. coamă = 17m

SzSI - Subzonă Servicii și instituții publice:

- P.O.T. = max. 40%
- C.U.T. = max. 1,1
- Regim de înălțime max. (S)+P+1E+(M)Er
- Hmax. cornișă = 12m / Hmax. coamă = 17m

UTR 2 – Zonă depozitare și servicii (10.547 mp)

- P.O.T. = max. 65%
- C.U.T. = max. 2,1
- Regim de înălțime max. (S)+P+4E+Er
- Hmax. cornișă = 18m / Hmax. = 22m

## 2.2. Încadrarea în teritoriu

Terenul studiat este situat în zona de sud - est a municipiului Timișoara, în zona Ciarda, pe str. Dafinului, în Avizul de oportunitate nr. 33/21.09.2017, pe baza căruia se elaborează prezenta documentație, s-a stabilit ca zonă de studiu, teritoriul cuprins între str. Dafinului – str. .Zambilelor - str. Rozmarinului – Calea Buziașului.

### Date C.F.

Terenul studiat are suprafața totală de 27.200 mp., este încadrat în cvartalul definit de str. Dafinului – str. .Zambilelor - str. Rozmarinului – Calea Buziașului și este compus din următoarele parcele:

- parcela cu nr. cad. 444278, înscrisă în CF nr. 444278, suprafață de 19211 mp., proprietar Sutac Claudia, Boariu Andreea-Andrada, Boariu Mădălina-Adnana.
- parcela cu nr. cad. 444879, înscrisă în CF nr. 444879, suprafață de 3700 mp., proprietar Boariu Gheorghe și VH URBAN HOME srl
- parcela cu nr. cad. 405550, înscrisă în CF nr. 405550, suprafață de 4289 mp., proprietar Boariu Gheorghe

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiari:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
Timișoara, Str. Dafinului – Calea Buziașului  
VH URBAN HOME srl, BĂRIU GHEORGHE, HONAE VIKTOR

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: Incinta SC RANDLER GROUP SRL, nr. cad 430558 / C. Buziașului 126, 128  
Calea Buziașului 124, 124 A, 122 B
- la sud: strada Dafinului
- la est: teren neconstruit nr. cad 442663 - PUZ în lucru
- la vest: teren neconstruit nr. top. A 1504/1/6/2 - rezervă

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat se afla în folosință agricolă și este liber de construcții. Pe teren nu sunt plantații înalte, fiind utilizat preponderent pentru agricultură.

#### Caracteristici geo-tehnice ale terenului

Terenul pe amplasament se prezintă aproximativ plan, având stabilitatea generală asigurată.

Din punct de vedere seismic, în conformitate cu prevederile Normativului P.100/92 și harta de zonare seismică a teritoriului, amplasamentul studiat se încadrează în zona D cu perioada de colt  $T_c = 1$  și un coeficient seismic  $K_s = 0,16$ , echivalentul gradului de intensitate seismică 7,5MKS față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției în cauză.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70 m - 0,80 m. Adâncimea de fundare a construcțiilor se va aprecia în funcție de structura construcției, de natura terenului, aceasta definitivându-se pentru fiecare obiect localizat amplasat.

### 2.4. Circulația

În prezent, accesul pe teren se face din strada Dafinului.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent folosință terenului este agricolă. Terenul nu prezintă zone de risc natural sau zone degradate.

### 2.6. Echiparea edilitară

#### Alimentare cu apă și canalizare menajeră

Zona studiată dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare, rețelele fiind amplasate de-a lungul Căii Buziașului și pe străzile realizate în zonă.

#### Gaze naturale

Există rețele de alimentare cu gaze naturale în zonă, situate pe străzile amenajate.

#### Energie termică

Nu există rețea de distribuție a energiei termice în zonă.

#### Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Pe amplasament nu există rețele electrice LEA sau LES.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.Z. va fi stabilit în urma realizării Proiectului Tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

### 2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiari:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Timișoara, Str. Dafinului – Calea Buziașului

VH URBAN HOME srl, BĂRIU GHEORGHE, HONAE VIKTOR

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având folosință în principal agricolă.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire și funcțiuni complementare, este în continuă creștere. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile. Apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate de canalele de desecare. Sistemul de canale de desecare este funcțional și nu există riscuri de inundații.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: Nu sunt riscuri naturale în zona studiată sau în vecinătăți.

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

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: Nu e cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: Nu e cazul.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Terenul din zona studiată este în cea mai mare parte privat, iar proprietarii de teren din zonă fac solicitări de amplasare pentru diverse investiții, în principal locuințe individuale, semicolective sau colective.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateri publice, în conformitate cu prevederile HCL 183/2017.

## •3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei **zone de locuire cu regim redus de înălțime, pentru locuințe individuale și colective**, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (HCL 157/2002, prelungit).

În prezent funcțiune propusă prin P.U.G. a zonei este locuințe și funcțiuni complementare.

Conform **Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, etapa 4**, aflat în curs de aprobare, terenul este încadrat în zona:

**Liu // Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban**

- Tipologie zonă: zonă rezidențială de densitate mică, cu parcelar regulat sau variat. Regim de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

- Reglementări:

Regimul de înălțime (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R // Înălțimea max la cornișa = 8 m., Hmax = 12 m.

POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,9.

și este învecinat spre nord cu o zonă mixtă de tip

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiari:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
Timișoara, Str. Dafinului – Calea Buziașului  
VH URBAN HOME srl, BĂRIU GHEORGHE, HONAE VIKTOR

### **M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic**

- Tipologie zonă: zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță majoră; structură funcțională heterogenă, mixaj între activități de interes general, cu acces public și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități.

- Reglementări:

Regimul de înălțime (1-3S)+P+4+1R // Înălțimea max la cornișa = 18 m., Hmax = 22 m.

POT maxim = 40%, CUT maxim = 2,1.

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Cadrul natural al zonei studiate se caracterizează printr-un peisaj plat, de câmpie cu ușoare denivelări. Prin zonificarea propusă se preconizează că amenajările urbanistice vor integra peisajul natural în funcțiunile urbane propuse, fără a îl afecta major prin amplasarea viitoarelor construcții.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Prin planurile urbanistice zonale aprobate și implementate în zonă, s-a trasat trama stradală necesară pentru a asigura accesibilitatea terenurilor și posibilitatea de lotizare adecvată. Astfel, în conformitate cu documentațiile urbanistice aprobate se propune continuarea tramei stradale existente / reglementate: strada Dafinului, strada Toporașilor și strada Petuniei.

Pentru rezolvarea circulației necesare pe terenul studiat, se propune crearea unei noi străzi pe direcția nord – sud, cu profil transversal final de 12,00 m., din care 7,75 m. pe terenul beneficiarilor. Din strada propusă se asigură accesul public pe o stradă cu profil de 10,5 m. de tip fundătură pentru 4 dintre loturile propuse.

Se propune și asigurarea unei alei carosabile cu profil de 9,00 m pentru accesul la parcela nereglementată situată adiacent terenului studiat, în vedere posibilei viitoare lotizări a acesteia.

La dimensionarea profilelor stradale ale circulației rutiere majore s-a ținut seama de prevederea benzilor de circulație, pistelor de biciclete, trotuare, spații verzi și plantații de aliniament în lungul străzilor. Circulația pietonală va fi asigurată pe trotuare cu lățimea de minim 1,00 m., amplasate pe ambele părți ale carosabilului.

Toate străzile vor fi prevăzute cu rigole pentru scurgerea apelor pluviale, cu excepția celor care vor fi prevăzute cu sistem de canalizare pluvială.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru autospecialele de intervenție pentru stingerea incendiilor prevăzute în **NORMATIVUL P 118/2013**.

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura din str. Dafinului și prin prelungirea străzilor învecinate sau prin realizarea străzilor noi propuse.

În incinta fiecărei parcele rezultate sunt prevăzute alei carosabile și pietonale

Parcagele sunt propuse la nivelul terenului, grupate în zonele adiacente străzii de acces și în vecinătatea fiecărei clădiri de locuit. Pentru zona mixtă / predominant rezidențială de propun și parcări subterane.

Pentru parcelele nr. 15 – 22 se prevăd locuri de parcare grupate, în fața loturilor, pe o parcelă privată amplasată adiacent căii de circulație.



P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiari:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Timișoara, Str. Dafinului – Calea Buziașului

VH URBAN HOME srl, BOARIU GHEORGHE, HONAE VIKTOR

### 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

#### Zonificare funcțională. Reglementări

Pe o suprafață de 27200 mp. se propune **dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuire / rezidențială, cu subzone pentru locuire individuală / max. 2 familii, colectivă cu regim redus de înălțime și mixtă / locuire colectivă.**

Pentru teritoriul studiat se propune:

- ➔ Configurarea zonelor rezidențiale, cu reglementări specifice pe subzone funcționale
- ➔ Rezervarea terenurilor necesare realizării căilor de circulație
- ➔ Rezolvarea într-un sistem centralizat utilităților urbane pentru funcțiunea propusă
- ➔ Corelarea cu planurile urbanistice aprobate sau în curs de elaborare din zonă.

Terenul proprietatea beneficiarului se va lotiza într-un număr total de 20 parcele, din care:

- 2 parcele pentru zonă mixtă: locuințe colective și servicii / dotări;
- 12 parcele pentru locuințe colective cu lotul folosit în comun;
- 8 parcele pentru locuințe semicolective cu lotul folosit în comun;
- 6 parcele pentru locuințe individuale sau cu maxim 2 apartamente;
- 2 parcele pentru zonă verde;
- 1 parcelă pentru parcare.

#### Funcțiunile complementare permise în zona de locuințe vor fi din gama:

- comerț (magazine, alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, unități de prestări servicii)
- unități cazare și agroturism (pensiuni, minihotel).
- dotări pentru educație (învățământ preșcolar, primar, alte institut de învățământ cu caracter privat),
- sănătate și asistență socială (cabinete medicale private, cabinete de asistență socială, farmacii, etc.)
- sedii firme, activități și servicii pentru profesii liberale
- spații verzi amenajate pentru petrecerea timpului liber, parcuri, oglinzi de apă.

#### Indicatorii urbanistici:

Pentru **zona de locuințe și funcțiuni complementare** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

#### **Zona de locuințe individuale / max 2 apartamente/ maxim 6 unitati pe parcela / semicolective**

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1,05

Regim de înălțime = (S)+P+2E // Hcornisa = 10,50 m

#### **Zona de locuințe colective**

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1,4

Regim de înălțime = (S)+P+2E+M/Er // Hcornisa = 10,50 m

#### **Zona predominant rezidențială**

P.O.T.max. = 40 %

C.U.T.max. = 1,6

Regim de înălțime = (S)+P+2E+M/Er // Hcornisa = 10,50 m

Procentul de zone verzi de 5% din suprafața terenului, se asigură prin prevederea a două parcele cu suprafața totală de 1360 mp..

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiari:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
Timișoara, Str. Dafinului – Calea Buziașului  
VH URBAN HOME srl, BŌARIU GHEORGHE, HONAE VIKTOR

### Bilanț teritorial

	Existent		Propus	
	- mp.-	%	- mp.-	%
<b>Teren studiat</b>	<b>27.200</b>	<b>100,00</b>	<b>27.200</b>	<b>100,00</b>
ZONA LOCUIRE CU MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVE / PARCELĂ			2.467	9,07
ZONA LOCUIRE COLECTIVĂ CU MAX. 6 APARTAMENTE/PARCELĂ			3.590	13,20
ZONA LOCUIRE COLECTIVĂ			8.314	30,57
ZONA MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, DOTARI, SERVICII			5.444	20,01
ZONA SPAȚII VERZI			1.360	5,00
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE			5.405	19,87
ZONĂ PARCĂRI			620	2,28
<b>TOTAL:</b>	<b>27.200</b>	<b>100,00</b>	<b>27.200</b>	<b>100,00</b>

### Descriere proiect

Pe teren se propune amplasare unor locuințe individuale și colective, cu regim redus de înălțime și caracter urban, în corelare cu o zonă mixtă / locuire colectivă, amplasată spre Calea Buziașului.

### Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 199/2014 al Ministerului Sănătății.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform NORMATIVULUI P 118/1998.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime

- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puțin egală cu jumătatea înălțimii clădirii, dar nu mai mică de 3 m

Amplasarea construcțiilor față de limitele de spate ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 6 m față de limită;

- construcțiile anexe se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită dacă se alipesc altor construcții din parcela vecină, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3m.

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona studiată este echipată edilitar, rețelele majore fiind amplasate pe Calea Buziașului și pe celălalte străzi din zonă.

### A. Alimentare cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile la parcelele propuse pentru a fi construite, va fi rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara.

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 rețelei de distribuție a municipiului Timișoara.

Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuințe în curs de dezvoltare.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și asigurarea apei pentru incendiu.

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 edilitate din zonă.

## **B. Canalizare**

### **B.1. Canalizare menajeră**

Sistemul de canalizare propus pentru zona este separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare al municipiului Timișoara pe străzile propuse ale zonei. Extinderea sistemului de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop și va prelua doar apele uzate menajere pe care le va conduce la stația de epurare municipală Timișoara.

### **B.2. Canalizare pluvială**

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri din interiorul parcelelor vor fi colectate separat pe fiecare parcelă în câte un bazin de retenție cu volum de 3 m<sup>3</sup>, și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi.

Apele pluviale de pe drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor - separator de hidrocarburi și dirijate către un bazin de retenție cu capacitatea de 21 m<sup>3</sup>. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi.

## **E. Alimentarea cu energie electrică și telefonie**

Dezvoltarea rețelei de alimentare cu energie electrică se va face în etape, în funcție de apariția noilor consumatori. În prima etapă consumatorii se vor alimenta din rețelele existente în zonă, prin rezolvări punctuale.

Soluția de alimentare cu energie electrică va fi stabilită, pentru fiecare etapă, în studiile de soluție pe care le va elabora ELECTRICA pentru alimentarea noilor consumatori. Lucrările se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

## **F. Telefonie și televiziune în cablu**

Operatorii de telecomunicații și televiziune prin cablu vor dezvolta rețele în zonă de la care se vor realiza branșamente individuale la locuințe și obiective cu funcțiuni complementare. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

### **3.7. Protecția mediului**

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 și programelor cu privire în special la:

P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiari:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
Timișoara, Str. Dafinului – Calea Buziașului  
VH URBAN HOME srl, BOARIU GHEORGHE, HONAE VIKTOR

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. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în concordanță cu tendințele de dezvoltare locală.

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

Amplasamentul în suprafața de 27.200 mp este situat într-o zonă cu bune premise de dezvoltare de tip urban, care necesită o reglementare a infrastructurii și a funcțiilor. Funcțiunea principală va fi cea de **locuire individuală și colectivă**, iar funcțiunile complementare vor fi cele de drumuri de acces, circulații pietonale, zone verzi, dotări necesare zonei, servicii, dotări edilitare. Resursele alocate vor fi aferente sistemului de apă – canal, curent electric, gaz metan, telefonie.

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

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de prevederile PUZ-urile aprobate din zonă, urmărindu-se concordarea acestora cu proiectul propus. Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură "corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public".

Prezentul PUZ integrează următoarele propuneri:

- dezvoltarea unei zone rezidențiale, cu **locuințe individuale, semicolective și colective, precum și funcțiuni complementare**, cu regim de înălțime maxim P+2E+M/Er
- circulații auto;
- spații verzi și spații verzi de aliniament de-a lungul drumurilor.

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

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, optimizarea traficului. Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activitatea cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului.

Influența activităților asupra factorilor de mediu este prezentată în continuare:

#### d.1. Apa

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt proiectate pentru a se încadra în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002). Lucrările proiectate se încadrează în schema cadru de amenajare a bazinului hidrografic Banat.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD se elimină posibilitatea exfiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

#### Apa potabilă

Necesarul de apă la sursă se va asigura din rețeaua publică a municipiului Timișoara.

#### Apa uzată

Apele uzate menajere, sunt colectate de o rețea de canalizare realizată din tuburi PVC vor fi preluate prin intermediul unui racord la rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara. Caracteristicile apei uzate corespund concentrațiilor indicatorilor apelor cu caracter menajer, neexistând utilizări de natură tehnologică poluantă.

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri din interiorul parcelelor vor fi colectate separat pe fiecare parcelă în câte un bazin de retenție cu volum de 3 m<sup>3</sup>, și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi.

Apele pluviale de pe drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor - separator de hidrocarburi și dirijate către un bazin de retenție cu capacitatea de 21 m<sup>3</sup>. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi.

#### d.2. Aerul

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier.

În vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER se prevăd plantații de aliniament de-a lungul arterelor propuse.

#### d.3. Solul

Suprafața terenului studiat prin PUZ nu a fost cultivată în ultimii ani sau utilizată în alt mod. Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului.

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- Surse specifice perioadei de execuție
- Surse specifice perioadei de exploatare

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și menajere.

În vederea eliminării posibilității impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- Realizarea de spații adecvate – platforme betonate - pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și a deșeurilor din ambalaje
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații decorative.

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

#### d.4. Zgomotul și vibrațiile

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de zgomot și vibrații sunt specifice perioadei de execuție. Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării lucrărilor de construcție este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88.

d.5. Radiațiile - Activitățile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații.

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.

#### e.1. Managementul deșeurilor

În incinta amplasamentului se estimează următoarele categorii de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri din construcții – în faza de execuție

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiari:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
Timișoara, Str. Dafinului – Calea Buziașului  
VH URBAN HOME srl, BĂRIU GHEORGHE, HONAE VIKTOR

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere,

Deșeurile din construcții se vor colecta în containere metalice și se vor gestiona de către societățile antreprenoare conform HG 856/2002. Va intra în sarcina antreprenorilor responsabilitatea gestionării și predării către societățile autorizate de salubritate a deșeurilor generate pe amplasament în fazele de execuție a proiectului.

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere inscripționate cf. Ordinului 1281/2005, stocate temporar în spații delimitate, pe platforme betonate, cu această destinație și eliminate prin societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate.

Deținătorii/producătorii de deșeuri de pe amplasamentul studiat - cf. OUG 61/2006 – vor avea obligația să predea deșeurile, pe bază de contract, unor colectori sau unor operatori care desfășoară operațiuni de valorificare și/sau eliminare, sau să asigure valorificarea ori eliminarea deșeurilor prin mijloace proprii.

Pe amplasament nu se estimează a se produce alte tipuri de deșeuri.

#### e.2. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece lucrările și activitățile proiectate sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Din desfășurarea activității propuse nu rezultă consumuri sau comercializări de substanțe toxice și periculoase.

#### e.3. Protecția calității apelor

Se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, apa uzată menajeră se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002, iar cea pluvială în parametrii NTPA 001, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 352/2005.

#### e.4. Protecția calității aerului

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Ordinului MAPAM 592/2002 privind aprobarea normativului privind stabilirea valorilor limita, a valorilor de prag, a criteriilor și metodelor de evaluarea dioxidului de sulf, dioxidului de azot, oxizilor de azot, pulberilor în suspensie și monoxidului de carbon în aerul înconjurător.

Centralele termice pe gaz metan actuale au un randament de ardere crescut, astfel încât nu constituie o sursă de poluare.

Plantațiile pe spațiul verde au atât un rol estetic de protecție, cât și de ameliorare a climatului și calității aerului.

#### e.5. Protecția solului

Nu se va realiza o presiune sporită asupra solului, având în vedere procentul de ocupare a terenului propus de 35%. Prin activitățile propuse nu se suspicionează un impact asupra solului sau subsolului. S-au prevăzut măsurile adecvate pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare.

#### 3.7.3. 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 și 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:

P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiari:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Timișoara, Str. Dafinului – Calea Buziașului

VH URBAN HOME srl, BĂRIU GHEORGHE, HONAE VIKTOR

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 în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.

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 protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: nu e cazul.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza pe terenurile din domeniul public al primăriei. Terenurile aferente drumurilor propuse vor trece în domeniul public. Alte obiective de utilitate publică sunt rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, care vor deveni publice după realizare.

a) Realizarea rețelelor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare extinderi ale rețelelor de utilități. Toate costurile privind extinderi de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acest

## **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.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent în zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare privitor la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al Primăriei Timișoara devenind prin aprobarea sa, act ale administrației publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabilește odată cu aprobarea sa.

Întocmit,

Arh. Laura Mărculescu