



Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara , Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ – “LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII”

## **PUZ – “Locuinte colective, functiuni complementare, comert si servicii”**

Strada Zona CALEA TORONTALULUI, nr. DN KM 562+850



## FOAIE DE CAPĂT

Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara , Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ – "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

Denumire proiect: **PUZ – "Locuinte colective, functiuni complementare, comert si servicii"**

Nr. proiect: **72/2019**

Faza: **Etapa I**

Beneficiar: **SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L..**

Amplasament: **jud.Timis, mun.Timisoara, Calea Torontalului, DN6, KM 562+850,  
CF 439560 NR. TOP. 439560; CF 439561 NR. TOP. 439561;  
CF 439564 NR. TOP. 439564; CF 439565 NR. TOP. 439565;  
CF 439577 NR. TOP. 439577; CF 449127 NR. TOP. 449127;**

Proiectant general: **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**  
arh. MIRON SUTEU

Proiectant specialitate:**S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**  
arh. CARMEN FALNITA

Data elaborării: **IULIE 2020**



Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara , Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ - "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

## FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general:

**S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**  
arh. MIRON SUTEU

Proiectant specialitate:

**S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**  
arh. CARMEN FALNITA



Proiect număr: 72/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850  
Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca,  
Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.  
Titlu proiect: PUZ – "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

# BORDEROU GENERAL

## A. PIESE SCRISE

Foaie de capat  
Lista de responsabilități  
Borderou general

### **Memoriu general**

#### **1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse de documentare

#### **2. Stadiul actual al dezvoltarii**

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Vecinatati si limite
- 2.4. Situati juridica a terenului
- 2.5. Elemente ale cadrului natural
- 2.6. Circulatia
- 2.7. Ocuparea terenurilor
- 2.8. Echiparea tehnico edilitara
- 2.9. Probleme de mediu
- 2.10. Optiuni ale populatiei

#### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG, inscrierea in programele PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului

#### **4. Concluzii**

Anexe : Certificat de urbanism nr.918/20.03.2019  
Plan de situatie – anexa la C.U.

### **Regulament local de urbanism (R.L.U.)**



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara , Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ - "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

## B. PIESE DESENATE

### TOPOGRAFIE

1. Ridicare topo vizata OCPI

### ARHITECTURĂ

- |                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| 1. PLAN INCADRARE IN LOCALITATE   | pl. nr. A01 |
| 2. PLAN SITUATIE EXISTENT         | pl. nr. A02 |
| 3. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE  | pl. nr. A03 |
| 4. PLAN MOBILARE URBANISTICA      | pl. nr. A04 |
| 5. PLAN PARCARI SUBTERANE         | pl. nr. A05 |
| 6. RANDARI VOLUMETRICE            | pl. nr. A06 |
| 7. PROPRIETATI ASUPRA TERENURILOR | pl. nr. A07 |

Întocmit,  
arh.MIRON SUTEU



LEVANT PROJECT

## MEMORIU GENERAL

Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ – "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumire proiect: PUZ – "Locuinte colective, functiuni complementare, comert si servicii"

Nr. proiect: 72/2019

Faza: Etapa I

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L..

Amplasament: jud.Timis, mun.Timisoara, Calea Torontalului, DN6, KM 562+850,  
CF 439560 NR. TOP. 439560; CF 439561 NR. TOP. 439561;  
CF 439564 NR. TOP. 439564; CF 439565 NR. TOP. 439565;  
CF 439577 NR. TOP. 439577; CF 439577 NR. TOP. 449127;

Proiectant general: S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.  
arh. MIRON SUTEU

Proiectant specialitate: S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.  
arh. CARMEN FALNITA

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie in faza Aviz de oportunitate – Etapa I, s-a elaborat la comanda initiatorilor **SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.**, in vederea reglementarii parcelelor identificate prin CF 439560 NR. TOP. 439560; (locuinte individuale), CF 439561 NR. TOP. 439561; (locuinte individuale), CF 439564 NR. TOP. 439564; (locuinte individuale), CF 439565 NR. TOP. 439565; (locuinte individuale), si drumurile de acces identificate prin CF 439577 NR. TOP. 439577; (teren arabil pentru drum), CF 449127 NR. TOP. 449127; (teren arabil pentru drum), conform CU nr. 2378 din 09.07.2020.

Stabilirea conditiilor de sistematizare urbane sunt necesare in vederea autorizarii obiectivelor viitoare de investitie: construire locuinte colective, amenajare locuri de parcare in incinta, amenajare accese, imprejmuire proprietate si organizare de santier, etc. In vederea obtinerii avizului de oportunitate s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 2378 din 09.07.2020.

Terenurile studiate ce fac obiectul prezentei documentatii si vor fi reglementate sunt amplasate in intravilanul mun. Timisoara, in partea nordica, in zona Calea Torontalului si sunt identificate prin CF 439560 NR. TOP. 439560; (locuinte individuale), CF 439561 NR. TOP. 439561; (locuinte individuale), CF 439564 NR. TOP. 439564; (locuinte individuale), CF 439565 NR. TOP. 439565; (locuinte



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca,

Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ – "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

individuale). Terenurile pentru drum, identificate prin CF 439577 NR. TOP. 439577; (teren arabil pentru drum), CF 449127 NR. TOP. 449127; (teren arabil pentru drum) isi pastreaza functiunea si vor fi cedate domeniului public pentru realizare accese, conform PUZ aprobat prin HCL 77/2010.

### 1.3. Surse de documentare

Pentru intocmirea documentatiei au fost luate in considerare urmatoarele:

- date conținute în piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara:

- PUZ aprobat prin HCL 77/2010;
- Ridicare topografică efectuată în zonă;
- C.U. nr. 2378/09.07.2020

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

Terenul studiat se afla in Calea Torontalului, pe partea stanga a DN6, in zona km 562+850 drumul ce leaga municipiul Timisoara de orasul Sannicolau Mare.

Zona in care este situat terenul reglementat prin PUZ este o zona predominant arabila, in care exista functiuni de servicii si industriale.

Proiectul propus consta in modificarea functiunilor loturilor identificate prin CF-urile mentionate, respectiv schimbarea functiunii din locuinte individuale in regim de inaltime S+P+2E, conform C.U. nr. 2378 din 09.07.2020, in locuinte colective in regim de inaltime D+P+2E+Er.

Parcellele reglementate fac parte din PUZ-ul aprobat prin HCL 77/2010.

### 2.2. Incadrare in localitate

Terenurile aflate in studiu sunt situate in intravilanul municipiului, (conform CF-uri), in partea nordica a municipiului Timisoara, în zona Calea Torontalului, pe partea stanga a DN6 KM 562+850.

Suprafata totală a PUZ-ului aprobat prin HCL 77/2010 este de 56,400.00 mp, iar loturile reglementate insumeaza o suprafata de 3102 mp. Suprafata terenurilor pentru drum-realizare accese insumeaza o suprafata de 10029 mp.

### 2.3. Vecinatati si limite

Terenul studiat are o formă neregulată și prezintă ca limite definite următoarele:

- **Nord-Vest:** teren privat - neconstruit
- **Nord-Est:** strada Calea Torontalului
- **Sud-Est:** teren privat - Metro
- **Sud-Vest:** teren privat - neconstruit

Terenul este situat intr-o zona cu terenuri predominant arabile, unde functiunile existente sunt cele de servicii si industriale.

Distanta de la limita de proprietate fata de cea mai apropiata locuinta este de aproximativ 1.90 km pe directia Sud-Est, 2.16 km pe directia Est. Interventia propusa nu afecteaza locuintele existente.



## 2.4. Situatia juridica a terenului

Terenul studiat se afla in proprietatea privata a beneficiarilor **SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L..**

Terenul reglementat este liber de constructii, este salubru si face parte din terenul reglementat prin PUZ aprobat prin HCL 77/2010.

## 2.5. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu exista vegetatie (copaci, pomi) ce necesita a fi pastrata sau protejata si nici canale de desecare. La o distanta de aproximativ 265,00 m in punctul cel mai apropiat fata de limita de proprietate se afla canalul Beregsau.

Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative), avand stabilitatea generala asigurata.

## Date generale

Timișoara este așezată în sud-estul Câmpiei Panonice, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este unul monoton, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu, însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc 2–3 m.

Zona Calea Torontalului, in care se afla terenul studiat, prezinta o zonă de câmpie joasă și șes, unde predomină cernoziomurile și solurile aluviale, iar pânza freatică se află la un nivel foarte ridicat, aceasta găsindu-se la o adâncime de circa 3 m.

Terenul este plat, cu denivelari minore si este ocupat de o suprafata verde neamenajata.

## Seismicitatea.

Conform codului de proiectare seismica P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat in localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț  $T_c = 0,7\text{sec.}$ ; a factorului de amplificare dinamica maxima a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0 = 2,50$ ; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) si accelerația terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$ .

Adâncimea de îngheț este de 0,60 – 0,70 m (conform STAS 6054/77).

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

- temperatura aerului:
  - media lunara minima: - 1°C in ianuarie;
  - media lunara maxima: + 20 ... 21 °C in iulie - august;
  - temperatura minima absoluta: - 35,3 °C;





LEVANT PROJECT

Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara , Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca,

Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ – "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

- temperatura maxima absoluta: + 40,0 °C;
- temperatura medie anuala: + 10,9 °C;
  - precipitatii:
- media anuala: 631 mm;
  - vantul
- predominant din sectorul vestic - 15%.

## 2.6. Circulatia

Accesul auto pe teren se face de pe drumul asfaltat DN6, cu care se invecineaza terenul reglementat prin HCL 77/20110 in partea Nord-Estica.

Prin PUZ aprobat prin HCL 77/2010 accesul pe parcele a fost reglementat astfel:

- in partea Nord -Estica printr-un drum colector dinspre intersectia METRO II, magazin amplasat pe parcela vecina;
- in partea Sud-Vestica prin DE732/1/1, drum de exploatare , racordat la reteaua majora de circulatie DN6 prin intermediul drumului de acces la METRO II.

Accesul individual pe parcele se va realiza din strada propusa prin PUZ aprobat prin HCL 77/2010 ce traverseaza zona reglementata pe directia SudVest – NordEst, strada identificata prin CF nr. 439577 si CF nr.449127.

## 2.7. Ocuparea terenurilor

Suprafata totală a PUZ-ului aprobat prin HCL 77/2010 este de 56,400.00 mp, iar suprafata terenurilor ce reglementate prin prezentul PUZ este de 13,131.00mp. Loturile a caror functiune se schimba din teren arabil pentru locuinte individuale in teren pentru locuinte colective, functiuni complementare, comert si servicii insumeaza o suprafata de 3102 mp, iar terenurile pentru drum a caror functiune nu se modifica, insumeaza o suprafata de 10029 mp.

Nr. CF	Funcțiuni existente a loturilor reglementate prin PUZ aprobat prin HCL 77/2010 conform CF	Funcțiune reglementata prin prezentul PUZ
CF 439560	Teren arabil pentru locuinte individuale	Teren pentru locuinte colective, functiuni complementare, comert si servicii
CF 439561	Teren arabil pentru locuinte individuale	Teren pentru locuinte colective, functiuni complementare, comert si servicii
CF 439564	Teren arabil pentru locuinte individuale	Teren pentru locuinte colective, functiuni complementare, comert si servicii
CF 439565	Teren arabil pentru locuinte individuale	Teren pentru locuinte colective, functiuni complementare, comert si servicii
CF 439577	Teren arabil pentru drum	Nu se modifica
CF 449127	Teren arabil pentru drum	Nu se modifica



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara , Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ - "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

La Nord-Est terenul are front la DN6

La Sud-Est zona reglementata se invecineaza cu METRO II.

La Sud-Vest terenul are front la DE732/1/1.

La Nord-Vest zona reglementate se invecineaza cu terenuri arabile.

### **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Situl face parte dintr-un cvartal cu terenuri arabile, unde functiunile existente sunt cele de servicii si industriale.

### **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

In prezent terenul este liber de constructii.

### **Asigurarea cu spatii verzi**

Prin PUZ aprobat prin HCL 77/2010 au fost aprobate loturi cu destinatia de spatii verzi.

La nivel de cele 4 loturi reglementate prin prezentul PUZ, se propune asigurarea unui procent de 20% spațiu verde din suprafata fiecarui lot nou reglementat cu functiunea de locuinte colective, functiuni complementare, comert si servicii.

## **2.8. Echiparea tehnico edilitara**

### **Alimentarea cu apa si canalizare**

In prezent, pe terenurile reglementate nu exista instalatii de alimentare cu apa, si nici instalatii de canalizare menajera si pluviala.

Alimentarea cu apa cat si canalizarea se va realiza prin racordare la retelele existente ale orasului.

### **Alimentarea cu energie electrica**

In prezent pe pe terenurile reglementate nu exista alimentare cu energie electrica.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordare la retea existenta a orasului.

### **Alimentarea cu energie termica**

Teritoriul reglementat nu este echipat cu o retea de alimentare cu energie termica.

Alimentarea cu energie termica se va realiza prin racordare la retea existenta a orasului sau se poate propune realizarea unei centrale termice proprii avand combustibil gazul metan.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Pe terenurile reglementate nu sunt retele de distributie de gaze naturale.

Alimentarea cu gaze se va realiza prin racordare la retea existenta a orasului.

### **Telecomunicatii**

Pe amplasament nu exista retea de telecomunicatii.

Pentru racordarea obiectivelor propuse se va propune extinderea retelor existente.



Proiect număr: 72/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850  
Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca,  
Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.  
Titlu proiect: PUZ - "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

### **Salubritatea**

Salubritatea se va realiza prin contractarea unor servicii specializate colectare deseuri.

Toate extinderile si racordurile de retele se vor face de catre providerii de servicii.

Dezvoltarea zonei de locuinte colective cu functiuni complementare, comert si servicii este determinata de dezvoltarea echiparii edilitare in teritoriul analizat.

## **2.9. Probleme de mediu**

### **Relația cadrul natural – cadrul construit**

Se va asigura un balans optim intre suprafata ocupata de constructie si suprafata rezervata spatiului verde. Se propune asigurarea unui procent de 20% spațiu verde din suprafata fiecarui lot nou reglementat cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare, comert si servicii.

Folosinta actuala: terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Timisoara (conform CF-uri), într-o zona cu terenuri arabile si servicii de comert si industriale.

**Riscuri naturale/antropice:** nu este cazul.

**Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona:** prin realizarea planului nu vor exista riscuri pentru zona.

**Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:** nu este cazul.

**Evidentierea potentialului balnear si turistic:** nu este cazul.

## **2.10. Optiuni ale populatiei**

Terenul studiat este proprietate privata, avand proprietari persoane fizice sau juridice.

Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor in administratia publica la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanismului, propunerile acestora fiind analizate si integrate corespunzator in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, in diferite faze de elaborare si dezbateri publice.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

#### **Dezvoltare urbană**

Certificatul de Urbanism nr. 2378/09.07.2020 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara a fost emis in baza PUZ aprobat prin H.C.L nr.77/2010 - „Locuinte individuale, colective, functiuni complementare, comert, servicii”.



### **3.2. Prevederi ale P.U.G/P.U.Z. in vigoare**

Conform Planului Urbanistic Zonal, aprobat prin HCL 77/2010, terenurile reglementate sunt situate în intravilanul municipiului Timișoara.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

În prezent pe amplasament nu există plantații care să pună problema menținerii acestora. Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Terenurile ce fac obiectul PUZ sunt terenuri proprietate privată, arabile, intravilane.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi și se propune asigurarea unui procent min de 20% de suprafață de spații verzi amenajate din suprafața terenurilor cu destinația de locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii.

### **3.4 Modernizarea circulației**

#### **Circulație auto, velo**

Drumul asfaltat DN6, situat în partea Nord-Estică a parcelei este artera principală de acces la loturi.

Se propun două accese:

- în partea Nord-Estică printr-un drum colector dinspre intersecția METRO II, magazin amplasat pe parcela vecină;
- în partea Sud-Vestică prin DE732/1/1, drum de exploatare, racordat la rețeaua majoră de circulație DN6 prin intermediul drumului de acces la METRO II.

Accesul individual pe parcele se va realiza din strada propusă prin PUZ aprobat prin HCL 77/2010 ce traversează zona reglementată pe direcția SudVest – NordEst.

Circulațiile pietonală și velo pe parcela nu sunt momentan accesibile, acestea fiind ulterior amenajate, conform soluției propuse.

#### **Parcări**

Pe parcele vor fi asigurate locuri de parcare suficiente care să deservească funcțiunii de locuire colectivă, a funcțiilor complementare, de comerț și de servicii. Se propune câte 1.15 locuri de parcare/apartament pentru loturile identificate prin CF nr. 439560, CF nr.439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565.

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

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este de locuire colectivă, funcțiuni complementare, comerț și servicii.

Terenurile reglementate fac parte din intravilanul Municipiului Timișoara și din teritoriul administrativ al acestuia, având ca proprietari pe SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L..

Terenurile reglementate, identificate prin CF 439560 NR. TOP. 439560; CF 439561 NR. TOP. 439561; CF 439564 NR. TOP. 439564; CF 439565 NR. TOP. 439565, vor fi zonificate astfel:

- locuințe colective cu funcțiuni complementare, comerț și servicii;



Proiect număr: 72/2019  
Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850  
Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.  
Titlu proiect: PUZ – "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

- circulații auto, pietonale și parcaje;

## INDICATORI URBANISTICI

### Existent

Suprafata loturi studiate (terenuri arabile intravilane): **13,131.00mp-100%**  
Teren arabil pentru locuinte individuale: **3,102.00mp -23.62%**  
Teren arabil pentru drum **10,029.00mp-76.38%**

### Propus

**Loturi ce se vor modifica,**  
Teren arabil pentru locuinte individuale - **reglementate prin prezentul PUZ ca loturi locuinte colective, functiuni complementare, comert si servicii**  
**3,102.00mp-23.62%**

**Loturi ce nu se vor modifica**  
Teren arabil pentru drum **10,029.00mp-76.38%**

<b>Bilant teritorial din <math>S_{total}</math>:</b>	<b>13,131 mp - 100%</b>
<b>S</b> loturi locuinte colective, functiuni complementare, comert si servicii	<b>3, 102 mp – 23.62%</b>
<b>S</b> teren pentru drum	<b>10,029.00mp – 76.38%</b>

<b>Locuinte colective propuse, functiuni complementare, comert si servicii</b>	
<b>POT max :</b>	35%
<b>CUT max :</b>	1.3
<b>Regim max de inaltime :</b>	D+P+2E+Er
<b>Inaltimea max la coma:</b>	13 m
<b>Inaltimea max la cornisa:</b>	10 m

### Retrageri zona implant:

- Se impune o retragere de min 5.00 m fata de aliniamentul stradal, limita cu drumurile publice
- Se permite cuplarea constructiilor pe limita de proprietate comuna, cu conditia de a se corela proiectele propuse pe parcelele alaturate. In caz contrar, se impune o retragere de min 5.00 m fata de limita laterala.
- Se permite alipirea sau retragerea fata de limita parcelelor reglementate pentru spatii verzi



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ – "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

- Se impune o retragere de 10.00 m fata de limita posterioara.

Astfel, se permite realizarea de imobile cuplate sau izolate in cadrul zonei de implant, cu retragere obligatorie de 10 m fata de limita posterioara si 5 m fata de limita frontala. In cazul pozitionarii imobilelor pe limita de proprietate, va fi necesar acordul vecinului.

Parcelele pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism sunt situate în intravilanul Mun. Timișoara și au o suprafață totală de 13,131.00 mp, dintre care 3,102.00 mp insumeaza parcelele a caror functiune se modifica si 10,029.00 mp insumeaza parcelele ce vor fi cedate domeniului public pentru realizare cai de circulatie, conform PUZ aprobat prin HCL 77/2010.

Propunerea PUZ – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII" Zona Calea Torontalului DN6 KM 562+850, vizeaza dezvoltarea unei zone cu functiunea de locuire colectiva, prin modificarea zonei reglementata prin HCL 77/2010 ca "Locuinte individuale, colective si functiuni complementare, comert, servicii".

Terenul ce face obiectul prezentului PUZ are urmatoarele functiuni:

- Locuinte colective cu functiuni complementare
- Servicii
- Comert
- Zona verde
- Circulatii

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa se va asigura din sistemul centralizat al municipiului Timisoara, prin extinderea rețelei alimentare cu apa.

Consumul de apa va consta in principal din consum menajer pentru locatari si pentru angajatii functiunilor complementare, a spatiilor comerciale si servicii.

#### **Canalizarea**

Canalizarea propusa se va face in sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale) si se va racorda la canalizarea municipiului Timisoara.

- **Ape uzate menajere**

Apele uzate menajere colectate de pe parcela studiata vor fi evacuate in rețeaua de canalizare a municipiului Timisoara existenta pe DN6, prin intermediul unui racord de canalizare nou propus.

- **Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale de pe platformele betonate, parcar, drumuri, trotuare, cladiri si zone verzi vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor - separator de hidrocarburi si dirijate spre un bazin de retentie propus. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru intretinerea spatiilor verzi prevazute, iar surplusul va fi descarcat controlat, gravitational sau prin pompare in rețeaua de canalizare stradala, la 30 de minute de la terminarea precipitatiilor.



### **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrică se va face prin solicitarea racordării locului nou de consum la rețelele electrice de interes public pentru transportul și distribuția energiei electrice, în conformitate cu HG90\2008 - Regulamentul privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un post de transformare de rețea, proiectat și executat de către distribuitorul local de energie electrică.

### **Alimentarea cu energie termica**

Pentru obiectivele propuse, alimentarea cu energie termica se va putea asigura prin realizarea unei centrale termice proprii, avand combustibilul gazul metan sau prin racordarea la rețeaua de alimentare cu energie termica existenta a orasului.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze se va realiza prin racordare la rețeaua existenta a orasului, prin realizarea bransamentelor aferente fiecarui obiectiv.

### **Rețele de telecomunicatii**

Fiecare construcție se va racorda la rețelele existente prin extinderea acestora. La comanda beneficiarilor, obiectivele pot fi racordate la rețelele de telecomunicatii apartinand S.C. TELEKOM S.A.

Toate extinderile si racordurile de rețele se vor face de catre providerii de servicii.

## **3.7 Protectia mediului**

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari,etc.)**  
Nu este cazul. Functiunea propusa in zona studiata nu reprezinta o sursa de poluare.
- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**  
In zona nu exista risc de calamitate.
- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**  
Nu este cazul.
- **Depozitarea controlata a deseurilor**  
Ca urmare a implementarii planului vor rezulta deseuri menajere de la locatari si angajati precum si deseuri rezultate din constructii in faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectand normele legale in vigoare. Se va tine evidenta gestiunii deseurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deseurilor va fi facuta de unitati specializate autorizate.
- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi**  
Nu este cazul.
- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**  
Nu este cazul.
- **Refacere peisagistica si reabilitare urbana**



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara , Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ – "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

Dupa finalizarea lucrarilor, va fi restabilit echilibrul ecologic al zonelor verzi, iar terenurile degradate in urma lucrarilor vor fi reamenajate, dezvoltand potentialul urbanistic al zonei studiate.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**  
Nu este cazul.
- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.**  
Nu este cazul.

#### **Criterii pentru determinarea efectelor semnificativ potentiale asupra mediului**

- **Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:**
  - **Gradul in care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor**  
Se pune astfel în valoare potentialul zonei prin cresterea functionalitatii din punct de vedere al creerii zonei de locuinte colective cu functiuni complementare, comert si servicii. Astfel, se aduce un aport la dezvoltarea zonei.
  - **Gradul in care Planul Urbanistic Zonal influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele care se integreaza sau care deriva din el**  
Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentul ce urmeaza a fi edificat si incadrarea lui intr-o solutie de ansamblu pe intreaga zona, corelat cu cerintele economice actuale, cu modelarea arhitecturala, urbanistica si functionala a zonei potrivit exigentelor programului arhitectural.  
Obiectul prezentului proiect il constituie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal– P.U.Z. pentru dezvoltarea unei investitii private, construire locuinte colective cu functiuni complementare, comert si servicii, conform Certificatului de Urbanism nr. 2378 din 09.07.2020.
  - **Relevanta planului pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspective dezvoltarii durabile**  
Prin propunerile studiate și prezentate se asigură înscrierea proiectului în prioritățile de amenajare și dezvoltare urbanistice.
  - **Probleme de mediu relevante pentru P.U.Z.**
    - relatia cadru natural-cadru construit: in prezent regimul economic conform CF-uri este: teren, categorie de folosinta arabil intravilan;
    - riscuri naturale/antropice: nu este cazul;
    - monumente istorice/ale naturii/zone de protectie: nu este cazul;
    - potential turistic: nu e cazul.

#### **Managementul deseurilor**

Ca urmare a implementarii planului vor rezulta deseuri menajere de la angajati precum si deseuri rezultate din constructii in faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectand normele legale in vigoare. Se va tine evidenta gestiunii deseurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deseurilor va fi facuta de unitati specializate





Proiect număr: 72/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850  
Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.  
Titlu proiect: PUZ – "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

### **Apa**

Alimentarea cu apa va fi asigurata de bransarea la reseaua de alimentare cu apa a municipiului Timisoara.

Canalizarea menajera: canalizarea orasului.

Canalizarea pluviala: apele pluviale vor fi colectate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi dirijate spre un bazin de retentie si mai apoi surplusul va fi descarcat in canalizarea orasului

### **Aerul**

Implementarea planului nu va duce la o poluare a aerului.

### **Solul**

Activitatea propusă in zona studiată nu reprezintă o sursă de poluare pentru sol.

### **Zgomotul si vibratiile**

Implementarea planului nu va duce la o poluare fonica in zona. Pe perioada de realizare a lucrarilor se va respecta programul de lucru si se vor utiliza masini si care nu polueaza din punct de vedere al zgomotului si a vibratiilor.

### **Radiații**

Atat lucrarile cat si functiunile propuse nu produc si nu folosesc radiatii. Din acest motiv nu este necesara implementarea de masuri de protecție împotriva radiatiilor.

### **- Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu**

Zona reglementata creste valoare zonei studiate prin solutiile propuse.

### **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Activitatile proiectate sunt nepoluante și nu vor genera nici un fel de substante toxice sau periculoase, motiv pentru care nu necesita prevederea unor masuri speciale în acest scop.

### **Protecția calității apelor**

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă pentru PUZ, se propune realizarea unui bransament la reseaua existenta.

Se vor respecta valorile prevăzute de normativul NTPA 002/2002, aprobat prin HG nr. 188/2002 și modificat prin HG nr. 352/2005 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.

### **Protectia calitatii aerului**

In perioada de construire vor fi utilizate masini si echipamente performante.

Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate.

### **Protectia solului**

Pe perioada de realizare a planului se vor evita depozitarile necontrolate de



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca,

Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ – "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

deseuri. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate. Deseurile vor fi colectate selectiv și vor fi preluate de unități specializate autorizate.

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

**- probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;**

Prin realizarea proiectului nu rezultă efecte negative asupra factorilor de mediu.

**- natura cumulativă a efectelor;**

Nu este cazul.

**- natura transfrontieră a efectelor;**

Nu este cazul.

**- riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);**

Nu este cazul.

**- mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);**

Nu este cazul.

**- valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:**

**- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;**

Nu este cazul.

**- depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;**

Nu este cazul.

**- folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul.**

**- efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: Nu este cazul.**

#### **4. CONCLUZII-MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte. Aceasta va completa pattern-ul zonei cu funcțiunea de locuire colectivă, funcțiuni complementare, comerț și servicii.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază obiective precum:

- realizarea unor construcții adaptate la necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea problemelor urbanistice (în principal raportarea la vecinătăți) pentru integrarea firească în fondul construit existent.

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

Întocmit,  
arh. MIRON SUTEU

Verificat,  
arh. CARMEN FALNITA