

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315  
 Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Remus nr. 7/a, ap. 1, tel./ fax 0256 228717  
 Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.  
 Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



## FOAIE DE CAPĂT

**Denumirea lucrării:** PUZ - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,  
 intravilan Timișoara **strada Grigore Alexandrescu, strada C.F. 420022, C.F. 423428** Timișoara,  
**S teren - 9.849m<sup>2</sup>**

**Beneficiari:** **BORDEA IOSIF ALEXANDRU**

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

**Data elaborării:** dec. 2021

**Pr. nr.:** 398/2021

Această documentație este proprietatea intelectuală a **Atelier CAAD S.R.L.**  
 și intră sub incidența legii dreptului de autor. Reproducerea, copierea sau multiplicarea parțială sau în totalitate a documentației se poate face doar cu acordul scris al firmei mai sus menționate

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315  
Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Remus nr. 7/a, ap. 1, tel./ fax 0256 228717  
Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.  
Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA





## LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

**Proiectant general:** **S.C. Atelier CAAD S.R.L.**

Coordonator proiect: Arh. Cătălina BOCAN

Arhitectură și urbanism: **S.C. Atelier CAAD S.R.L.**

Arh. Cătălina BOCAN

Edilitare – apă canal: **S.C. PRO WASSER AT S.R.L.**

Roxana MATEI

Edilitare – electrice: **S.C. HAL PRO S.R.L.**

Ing. Nicolae-Alin Cosa

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315  
Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Remus nr. 7/a, ap. 1, tel./ fax 0256 228717  
Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.  
Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA





## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu de prezentare

Regulament local de urbanism aferent PUZ

Anexe:

Certificat de urbanism nr. 647 din 22.03.2021

Extras C.F. ,act de identitate

### B. PIESE DESENATE

Planșa U01 – Plan Încadrare în PUG Timișoara

Planșa U01A – Plan Încadrare în PUG nou (în curs de elaborare) – Timișoara

Planșa U02 – Plan - Studiu cvartal sc.1:3000

Planșa U02A – Plan - Studiu cvartal sc.1:2000

Planșa U03 – Plan – Situație existentă sc.1:1000

Planșa U04 – Plan – Reglementări urbanistice sc.1:1000

Planșa U05 – Plan – Obiective de utilitate publică

Proprietate asupra terenurilor sc.1:1000

Planșa U06 – Plan – Posibilități de mobilare urbanistică sc.1:1000

Planșa U06A – Plan – Posibilități de mobilare cvartal sc.1:1000

Planșa U07 – Plan – Regim de înălțime sc.1:2000

Planșa U08 – Plan – Instituții și dotări existente sc.1:3000

Planșa ED01 – Plan – Rețele edilitare existente sc.1:1000



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

**Denumirea lucrării:** PUZ- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,  
 intravilan Timișoara, **strada Grigore Alexandrescu , strada Atanasie Demian**  
 C.F. 420022, C.F. 423428 Timișoara,  
**S teren - 9.849m<sup>2</sup>**

**Beneficiari:** **BORDEA IOSIF ALEXANDRU**

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

**Data elaborării:** dec. 2021

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

▪ Solicitări ale temei – program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PUZ - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Timișoara, **strada Grigore Alexandrescu – strada Atanasie Demian, zona Mehala**, C.F. 420022, nr. top 420022 , CF 423428 nr top 423428 Timișoara, **S teren - 9.849 m<sup>2</sup>.**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-vest în zona Mehala, la vest de Calea torontalului DN6, la est și nord (în vecinătatea) de cimitirului Catolic Mehala, a unui P.U.Z. pentru o zonă de locuințe colective cu funcțiuni complementare pe o suprafața de **9.849 m<sup>2</sup>** teren. Delimitarea zonei studiate este făcută la nord de strada Grigore Alexandrescu, la sud de strada Atanasie Demian, la vest de teren curți construcții nr top 423911 și nr top 23354/2/1, iar la est de parcela 23352/2.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren curți construcții în intravilanul localității Timișoara
- este adiacent zonei de servicii și a altor lotizări aprobate sau în curs de aprobare cu destinația de zona mixta (locuințe colective și servicii).

▪ **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 este prevăzută ca zonă de funcțiuni mixte, zona de locuințe, servicii și comerț.

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 locuințe colective, servicii 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. 647 din 22.03.2021 beneficiari Bordea Iosif Alexandru.**

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 – teren situat în intravilan – zona de locuire cu regim de înălțime P - P+2 sau mai mare de P+2; 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)
- 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, (HCL 77/2010)
- Plan Urbanistic de Zonal "Metrou 2", extravilan Timișoara, (HCL 138/2004)
- Plan Urbanistic Zonal "Zonă rezidențială și spații comerciale", extravilan Timișoara, (HCL 374/2006)
- Plan Urbanistic Zonal "Zonă rezidențială și spații comerciale", extravilan Timișoara, (HCL 175/2019)
- Plan Urbanistic Zonal "Zonă rezidențială și spații comerciale", extravilan Timișoara, (HCL 406/2019)

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 **zonă mixtă (servicii la parter și locuire colectivă la etaj), cu regim de înălțime S+P+5E+Er și S+P+4E+Er pentru construcțiile către strada Grigore Alexandrescu și regim redus de înălțime de tip urban S+P+2E pentru construcțiile către strada Atanasie Demian**, în concordanță cu construcții existente deja în zona, în intravilanul 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 strada Grigore Alexandrescu și strada Atanasie Demian.

Amplasamentul face parte din intravilanul municipiului Timișoara.

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aflat în curs de avizare propune pentru această zonă mixtă de locuire și servicii. 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, zona Mehala amplasat în stânga față de Calea Torontalului, cu front la strada Grigore Alexandrescu și strada Atanasie Demian. Vecinătățile sunt:

- la nord, strada Grigore Alexandrescu.
- la sud, strada Atanasie Demian.
- la vest parcele private curți construcții.
- la est parcelă privată curți construcții.

Terenul se află 99m est și 8m nord față de cimitirul Catolic Mehala.

La aproximativ 800 m de terenul studiat se află Piața Ocsko.

Suprafața terenului este de **9.849 m<sup>2</sup>**.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt.

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/m<sup>2</sup> la 21.06 și 118cal/m<sup>2</sup> 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.

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 strazile Grigore Alexandrescu și Atanasie Demian.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren curți construcții în intravilan. Din punct de vedere juridic, parcelele pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism sunt repartizate în felul următor:

- **C.F. 420022, nr.cad. 420022 S teren = 2156 m<sup>2</sup> BORDEA IOSIF ALEXANDRU**
- **C.F. 423428, nr.cad. 423428 S teren = 7693 m<sup>2</sup> BORDEA IOSIF ALEXANDRU**

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință de curți construcții există zone de spațiu verde privat 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



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

- completarea profilelor străzilor propuse prin lotizări anterioare

b) funcționale

- proximitatea altor lotizări cu funcțiuni mixte de locuințe colective și servicii

- proximitatea Cimitirului Catolic Mehala.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

a) Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită la nord de drumul de strada Grigore Alexandrescu și la sud de strada Atanasie Demian .

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 sau curți construcții pentru locuințe unifamiliale accesul făcându-se prin intermediul străzilor 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 următoarele rețele:

- rețea de alimentare cu apă și canalizare menajera pe strada Grigore Alexandrescu și Atanasie Demian;

c) Alimentarea cu gaze naturale

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, există rețea de gaze naturale ce alimentează construcțiile existente.

d) Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul după cum urmează;

LEA dezafectată nepusă sub tensiune ce se va demonta conform studiu E Distribuție Banat S.A.

LEA 20 KV ce se va reloca pe domeniul public și transforma în LES conform studiu E Distribuție Banat S.A.

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 există rețea urbană de televiziune în cablu.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au categoria de folosință de terenuri curți construcții pe care se desfășoară diverse activități economice, depozitare nepoluantă.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, spații verzi ce vor asigura un cordon natural de protecție între funcțiunea propusă și cea existentă în zonă.

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

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



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**

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.U.G. aflat în curs de avizare, pentru această zonă sunt propuse funcțiuni mixte de locuințe și servicii.

#### ▪ **RIDICAREA TOPOGRAFICĂ**

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

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

În P.U.G.-ul existent al Timișoarei această zonă este încadrată ca zona de locuințe și funcțiuni complementare pentru maxim 2 familii. Având în vedere ca în zonă sunt mai multe documentații aprobate și în curs de aprobare pentru zone mixte de locuințe colective și servicii, 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 ce va prelua străzile generate de lotizări aprobate sau în curs de aprobare.

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 îmbrăcăminți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcămintă 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 colective și funcțiuni complementare**;
- asigurarea mai multor accese în zona studiată;
- spații verzi – parc și spații verzi de aliniament și cu rol de protecție
- **regim de înălțime maxim (S)+P+5E+Er pentru zona de locuințe colective și servicii la parter P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. Maxim = 2.5, H max. cornișă 21m; H<sub>max</sub> coamă 27m**
- 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 curți construcții	9.849,00mp	100,00%		
Zona Mixta - Locuințe colective și servicii S+P+5E+Er			2.770,00mp	28,13%
Zona Mixta – Locuințe colective și servicii S+P+2E			1.755,00mp	17,82%
Circulații interioare – alei acces parcaje			1.837,00mp	18,65%
Circulații exterioare – străzi			770,00mp	7,82%
Spații verzi – proprietate privată de utilitate publică			2.717,00mp	27,59%
<b>Total</b>	<b>9.849,00mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>9.849,00mp</b>	<b>100,00%</b>

Investiția se va face gradat și etapizat.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 10,6 respectiv 4 m față de frontul stradal, conform planșelor anexate.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Dezvoltarea echipării edilitare pe amplasamentul studiat se va realiza prin racordul la rețelele existente.

#### **a. Alimentare cu apă**

Suprafața totală a zonei studiate este de **9.849 m<sup>2</sup>**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe colective cu funcțiuni complementare.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timișoara, rețea administrată de s.c. AQUATIM s.a. și existentă pe strada Grigore Alexandrescu și strada Atanasie Demian.

Pe bransamentele de apă, la intrarea în fiecare incintă studiată, la cca 1m față de limita



de proprietate, se amplaseaza cate un camin de apometru.

#### **b. Canalizarea menajeră**

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuinte situate in intravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara. (aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a. si existent pe strada Grigore Alexandrescu și Atanasie Demian).

Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

**Extinderea rețelelor de apa si canalizare menajera si pluviala se vor executa prin grija beneficiarului, pe domeniul public.**

#### **c. Canalizarea pluvială**

Apele de ploaie din zona studiata (acoperisuri si drumuri) sunt colectate de o rețea de canalizare pluviala ingropata D=315 mm, trecute printr-un *separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie*.

Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

### **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 problemicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie 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 20% din suprafața privată ocupată de spații verzi.

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.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

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.



## TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRĂRII 1076 din 08/07/2004)

### 1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

**1.a.** Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea PUZ este determinată de intenția de a funcționa liza un perimetru extravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat într-o zonă din perimetrul municipiului Timișoara, în care sunt foarte multe alte planuri similare aprobate. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

**1.b.** Se încadrează în documentațiile de urbanism cu caracter director. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat câteva obiective principale: încadrarea în caracterul zonei precum și asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

**1.c.** Actualmente terenul are categoria de folosință teren curți construcții. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie 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 de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

**1.d.** Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei de locuințe colective și funcțiuni complementare nu afectează mediul.

Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire. Surse staționare nedirijate nu există; surse staționare dirijate: emisiile de poluanți antrenate de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi neare – intermitente.

Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor, se va întreține solul în spațiile verzi.

Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

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.

**1.e.** Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normelor europene actuale.

Managementul deșeurilor menajere: acestea vor fi colectate în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit împrăștierea lor.

Gospodărirea substanțelor periculoase și toxice: fiind o clădire de locuințe, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu se necesită măsuri speciale.

Protecția calității apelor: prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normelor europene actuale.

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

**2.a.** Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Terenul agricol dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin serviciile create. Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor (elementele componente rămân nenocive și deșeurile neutre se adună și se elimină în câteva minute)

**2.b.** Nu e cazul. Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate, depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau și locuiesc oameni.

**2.c.** Nu se produc efecte transfrontaliere, fiind la o distanță de peste 60km față de graniță.

**2.d.** Nu e cazul. Nici în condiții accidentale, nici în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător.

**2.e.** Nu există riscuri pentru sănătatea umană. Efectele – ca areal de suprafață cât și ca număr de populație posibil afectat – sunt practice nule, neafectând practic nici măcar locuitorii din clădirile propuse. Toate spațiile vor fi încălzite, ventilate și se vor asigura toate normele P.S.I. necesare, clădirile vor fi incombustibile, materialele utilizate vor fi incombustibile sau greu combustibile, se va asigura dotarea P.S.I. necesară.

**2.f.** Nu e cazul.

**2.f.i.** – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat. Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (național, regional sau local) în zonă. Nu există caracteristici naturale speciale

**2.f.ii** – nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului, pe parcela studiată nefiind activitate generatoare de noxe, risc poluare, accident, etc.

**2.f.iii** - nu e cazul. Este exclusă folosirea terenului în mod intensiv, procentul maxim de ocupare al terenului studiat cu construcții P.O.T. este 40%, rămân în zonă platforme, parcaje, spații verzi amenajate (peste 20,00%)

**2.g.** Nu e cazul. În zonă nu există peisaje cu statut de protejare (nici măcar local) deci nici național, comunitar sau internațional.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că



investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

### **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:

- 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.

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

3.9.4 - 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.

3.9.5 - 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).

3.9.6 - 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 bătut 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 parcarea 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.

3.9.7 - 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.

3.9.8 - 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 INVESTITIEI**

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, 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