

## MEMORIU DE SPECIALITATE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **LOCUIȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
- Beneficiar: **SOCIETATEA CANOVA CCM SRL  
VEMENIA SRL  
SOCIETATEA AS RESIDENCE SRL  
Mocanu Laurențiu  
Larionesi Daniel  
Larionesi Lidia**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**  
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Noiembrie 2022**

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenurile situate în Timișoara, Calea Torontalului, CF 433820, CF 429599, CF 426778, CF 439480, CF 439481, CF 417477, CF 426779, în vederea realizării obiectivului “**Locuințe colective și funcțiuni complementare**”.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

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

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

### Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Destinația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 este de terenuri situate în extravilan, zonă cu caracter nedefinit.

## **1.3. Surse documentare și analitice**

### **1.3.1. Documentații urbanistice**

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

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/16 iulie 1996;
- Planul Urbanistic Zonal "Zonă mixtă și locuințe colective" aprobat prin HCL 80/2020;
- Planul Urbanistic de Zonal "Zonă producție și depozitare" aprobat prin HCL 606/2018;
- Avizul de oportunitate pentru Planul Urbanistic Zonal "Locuințe colective și funcțiuni complementare" nr. 58/2020;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara
- Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord, aprobată prin HCL nr. 365/2022

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

- Studiu geotehnic întocmit de PFA Hilohi Victor, pr. nr. 3320/2021;
- Ridicare topografică întocmită de WEST CAD SRL, ing. Dorin Tudosie;
- Studiu pedologic de încadrare a terenurilor agricole în clase de calitate, nr. 1302/16.08.2021, întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Timiș;
- Avize de amplasament referitoare la stadiul echipării edilitare a zonei (Aquatim, Colterm, Delgaz, E-distribuție Banat, STPT, Telekom);

### **1.3.3. Cadru legislativ**

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;
- alte documente relevante.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1. Evoluția zonei

#### → Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord a municipiului Timișoara, în extravilan, cu acces din Calea Torontalului, fiind mărginite la nord-est de De 350.

Zona se află într-un proces de dezvoltare, în zonă existând mai multe documentații de urbanism în lucru.

#### → Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile sunt alcătuite dintr-un mix funcțional eterogen de terenuri agricole și servicii prezente la artera majoră de circulație, la care se adaugă o zonă semnificativă de locuințe pe partea de vest a Căii Torontalului.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință UEm – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros (la strada principală), Uaapp – Zonă de agrement public sau/și privat, ULi/c - Urbanizare - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

#### → Potențial de dezvoltare

La nordul zonei studiate se află în curs de elaborare un plan urbanistic ce propune dezvoltarea unei zone pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime între P+2, P+4 și P+9 pentru interiorul cvartalului, respectiv P+11 în imediata vecinătate a Căii Torontalului. Prezenta documentație își propune continuarea direcției propuse pe parcelele vecine, pentru a asigura coerență în dezvoltarea zonei.

### 2.2 Încadrarea în localitate

#### → Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este formată din 7 parcele, identificate prin CF 433820, CF 429599, CF 426778, CF 439480, CF 439481, CF 417477, CF 426779, Timișoara, însumând o suprafață totală de 57.799 mp. Terenurile studiate se află la limita intravilanului Timișoara și sunt bordate la:

- Nord – CF 426734 (teren liber de construcții), ce face obiectul unui PUZ în curs de elaborare – nu există construcții în apropiere
- Sud – teren arabil – cea mai apropiată construcție se află la 247m (aeroport utilitar Cioca)
- Est – De 350 – cea mai apropiată construcție se află la 367m (anexă)
- Vest – Calea Torontalului – cea mai apropiată construcție se află la 432m (Metro)

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine:

- Nord – fără construcții în apropiere
- Sud – cea mai apropiată construcție se află la 247m (aeroport utilitar Cioca)
- Est – cea mai apropiată construcție se află la 367m (anexă)
- Vest – cea mai apropiată construcție se află la 432m (Metro)

→ Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din extravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea nordică a orașului, în zona cuprinsă între Calea Torontalului în Vest și De 350 în Est.

Terenurile se află la o distanță de 5 km de zona centrală a orașului, respectiv la o distanță de 2,2 km de intrarea în oraș și primul centru comercial (Lidl).

În zona terenului studiat, pe o rază de 2000m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară, conform OMS 119/2014, cap. I, art. 11 (actualizat).

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Conform studiului geotehnic întocmit de PFA ing. Hilohi Victor, pr. nr. 3320/2021:

Din punct de vedere climatic și pluviometric, zona este caracterizată printr-un climat temperat-continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie (cum este cea a Banatului de câmpie).

Condițiile climatice din zona Banatului de câmpie, luate în considerare cu caracter informativ, conform Atlasului Climatologic al României, se caracterizează prin următorii parametri:

a) Temperatura aerului:

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

b) Precipitații:

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

c) Vântul:

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

Pentru încadrarea preliminară a lucrărilor din punct de vedere al "Riscului geotehnic", respectiv al "Categoriei geotehnice", conform Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074/2014, se consideră factorii de influență prezentați în tabelul de mai jos:

Factori de influență	Încadrarea	Puncte
Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după Categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică	Zonă seismică: valoare de vârf a accelerației terenului $a_g=0,20$ și perioada de control (colț) $T_c=0,7s$ , conform normativului P100/1-2013	1
Punctaj total		8

Conform tabelului, totalul de 8 puncte precum și a datelor prezentate anterior, imobilul se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. Terenul apt de fundare pentru viitoarele investiții care vor fi edificate în zonă pe amplasament este constituit din argilă prăfoasă cafenie gălbuie tare umedă.

Adâncimea minimă de fundare recomandată este de -0,90m adâncime față de CTN.

## 2.4. Fondul construit

Zona studiată are în prezent un caracter agricol pentru partea nord-estică a Căii Torontalului, respectiv zonă de comerț și servicii pentru partea sud-vestică.

În prezent, terenurile studiate au destinație agricolă, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară și sunt libere de construcții.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, aria studiată face parte din extravilanul localității.

## 2.5. Circulația

Terenurile sunt bine deservite de infrastructura rutieră și au acces din Calea Torontalului, respectiv din drumul de exploatare De350.

Transportul în comun este prezent pe Calea Torontalului, cea mai apropiată stație fiind amplasată la mai puțin de 500m de terenurile studiate (stația Metro 2 – linia autobus E6).

Prospectul stradal de 44m pentru Calea Torontalului a fost propus prin avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-00421/23.08.2018.

## 2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Certificatul de Urbansim nr. 4475 din 30.12.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara, menționează la Regimul Economic că terenul ce face obiectul prezentului PUZ este teren situat în extravilan, categoria de folosință arabil. Destinația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: teren situat în extravilan, zonă cu caracter nedefinit.

Amplasamentul studiat cuprinde parcele identificate prin:

### 1. C.F. nr. 426779 Timișoara

Nr. Cad.: 426779

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 341 mp

Proprietar: SC VEMENIA SRL

Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014

Sarcini: Intabulare, drept de **superficie** asupra terenului pe toată durata existenței rețelelor de utilități ale Parcului Tehnologic și Industrial Timișoara în favoarea **Județului Timiș**

### 2. C.F. nr. 426778 Timișoara

Nr. Cad.: 426778

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 5.525 mp

Proprietar: SC VEMENIA SRL

Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014

Fără înscrieri privitoare la sarcini

- 3. C.F. nr. 429599** Timișoara  
Nr. Cad.: 429599  
Categorie de folosință: arabil, extravilan  
S= 2.933 mp  
Proprietar: SC VEMENIA SRL  
Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014  
Fără înscrieri privitoare la sarcini
- 4. C.F. nr. 433820** Timișoara  
Nr. Cad.: 433820  
Categorie de folosință: arabil, extravilan  
S= 5.800 mp  
Proprietar: SC VEMENIA SRL  
Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014  
Fără înscrieri privitoare la sarcini
- 5. C.F. nr. 17477** Timișoara  
Nr. Cad.: 417477  
Categorie de folosință: arabil, extravilan  
S= 2.900 mp  
Proprietar: SC VEMENIA SRL  
Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014  
Fără înscrieri privitoare la sarcini
- 6. C.F. nr. 439480** Timișoara  
Nr. Cad.: 439480  
Categorie de folosință: arabil, extravilan  
S= 20.150 mp  
Proprietari: Mocanu Laurențiu, Larionesi Daniel, Larionesi Lidia  
Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014  
Fără înscrieri privitoare la sarcini
- 7. C.F. nr. 439481** Timișoara  
Nr. Cad.: 439481  
Categorie de folosință: arabil, extravilan  
S= 20.150 mp  
Proprietari: SOCIETATEA AS RESIDENCE SRL,  
SOCIETATEA CANOVA CCM SRL  
Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014  
Fără înscrieri privitoare la sarcini

Inițiatorii documentației sunt proprietarii.

## 2.7. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice, conform informațiilor rezultate din avizele obținute:

- Alimentarea cu gaz
- Alimentarea cu apă
- Canalizarea

## 2.8. Probleme de mediu

- RELATIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent categoria de folosință de terenuri arabile în extravilan.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, este în continuă creștere.

- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

- 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.

## 2.9. Opțiuni ale populației

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În cadrul Strategiei de Dezvoltare Teritorială Timișoara Nord, au fost enunțate o serie de principii de bază. Propunerea de dezvoltare urbanistică respectă următoarele principii de bază:

- **Proximitate** – *Să locuim aproape de principalele noastre activități de zi cu zi (grădinița, școala, magazinul, locul de joacă, stația de transport în comun, etc.)*

În cadrul dezvoltării se propun funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor (comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale,

servicii manufacturiere, servicii medicale sau activități de mică capacitate, etc.), conform Regulament Local de Urbanism aferent.

De asemenea, sunt prevăzute dotări pentru învățământ în zona centrală a terenurilor, organizate în două parcele distincte, separate de un parc public. Parcul este accesibil locuitorilor din zonă printr-o alee pietonală publică ce traversează cvartalul.

Se propun locuri de joacă pentru copii în fiecare cvartal rezultat, astfel nu va fi necesară traversarea nici unei căi de circulație auto pentru accesul copiilor în siguranță.

Stația de transport în comun propusă prin Strategia de Nord se află la o distanță de aproximativ 400m de limita terenurilor studiate în direcția către Metro 2, respectiv 200m în direcția spre oraș.

**- Ecologia** – *Nici o stradă fără copaci, nici un cvartal fără spații verzi, nici un cartier fără piste de biciclete*

Străzile propuse prevăd un aliniament de spații verzi, cu plantații de arbori, respectiv pistă de biciclete. În interiorul cvartalului, se propune un parc public, iar în cadrul fiecărei parcele se asigură spații verzi conform reglementărilor propuse.

**- Solidaritatea** – *Nici o dezvoltare urbană fără spații publice pentru toți*

În zona centrală a dezvoltării se propun parcele pentru dotări publice, spațiu verde cu rol de parc cu acces public și o zonă de circulație pietonală cu acces public.

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

Planul Urbanistic General actual, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, nu conține prevederi pentru această zonă, în momentul actual terenul fiind extravilan.

Planul Urbanistic General în curs de avizare, include terenurile în zonele

- UEm – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros,
- UAapp – Zonă agrement public sau/și privat,
- ULi/c – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici, și
- UM3 – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

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

Nu este cazul.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Prin PUZ-uri aprobate anterior, PUG în lucru și studiul cu caracter director se prevede lărgirea Căii Torontalului la un profil stradal de 44m, propunere avizată la Comisia de Circulație cu nr. DT2018-00421/23.08.2018. Acest drum va avea o zonă de protecție cu interdicție de construire pe o lățime de 50m de o parte și de alta a axului. De asemenea, se prevede continuarea și corelarea tramei stradale propuse în PUZ-ul în lucru aflat la nordul zonei studiate, ce traversează zona transversal și longitudinal cu profile stradale de 16m. Pe latura estică se propune un drum cu profil de 20m pe amplasamentul actualului De350.



### 3.5. Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe zona constituită de cele 7 parcele, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni de locuire colectivă și funcțiuni complementare locuirii.

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele:

- Retragerea de 28m față de Calea Torontalului, conform cu documentații de urbanism deja aprobate;
- Retragerea de minim 10m față de limita de nord a parcelelor rezultate și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Retragerea de 6m față de circulațiile propuse pe toate laturile parcelelor, respectiv 8 m față de circulația propusă pe latura sud-estică;
- Pentru zona de servicii, o retragere de 4m față de circulația pietonală cu acces auto limitat, retragere de 2m față de parcela de zonă verde, cu posibilitate de cuplare și dezvoltare comasat cu parcelele de servicii propuse prin PUZ vecin în lucru;
- Regim de construire: maxim **S+P+2E – dotări și servicii, cu Hmax. 13m (+104,00m față de nivelul Mării Negre)**;
- Regim de construire: maxim **2S+P+9E – locuințe colective, cu Hmax. 32m (+123,00m față de nivelul Mării Negre)**;
- Regim de construire: maxim **2S+P+11E – parcela de locuințe colective la Calea Torontalului, cu Hmax. 40m (+131,00m față de nivelul Mării Negre)**;
- Pentru zonele cu înălțimi intermediare, regimul de înălțime va fi de **2S+P+4E, cu Hmax. 18m (+109,00m față de nivelul Mării Negre)**;
- Funcțiuni: **locuințe colective și funcțiuni complementare**;
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT<sub>max</sub>=35% (locuințe colective), 40% (dotări și servicii)**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT<sub>max</sub>=2,50 (locuințe colective), 1,20 (dotări și servicii)**;

Se va prevedea o zonă verde distinctă în suprafață de 2.924 mp, reprezentând 5,06% din parcela inițială. Restul spațiilor verzi până la procentul de 20% din parcela inițială se va asigura pe parcele, conform planșei de reglementări.

Terenurile vor fi împărțite în subzone funcționale după cum urmează:

**Sz 1** – Locuințe colective și funcțiuni complementare

**Sz 2** – Dotări și servicii

**Sz 3** – Spații verzi

**Sz 4** – Zonă căi de comunicație rutieră și construcții aferente

Pentru fiecare zonă se stabilesc următorii indicatori urbanistici:

	POT	CUT	Regim de înălțime max.
<b>Sz1</b> – locuințe colective și funcțiuni complementare	35%	2,50	2S+P+4E/2S+P+9E/2S+P+11E
<b>Sz2</b> – zona dotări și servicii	40%	1,20	S+P+2E

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Locuințe colective și funcțiuni complementare”.

### Bilanț teritorial - global

<b>Bilanț teritorial</b>				
<b>Suprafața terenului</b>	<b>Situație existentă</b>		<b>Situație propusă</b>	
Teren arabil în extravilan	57.799 mp	100%	0	0
<b>Sz1</b> – Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare	0	0	41.897 mp	72,49%
<b>Sz2</b> – Zonă dotări și servicii	0	0	3.500 mp	6,05%
<b>Spații verzi</b>	0	0	11.560 mp	20%
<b>Sz3</b> – Zonă spații verzi	0	0	2.924 mp	5,06%
Spații verzi pe parcele	0	0	8.636 mp	14,94%
<b>Sz4</b> – Zonă căi de comunicație rutieră și construcții aferente	0	0	9.478 mp	16,40%
<b>TOTAL</b>	<b>57.799 mp</b>	<b>100%</b>	<b>57.799 mp</b>	<b>100%</b>

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### Alimentare cu apă

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

Alimentarea cu apă a clădirilor propuse se va face de la rețeaua existentă Ø400 mm de pe Calea Torontalului, prin rețeaua stradală propusă PE-HD, PE100, PN10, De125mm, prevăzută cu hidranți de incendiu exteriori Dn 80 mm.

Lungimea rețelei de apă propusă este aproximativ  $L = 760$  m.

Rețeaua de apă stradală propusă în zonă se va lega la rețeaua existentă de pe Calea Torontalului printr-un cămin de vane.

La fiecare parcelă se propune câte un branșament de apă și cămin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat.

Debitele de apă menajeră necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 327,15\ mc/zi = 3,79\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 425,30\ mc/zi = 4,92\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 35,44\ mc/h = 9,84\ l/s$$

#### Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (existent pe calea Torontalului și administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele situate în extravilanul municipiului Timișoara va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea propusă pentru a deservi clădirile din PUZ se va racorda la rețeaua de

canalizare de pe Calea Torontalului, rețea existentă Ø400mm.

Rețeaua stradală de canalizare se va executa din tuburi din PVC–KG cu diametrul  $D=315$  mm, aproximativ  $L=760$ m și se va amplasa pe străzile nou propuse.

La fiecare parcelă se propune racord de canalizare menajeră și cămin de racord.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 327,15 \text{ mc/zi} = 3,79 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 425,30 \text{ mc/zi} = 4,92 \text{ l/s}$$

$$Q_{UORAR\ MAX} = 35,44 \text{ mc/h} = 9,84 \text{ l/s}$$

### Canalizarea pluvială

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

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

De aici, apele pluviale vor fi descărcate controlat prin pompare printr-o conductă de refulare din PEHD ( $L_{\text{aprox}}=330$ m) în canalul Hcn353 aflat la nord-estul amplasamentului. În zona de deversare a apelor pluviale în canalul de desecare va fi amenajată o gură de descărcare.

Rețeaua stradală de canalizare pluvială se va executa din tuburi din PVC–KG,  $L_{\text{aprox}} = 1670$  m. Pe rețeaua de canalizare pluvială se vor monta cămine de vizitare la intersecții, la schimbare de direcție și în aliniament la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea propusă va funcționa gravitațional și sub presiune.

Debitul de ape pluviale este:  $Q_{PL} = 1065,86$  l/s

Volumul de retenție ape pluviale: 800,00 mc (~400 mp)

Volumul anual al apelor pluviale va fi:  $V_{\text{anual}} = 102.323$  mc/an

## 3.7. Protecția mediului

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

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*

Prin proiect se propune crearea unei infrastructuri edilitare și rutiere ce favorizează generarea unei dezvoltări urbane ulterioare.

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

Propunerea PUZ ține cont atât de PUZ director elaborat în zonă, cât și de documentația PUZ aflată în lucru pe latura nordică a terenului.

Prezentul PUZ se va integra în PUG Timișoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:*

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

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

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și beneficiar, prin acest proiect se prevede realizarea unei zone rezidențiale colective cu funcțiuni complementare. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față. Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante. Se recomandă realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 57.799 mp.

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

*e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor):*

Nu este cazul.

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

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

Proiectul se armonizează cu tendințele actuale de modernizare a zonei, în prezent neamenajată. Probabilitate producerii unor efecte indezirabile asupra mediului este scăzută.

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

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

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

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății populației, în cadrul proiectului se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Dezvoltarea propusă nu se învecinează cu zone de locuințe existente.

- e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):* Nu este cazul.
- f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*
- i. *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:* Nu este cazul.
  - ii. *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:* Nu se vor depăși valorile limită.
  - iii. *folosirea terenului în mod intensiv:* Nu este cazul.
- g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:* Nu este cazul.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

În vederea lărgirii Căii Torontalului, respectiv a realizării tramei stradale majore din interiorul zonei studiate, a realizării acceselor, se va ceda teren către domeniul public, conform tabelului:

CIRCULAȚIA TERENURILOR				
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	100%	57.799 mp	83.60%	48.321 mp
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	9.478 mp	16.40%	9.478 mp
TOTAL	100%	57.799 mp	100%	57.799 mp

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

Soluția propusă se află în concordanță cu potențialul de dezvoltare al zonei, atât din punct de vedere urbanistic/spațial, cât și din punct de vedere funcțional.

Regimul de înălțime propus completează un raport adecvat între înălțimea construcțiilor și lățimea străzilor propuse, în timp ce retragerile propuse respectă dreptul la însorire al parcelelor vecine.

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

Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Din suprafața totală a terenului, 9.478 mp, reprezentând 16,40% se va constitui în circulații pietonale și auto publice. Parcelele vor avea acces la spații de joacă pentru copii și spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor proprii și pentru vizitatori.

Conceptul pe care se bazează propunerea de parcelare a terenurilor pornește de la intenția de a alătura suprafețele zonelor pentru dotări și servicii propuse prin documentații de urbanism anterioare sau aflate în lucru. În acest fel, parcelele destinate serviciilor pot fi suficient de generoase pentru a putea primi funcțiuni în domeniul educațional. De asemenea, alipirea zonei verzi la cele propuse în documentații de urbanism vecine, urmărind aceeași intenție, ajută la generarea unor spații verzi ce pot deservi mult mai coerent nevoile comunității. Amplasarea parcelelor de servicii și dotări publice de o parte și de alta a spațiului verde, naște posibilitatea amenajării unor centre educaționale ce beneficiază atât de zonă verde / parc în imediata vecinătate, cât și de facilități pentru sport amplasate de partea opusă a parcului. Întregul cvartal se poate organiza în jurul unor trasee pietonale ce traversează cartierul și pun la dispoziția locuitorilor un parcurs pietonal atractiv, unind centrul verde cu fiecare zonă de locuințe propuse

## **6. CATEGORII DE COSTURI**

### **6.1. Costuri suportate de investitorii privați**

#### **☯ Costuri suportate în interiorul P.U.Z.**

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de alipirea/dezlipirea și intabularea parcelelor propuse în P.U.Z.
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile aferente realizării drumurilor nou înființate în cadrul P.U.Z.
- costurile legate de amenajarea parcelei verzi proprietate privată cu acces public neîngrădit

#### **☯ Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.**

- costurile aferente realizării accesului auto – racordul la Calea Torontalului

### **6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale**

#### **☯ Costuri suportate în interiorul P.U.Z.**

- costurile legate de îmbrăcămintea asfaltică a drumurilor nou înființate în cadrul P.U.Z.

#### **☯ Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.**

- costurile legate de lărgirea Căii Torontalului

## 7. CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA – OMS 119/2014

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

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine:

- Nord – fără construcții în apropiere
- Sud – cea mai apropiată construcție se află la 247m (aeroport utilitar Cioca)
- Est – cea mai apropiată construcție se află la 367m (anexă)
- Vest – cea mai apropiată construcție se află la 432m (Metro)

### ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

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

#### Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (existent pe calea Torontalului și administrat de s.c. AQUATIM s.a.), rețea ce traversează terenul pe latura sud-vestică. Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.

Alimentarea cu apă a clădirilor propuse se va face de la rețeaua existentă Ø400 mm de pe Calea Torontalului, prin rețeaua stradală propusă PE-HD, PE100, PN10, De125mm, prevăzută cu hidranți de incendiu exteriori Dn 80 mm.

Lungimea rețelei de apă propusă este aproximativ  $L = 760$  m.

Rețeaua de apă stradală propusă în zonă se va lega la rețeaua existentă de pe Calea Torontalului printr-un cămin de vane.

La fiecare parcelă se propune câte un bransament de apă și cămin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat.

#### Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (existent pe calea Torontalului și administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele situate în extravilanul municipiului Timișoara va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea propusă pentru a deservi clădirile din PUZ se va racorda la rețeaua de canalizare de pe Calea Torontalului, rețea existentă Ø400mm.

Rețeaua stradală de canalizare se va executa din tuburi din PVC-KG cu diametrul  $D=315$  mm, aproximativ  $L=760$ m și se va amplasa pe străzile nou propuse.

La fiecare parcelă se propune racord de canalizare menajeră și cămin de racord.

### **Canalizarea pluvială**

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

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

De aici, apele pluviale vor fi descărcate controlat prin pompare printr-o conductă de refulare din PEHD (Laprox=330m) în canalul Hcn353 aflat la nord-estul amplasamentului. În zona de deversare a apelor pluviale în canalul de desecare va fi amenajată o gură de descărcare.

Rețeaua stradală de canalizare pluvială se va executa din tuburi din PVC-KG, Laprox = 1670 m. Pe rețeaua de canalizare pluvială se vor monta cămine de vizitare la intersecții, la schimbare de direcție și în aliniament la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea propusă va funcționa gravitațional și sub presiune.

### **Alimentare cu energie termică**

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

### **Rețea de gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

### **Alimentarea cu energie electrică**

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

## **RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE**

Pentru clădirile destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii aliniatului precedent.

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



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

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

## **PLATFORME PENTRU DEPOZITAREA DEȘEURILOR MENAJERE, SPAȚII JOACĂ, PARCAJE**

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

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
- în cadrul parcelelor create, se vor amenaja un număr de **1250 locuri de parcare**, amplasate parțial la nivelul solului, parțial în subsol. Parcările aflate la nivelul solului vor fi amplasate la distanța de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit.

## **ZONE CU PROTECȚIE SANITARĂ**

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

## **CIRCUITE FUNCȚIONALE ȘI PARAMETRI SANITARI**

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

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

## **SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE**

Spațiile cu altă destinație pot acomoda următoarele funcțiuni:

- funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale sau activități de mică capacitate, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri,

**Pr. nr. 313/TOR/21**

prestări servicii, mic comerț, etc.), cu următoarele condiții:

- Scd maxim 600mp;
- amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților.

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

## 8. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, Calea Torontalului, Timișoara** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

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

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

Întocmit,  
Arh. Paula Candroi

Specialist RUR  
Arh. Răzvan Negrișanu