

**Documentație tehnică pentru obținerea  
Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z.**

**P.U.Z – Locuințe și funcțiuni complementare,  
conf. Aviz de Oportunitate 07/03.10.2013**

**Beneficiar: sc GATEWAY CONSTRUCTION srl**

**Amplasament: Timișoara, str. Calea Urseni  
Cf. nr: 435219, nr. top: 1290/998-1030/b/1/1**



## 01. FOAIE DE CAPĂT

### Denumirea proiectului:

P.U.Z – Locuințe și funcțiuni complementare,  
conf. Aviz de Oportunitate 07/03.10.2013

### Beneficiar:

sc GATEWAY CONSTRUCTION srl

### Amplasament:

Timișoara, str. Calea Urseni  
Cf. nr: 435219, nr. top: 1290/998-1030/b/1/1

### Proiectant general:

S.c. Ac Tectura s.r.l.  
str. Stejarul nr.7, Parter, ap. SAD 1  
Timișoara  
J35/54/2004, RO 16039449

### Număr proiect:

156/2014

### Faza de proiectare:

Proiect Urbanistic Zonal

## 02. COLECTIV DE ELABORARE

### Proiectant general:

S.c. Ac Tectura s.r.l.  
str. Stejarul nr.7, Parter, ap. SAD 1  
Timișoara

### Arhitectură:

Mircea Crăculeac  
Nenad Luchin  
Krisztina Dudaș

## **03. BORDEROU**

### **Piese scrise:**

#### **1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

#### **2. Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Vecinătăți, limite
- 2.4. Situația juridică a terenului
- 2.5. Elemente ale cadrului natural
- 2.6. Circulația
- 2.7. Ocuparea terenurilor
- 2.8. Echiparea tehnico edilitară
- 2.9. Probleme de mediu
- 2.10. Opțiuni ale populației

#### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG, înscrierea în programele PUG
- 3.3. Modernizarea circulației
- 3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.5. Echiparea tehnico edilitară
- 3.6. Protecția mediului
- 3.7. Obiective de utilitate publică

#### **4. Concluzii**

#### **5. Anexe** Extras C.F. Nr. 435219

Certificat de Urbanism nr. 2124/17.06.2014

### **Piese desenate:**

- |     |   |    |
|-----|---|----|
| 01. | Plan încadrare în zonă sc. 1:200.....         | 01 |
| 02. | Plan situația existentă sc. 1: 1500.....      | 02 |
| 03. | Plan reglementări zonă sc. 1: 1000.....       | 03 |
| 04. | Plan reglementări propuse sc. 1: 1000.....    | 04 |
| 05. | Planșă circulația terenurilor sc. 1:1000..... | 05 |
| 06. | Planșă volumetrie .....                       | 06 |

**Întocmit: arh. Krisztina Dudaș**  
**Timișoara 06. 2014**

## 04. MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

##### Denumirea proiectului:

P.U.Z – Locuințe și funcțiuni complementare,  
conf. Aviz de Oportunitate 07/03.10.2013

##### Beneficiar:

sc GATEWAY CONSTRUCTION srl

##### Amplasament:

Timișoara, str. Calea Urseni  
Cf. nr: 435219 nr. top: 1290/998-1030/b/1/1

##### Proiectant general:

S.c. Ac Tectura s.r.l.  
str. Stejarul nr.7, Parter, ap. SAD 1  
J35/54/2004, RO 16039449

Număr proiect: **156/2014**

Faza de proiectare: **PUZ**

#### 1.2 Obiectul lucrării

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2124 din data de 17.06.2014, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Obiectul prezentului proiect îl constituie promovarea unei investiții private, privind realizarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pentru dezvoltarea unui complex rezidențial cu locuințe și funcțiuni complementare, conform avizului de oportunitate nr. 07/03.10.2013.

Tema de proiectare are ca obiect parcelarea unei suprafețe de teren de 25.277,00 mp, în vederea organizării unui complex de locuințe individuale, colective și dotări cu funcțiuni complementare.

Caracteristica zonei impune o tramă stradală carteziană. Parcelele de locuire vor avea între 250 și 450 mp.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă
- reglementarea funcțiunii terenului
- modului de ocupare al terenului și condițiile de aliniere a construcțiilor

## 1.3 Surse documentare

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile următoarelor documente:

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG
- Codul Civil
- Studiul de oportunitate aprobat conform Avizului de Oportunitate nr.07/03.10.2013
- PUZ Locuințe și funcțiuni complementare Calea Urseni nr 36, proiectant sc. SUBCONTROL srl
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/16.08.2000 al MLPAT.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată.
- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului
- Ordinul Ministerului sănătății nr 119/2014 privind formele de igienă
- H.G 525/1996 privind aprobarea regulamentului General de Urbanism
- H.C.L. 140/2011 modif. prin H.C.L 138/2012
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire
- Studiu geotehnic întocmit la comanda beneficiarului
- suport topografic actualizat, realizat pe terenul studiat

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de sud a Municipiului Timișoara, conform nr top 1290/998-1030/b/1/1.

Pe zona în care se află terenul studiat, în ultimii câțiva zeci de ani au funcționat serele Horticola SA.

Zona nu s-a dezvoltat datorita situației incerte în care s-a aflat începând cu colectivizarea din anii 50. Terenurile au fost colectivizate forțat de la proprietarii de drept, iar după ani întregi de procese în instanță, acestea au fost retrocedate urmașilor.

Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei prin reglementarea de zone de locuire colectivă și individuală.

### 2.2 Încadrare în localitate

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de sud a Municipiului Timișoara, zona C, conform nr top 1290/998-1030/b/1/1 și are o suprafață de 25.277,00 mp. Terenul este intravilan arabil, iar categoria actuală de folosință : curți , construcții.

Terenul este plat, cu denivelări minore. Nu există în prezent spații verzi și nici spații cu plantații de protecție. Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți. În zonă nu sunt surse majore de poluare a mediului.

### 2.3 Vecinătăți, limite

- la Nord: teren viran, proprietate privată
- la Vest: canal colectare apă pluvială
- la Sud: teren viran, proprietate privată
- la Est: Calea Urseni

Cea mai apropiată zonă de locuințe se află în partea de est a terenului, peste drum de Calea Urseni, la 23,15 metri distanță. Este o zonă de locuințe individuale.

## 2.4 Situația juridică a terenului

Date de identificare din extrasul de carte funciară  
CF nr : 435219 nr top 1290/998 – 1030/b/1/1  
Suprafața : 25.277,00 mp

## 2.5 Elemente ale cadrului natural

Pe zona în care se află terenul studiat, în ultimii cațiva zeci de ani au funcționat serele Horticola SA. Firma și-a restrâns mult activitatea în ultimul timp, iar locul pepinierelor a fost luat de vegetație sălbatică abundentă, terenul nefiind întreținut și curățat.

## 2.6 Circulația

În zona amplasamentului studiat, strada Calea Urseni este în aliniament.

În prezent strada are două benzi de circulație din îmbrăcăminte bituminoasă, având un prospect de 23,00 m, din care partea carosabilă de 7,00 m lățime, încadrată de zone verzi.

Se menționează faptul că pe planul de situație nu sunt poziționate rețelele subterane, drept pentru care beneficiarul lucrării va solicita avizul de la deținătorii de rețele subterane, în vederea executării unor eventuale lucrări de modificare a traseelor existente.

## 2.7 Ocuparea terenurilor

În momentul actual, terenul este în proprietatea sc GATEWAY CONSTRUCTION srl, conform C.F.nr.435219. Suprafața de 25.277,00 mp a teritoriului analizat în P.U.Z., este alcătuită dintr-un teren needificat, având conform CU categoria de folosință curți, construcții.

Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți.

## 2.8 Echiparea tehnico edilitară

### 2.8.1 Lucrări de apă - canal existente

În prezent pe strada Calea Urseni există o conductă de apă cu De 180 mm și o rețea de canalizare cu De 500 mm, conform planului de reglementări lucrări hidroedilitare.

2.8.2 Rețele de energie electrică - amplasamentul nu este afectat de rețele electrice.

### 2.8.3 Telecomunicații

În prezent în zona de amplasament a PUZ-ului există rețele de telecomunicatii.

2.8.4 Rețele de gaze naturale –amplasamentul nu este afectat de rețele de gaze naturale.

## 2.9 Probleme de mediu

Terenul care se parcelează este plat, liber de construcții și neamenajat. În zona adiacentă sunt în general terenuri proprietate privată destinate construcțiilor de case. Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor funcțiuni respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

Relatia cadru natural-cadru construit:

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factori de poluare în zonă limitrofă sunt provocați de circulația rutieră din zonă.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

## 2.10 Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.



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 urbanismului, 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

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă.

În urma soliciții proprietarului terenului studiat, se propune realizarea unui complex de locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată parcela. Reglementări și zonificări propuse prin documentația în urma căruia a fost emis avizul de oportunitate nr 07/ 03.10.2013.

Realizarea complexului ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un pas important în folosirea optimă a spațiului și dezvoltarea zonei.

### 3.2 Prevederi ale PUG, înscrierea în programele PUG

În conformitate cu P.U.G. Timișoara zona este cuprinsă în intravilanul Municipiului Timișoara, încadrată în UTR 71 - cu funcțiunea propusă de gospodărire comunală - cimitire.

Proiectul aflat în discuție se înscrie în următoarele politici și programe:

-**Politica 6** din Masterplanul Timișoarei referitor la Planul Urbanistic General, privind **Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii**, având aspecte comune cu acest program precum utilizarea responsabilă a terenurilor în dezvoltarea imobiliară prin impunerea densității adecvate, dezvoltare urbană sustenabilă în raport cu utilitățile și serviciile publice existente sau planificate, creșterea atractivității municipiului pentru tineri precum și prevenirea segregării sociale și a conflictelor sociale/ interculturale.

-**Programul 3** al acestei politici a Masterplanului se referă la **Obținerea de zone rezidențiale prin reconversie și urbanizare**. Accentul aici se pune pe delimitarea suprafețelor de dezvoltare imobiliară pe tipuri și densități locative, concentrarea pe zone bine deservite cu utilități și servicii publice și asigurarea, prin implementarea sistemului de reparcelare, unei structuri teritoriale și funcționale coerente, cu desemnarea suprafețelor pentru dotări comunitare și a spațiilor verzi, în cadrul unor planuri urbanistice zonale.

-**Politica 5** privind **Îmbunătățirea calității și gestionării fondului public**, înscriindu-se în **Programul 1** privind **Creșterea calității spațiului public urban**, respectiv **Programul 2** referitor la **Creșterea calității rețelei de spații verzi**.

### 3.3 Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a terenului studiat va fi asigurată din strada Calea Urseni, prin intermediul străzilor interioare de legătură propuse. Racordările dintre străzi s-au prevăzut cu raze  $R = 6,00$  m, iar razele de racordare pentru accesele la parcele s-au prevăzut de  $R = 3,0$  m. Accesele rutiere la viitoarele parcele se vor realiza, cu lățimea de 3,00 m pentru locuințele individuale, respectiv de 6,00 m pentru zonele de servicii.

Străzile interioare au fost propuse cu un prospect de 16,00 m , 23,00 m și 25,00 m.

Profilul transversal tip PTT1 (profil A) de 16.00 m, se aplică pe strada principală de legătură, în

zona locuințelor și constă din următoarele:

- parte carosabilă 7,00 m;
- zonă verde de 2 x 3,00 m;
- trotuare pietonale 2 x 1,50 m

Profilul transversal tip PTT2 (profil A') de 16.00 m se aplică pe strada principală de legătură, în zona destinată serviciilor și constă din următoarele:

- parte carosabilă 7,00 m;
- parcare laterală 2 x 3,00 m;
- trotuare pietonale 2 x 1,50 m.

Profilul transversal tip PTT4 (profil B) de 23.00 m se aplică pe strada Calea Urseni și constă din următoarele:

- parte carosabilă 7,00 m;
- parcare laterală de 3,00 m în partea stângă a părții carosabile;
- zonă verde de 2,00 m, în stânga părții carosabile, respectiv 5,00 m în partea dreaptă a părții carosabile;
- pistă de biciclete 2 x 1,00 m;
- trotuar pietonal 2x 2,00 m.

Profilul transversal tip PTT3 (profil C) de 25.00 m se aplica pe strada principala din zona de Vest către canalul colector:

- parte carosabilă 7,00 m;
- zone verzi de 7,00 m, respectiv 4,50 m în stânga părții carosabile;
- pistă de biciclete dublu sens de 2,00 m în stânga părții carosabile ;
- parcare laterală de 3,00 m în partea dreaptă a părții carosabile;
- zona verde de 0,50 m în partea dreaptă a părții carosabile;
- trotuar pietonal de 1,00 m în partea dreaptă a părții carosabile.

Pe domeniul public în apropierea zonelor de servicii se vor amenaja locuri de parcare laterale având dimensiunile de 6,00 x 3,00 m.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația rutieră pe domeniul public s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe arterele principale.

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevazute între bordură și marginea părții carosabile și direcționate spre rețeaua de canalizare existentă.

Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări. Începerea lucrărilor se va face numai după obținerea autorizației de construcție, întocmirea procesului verbal cu deținătorii de rețele tehnico – edilitare și obținerea aprobărilor de la Primaria Municipiului Timisoara.

Pentru perioada execuției lucrărilor, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

## 3.4 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Reglementarea funcțională permite amplasarea de clădiri mai înalte la Calea Urseni, în parcelele din vecinătatea acestora fiind propusă o zonă de ansambluri de locuințe colective și dotări aferente acestora. Zona rezidențială are o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Prezența Căii Urseni permite locuințe colective, cu un regim de înălțime de maxim P+2E.

În interiorul parcelei, se propun locuințe individuale cu densitate mică, cu caracter urban.

În conformitate cu planșa de reglementări urbanistice, parcelarea va acomoda următoarele funcțiuni majore:

**ULi/c** – zonă locuințe individuale, semicolective și colective mici, P+2E, situate la Calea Urseni  
- se propun 5 parcele;

**Uliu** – zonă locuințe cu regim redus de înălțime, P+1E+M, în spatele Uli/c;  
- se propun 32 de parcele;

**Zp** – zone verzi și plantații de protecție

**CC** – căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

## Bilanț teritorial

<b>Teren studiat</b>	<b>25.277,00mp</b>	<b>100,00%</b>
<b>Parcele rezidențiale</b>	<b>18.105,00mp</b>	<b>71,62%</b>
<b>Zonă verde compactă</b>	<b>1.265,00mp</b>	<b>5,00%</b>
<b>Căi de comunicație – drumuri cedate</b>	<b>5.906,00mp</b>	<b>23,38%</b>
<b>Zonă verde de-a lungul căilor de comunicație</b>	<b>774,00mp</b>	<b>3,06%</b>
<b>Parcele rezidențiale pentru schimb (pînă la 5%)</b>	<b>491,00mp</b>	<b>1,94%</b>

**POT maxim 30%**

**CUT maxim 0,9**

## 3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

### Alimentare cu apă

În prezent pe strada Calea Urseni există o conductă de apă cu De 180 mm și o rețea de canalizare cu De 500 mm, conform planului de reglementări lucrări hidroedilitare.

Debitele de apă potabilă necesare consumului igienico-sanitar și gospodăresc, conform breviarului de calcul sunt:

Debitul specific de consum:  $Q_s = N \times q_s = 132 \text{ loc} \times 150 \text{ l / om.zi} = 0.22 \text{ l/s} = 19.8 \text{ m}^3/\text{zi}$

Debitul zilnic mediu:  $Q_{zi\_med} = k_s \times k_p \times Q_s = 1,05 \times 1,15 \times 0.22 \text{ l/s} = 0.267 \text{ l/s} = 22.90 \text{ m}^3/\text{zi}$

Debitul zilnic maxim:  $Q_{zi\_max} = k_s \times k_p \times Q_s = 1,05 \times 1,15 \times 0.22 \text{ l/s} = 0.267 \text{ l/s} = 22.90 \text{ m}^3/\text{zi}$

Debitul orar maxim:  $Q_{or\_max} = k_o \times Q_{zi\_max} = 2.33 \times 0.267 \text{ l/s} = 0.622 \text{ l/s} = 5.59 \text{ m}^3/\text{h}$

Debitul total de calcul este de:  $Q = 1.79 \text{ l/s}$

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza de la rețeaua de apă existentă de pe strada Calea Urseni, cu De 180 mm prin intermediul unei extinderi din PE-HD, cu diametrul De 125 mm. Rețeaua de apă potabilă pentru alimentarea obiectivului din carul acestui P.U.Z. se va realiza din tuburi de PE-HD, PE80, PN10, De 125x11,4 mm.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriuzise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de

execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

## Canalizare

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

Quz.zimed = Qzimed = 14,14 m<sup>3</sup>/zi = 0,163 l/s;

Quz.zimax = Qzimax = 18,38 m<sup>3</sup>/zi = 0,213 l/s;

Quz.orarmax = Qorarmax = 51,46 m<sup>3</sup>/zi = 2,14 m<sup>3</sup>/h = 0,596 l/s.

Apele uzate menajere de la parcelele propuse vor fi colectate prin intermediul unui canal propus din tuburi PVC, De 315x7,7 mm. Pe rețeaua de canalizare s-au prevăzut cămine de vizitare.

Racordarea rețelei de canalizare propusă în cadrul acestui P.U.Z. se va face la canalizarea existentă de pe strada Calea Urseni, cu De 500 mm prin intermediul căminului de vizitare, Cm1.

## Alimentare cu energie electrică

Obiectivul va constitui un nou consumator de energie electrică în zonă. Bilanțul energetic conform breviarului de calcul anexat se apreciază astfel:

- Conform normativului I7-2011 pentru o casa P+M se considera următoarele caracteristici energetice: Pi = 20,0kW; Ps = 12,0kW

- Pentru o zona de servicii se considera următoarele caracteristici energetice:

Pi = 50,0kW; Ps = 30,0kW

- Pentru parcela din mijloc rezulta urmatorul bilant energetic:

Pi = 12x20,0+2x50=340,0KW; Ps=340x0,72=245,0KW

- Unde 0,72 este coeficientul de simulanenitate Ks. Pentru parcela din stanga rezulta urmatorul bilant energetic:

Pi = 15x20,0+2x50=400,0KW; Ps=340x0,72=288,0KW

- Unde 0,72 este coeficientul de simulanenitate Ks. Pentru un bloc de locuinte semicolective in regim P+3E conform normativului I7-2011 rezulta următoarele caracteristici energetice:

Pi = 162,0kW; Ps = 86,0kW

- Pentru parcela de locuinte semicolective rezulta urmatorul bilant energetic:

Pi = 162,0x4=648 kW ; Ps = 648,0x0,52=336,0 kW

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va solicita Studiu de Solutie la SC Enel Electrica Banat SA. Se propune ca alimentarea cu energie electrica a noului obiectiv sa se faca din LES 20kV existenta.

## Rețele de telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicatii pe baza comenzii efectuate de beneficiar la un operator de specialitate care ii va asigura cerintele conform temei. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare ( PE 107-1995; P 118-2009 )

## **3.6 Protecția mediului**

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire in special la:

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 privinta alocării resurselor.

Documentația se referă la delimitarea unui contur în care se va putea dezvolta un complex rezidențial cu locuințe individuale, semicolective și colective mici, respectiv regulamentul în care acesta se va putea amplasa.

Pe amplasamentul studiat nu se întrevide dezvoltarea activităților cu impact asupra mediului. Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoierului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelelor, etc.)

Gradul în care planul sau P.U.Z.-ul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele;

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de specificatiile Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 07/03.10.2013, Regulamentului Local de Urbanism aferent, precum și ale Certificatului de Urbanism nr.2124 din 17.06.2014, eliberat în baza acestuia.

În concluzie, prezentul plan concordă funcțional și peisagistic cu celelalte studii, planuri și programe din zonă, se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a localității Timișoara, oferindu-i funcțiunile concordante cu dezvoltarea urbană.

## Relația cadru natural/cadru construit

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 problematicei 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.

În cadrul prezentului studiu se prevăd măsuri cu implicații referitoare la impactul asupra mediului:

- recomandarea inserării de spații verzi la nivelul solului
- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi conform cu legislația în vigoare.

## Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție

Pe parcursul execuției construcțiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavații și transport de materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei.

Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe imobile învecinate.

Pentru lucrările de dezafectare și construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

### **Apa**

-se vor verifica, și dacă va fi cazul, se vor goli canalele și conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltrațiilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freactice

-deseurile se vor preda, conform avizului eliberat Aquatim SA, către agenți economici autorizați, contractați în acest scop

### **Aerul**

-se va evita efectuarea de lucrări de dezafectare generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale

-se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster”

-deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora

-nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deșeurilor

### **Solul**

-se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții și demolări

-la decopertare se vor respecta prevederile din autorizația de demolare

-containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipienților se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

### **Managementul deșeurilor**

Se va întocmi, pentru faza DTAC, planul de eliminare de deșeuri din construcții și demolări, conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor.

Celelalte măsuri au fost descrise mai sus.

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

Conform HG 856-2002 următoarele deșeuri, posibil a se identifica pe amplasament pe parcursul lucrărilor propuse, sunt clasificate ca periculoase:

- 17 01 06\* amestecuri sau fracții separate de beton, cărămizi, țigle sau contaminate cu substanțe periculoase
- 17 02 04\* sticlă, materiale plastice sau lemn cu conținut de sau contaminate cu substanțe periculoase
- 17 03 01\* asfalturi cu conținut de gudron de huiă
- 17 04 09\* deșeuri metalice contaminate cu substanțe periculoase
- 17 05 03\* pământ și pietre cu conținut de substanțe periculoase
- 17 05 07\* resturi de balast cu conținut de substanțe periculoase
- 17 09 03\* alte deșeuri de la construcții și demolări (inclusiv amestecuri de deșeuri) cu conținut de substanțe periculoase

În cazul identificării acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare – nu este permisă scurgerea de lichide din recipienți în timpul manipulării (stocării) și al transportului.
- este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații
- este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate

### **Protecția calității apelor**

Pe lângă măsurile descrise mai sus, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din februarie 2002.

### **Protecția calității aerului**

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile rutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

### **Protecția solului**

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracțiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate. Conform HG 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evacuare a poluării solului și subsolului, detinătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate și proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea și/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

## **3.7 Obiective de utilitate publică**

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public.

Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare și energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

#### Circulația terenurilor

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt necesare schimburi de teren: **6.384,00 mp (25,25%) se cedează pentru drumuri**

Cei 6.384,00 mp destinați realizării drumurilor și rețelelor edilitare vor trebui să treacă din proprietatea privată a beneficiarului, în proprietatea publică a orașului Timișoara.

#### 4. Concluzii

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă 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 și prevederile legale în vigoare.

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

- încadrarea în Planul Urbanistic General
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă
- zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu

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. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Timișoarei.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z. ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Acest proiect și informațiile cuprinse în el nu pot fi modificate, copiate, reproduse sau utilizate, total sau parțial, decât cu acordul scris al S.C. AC TECTURA S.R.L. și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

Prezenta documentație, în faza de PUZ, a fost elaborată cu respectarea prevederilor RLU, precum și a altor Legi și Normative tehnice în vigoare.

**Întocmit: arh. Krisztina Dudaș**  
**Timișoara 08. 2014**

## **P.U.Z – Locuințe și funcțiuni complementare, conf. Aviz de Oportunitate 07/03.10.2013**

Beneficiar: **sc GATEWAY CONSTRUCTION srl**

Amplasament: **Timișoara, str. Calea Urseni**

**Cf. nr: 435219, nr. top: 1290/998-1030/b/1/1**

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2124 din data de 17.06.2014, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Obiectul prezentului proiect îl constituie promovarea unei investiții private, privind realizarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pentru dezvoltarea unui complex rezidențial cu locuințe și funcțiuni complementare, conform avizului de oportunitate nr. 07/03.10.2013.

Tema de proiectare are ca obiect parcelarea unei suprafețe de teren de 25.277,00 mp, în vederea organizării unui complex de locuințe individuale, colective și dotări cu funcțiuni complementare.

Caracteristica zonei impune o tramă stradală carteziană. Parcelele de locuire vor avea între 250 și 450 mp.

Pe zona în care se află terenul studiat, în ultimii cațiva zeci de ani au funcționat serele Horticola SA.

Zona nu s-a dezvoltat datorita situației incerte în care s-a aflat începând cu colectivizarea din anii 50. Terenurile au fost colectivizate forțat de la proprietarii de drept, iar dupa ani intregi de procese în instanță, acestea au fost retrocedate urmașilor.

Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei prin reglementarea de zone de locuire colectivă și individuală.

În zona amplasamentului studiat, strada Calea Urseni este în aliniament.

În prezent strada are două benzi de circulație din îmbrăcăminte bituminoasă, având un prospect de 23,00 m, din care partea carosabilă de 7,00 m lățime, încadrată de zone verzi.

Se menționează faptul că pe planul de situație nu sunt poziționate rețelele subterane, drept pentru care beneficiarul lucrării va solicita avizul de la deținătorii de rețele subterane, în vederea executării unor eventuale lucrări de modificare a traseelor existente.

Cea mai apropiată zonă de locuințe se află în partea de est a terenului, peste drum de Calea Urseni, la 23,15 metri distanță. Este o zonă de locuințe individuale.

