



S.C. „Arhitect Trîmbițaș” S.R.L.

300044 Timișoara, str. M. Miroslav Todorov nr. 2, tel 0256-432212, fax 0256-432212 e-mail: office@trimbitas.ro

## MEMORIU DE PREZENTARE non-tehnic

Proiect nr. 161/2017

### 1. Introducere

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL  
”Modificare partiala PUZ aprobat cu HCL nr.303/18.12.2012  
– Zona Calea Torontalului, Timisoara (elaborare PUZ)”.

CF 438797, CF 438798, CF 438799,  
CF 438800, CF 438801, CF 438802,  
CF 448803, CF 438804, CF 438805.

Amplasament: Timișoara, strada Calea Torontalului  
Beneficiar: Luca Petru Adrian

Elaborator: S.C.”Arhitect Trîmbițaș”S.R.L.  
(Proiectant)

Data elaborării: mai 2018  
Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

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

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: ” Dezvoltare zonă mixtă – locuire colectivă, servicii, birouri, comert”, - CF 438797, CF 438798, CF 438799, CF 438800, CF 438801, CF 438802, CF 448803, CF 438804, CF 438805, a fost întocmită la comanda beneficiarului Luca Petru Adrian.

Proiectul PUZ propune modificarea parțială a PUZ aprobat cu HCL 303/18.12.2012 prin modificarea încadrării urbanistice a unor parcele din cadrul PUZ-ului aprobat aflate în proprietatea beneficiarului.

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z., măsoară **20.865 mp** și este compusă din următoarele parcele:

- **CF 438797**, teren arabil, intravilan, neîmprejmuit, cu o suprafață de 2.424 mp, fără sarcini, în proprietatea lui Luca Petru Adrian (obs. Arabil intravilan – teren pentru zona dotări și servicii publice)
- **CF 438798**, teren arabil, intravilan, neîmprejmuit, cu o suprafață de 2.494 mp, fără sarcini, în proprietatea lui Luca Petru Adrian (obs. Arabil intravilan – teren pentru zona dotări și servicii publice)
- **CF 438799**, teren arabil, intravilan, neîmprejmuit, cu o suprafață de 2.424 mp, fără sarcini, în proprietatea lui Luca Petru Adrian (obs. Arabil intravilan – teren pentru zona dotări și servicii publice)

- **CF 438800**, teren arabil, intravilan, neîmprejmuit, cu o suprafață de 2.715 mp, fără sarcini, în proprietatea lui Luca Petru Adrian (obs. Arabil intravilan – teren pentru zona dotări și servicii publice)
- **CF 438801**, teren arabil, intravilan, neîmprejmuit, cu o suprafață de 1.548 mp, fără sarcini, în proprietatea lui Luca Petru Adrian (obs. Arabil intravilan – teren pentru zona dotări și servicii publice)
- **CF 438802**, teren arabil, intravilan, neîmprejmuit, cu o suprafață de 1.988 mp, fără sarcini, în proprietatea lui Luca Petru Adrian (obs. Arabil intravilan – teren pentru zona dotări și servicii publice)
- **CF 438803**, teren arabil, intravilan, neîmprejmuit, cu o suprafață de 3.882 mp, fără sarcini, în proprietatea lui Luca Petru Adrian (obs. Arabil intravilan – teren pentru zona dotări și servicii publice)
- **CF 438804**, teren arabil, intravilan, neîmprejmuit, cu o suprafață de 1.500 mp, fără sarcini, în proprietatea lui Luca Petru Adrian (obs. Arabil intravilan – teren pentru zona dotări și servicii publice)
- **CF 438805**, teren arabil, intravilan, neîmprejmuit, cu o suprafață de 1.886 mp, fără sarcini, în proprietatea lui Luca Petru Adrian (obs. Arabil intravilan – teren pentru zona dotări și servicii publice)

Cele 9 parcele reglementate ca parcele pentru dotări și servicii propuse conform PUZ-ului aprobat cu HCL nr.303/18.12.2012, au următoarele vecinătăți:

- La Nord față de parcelele studiate, se află parcela identificată cu CF 438796, teren reglementat cu destinația de spațiu verde cu o suprafață de 5.430 mp (aflată în proprietatea lui Luca Petru Adrian).
- La Sud față de parcelele studiate, se află parcela identificată cu CF 438806, teren reglementat cu destinația de spațiu verde cu o suprafață de 1.730 mp (aflată în proprietatea lui Luca Petru Adrian).
- La Est și Vest față de terenul studiat, toate parcelele au front la terenul domeniul public al Municipiului Timișoara, identificat prin CF nr. 438813, teren intravilan pentru drum conform dezmembrării PUZ`ului aprobat cu HCL nr.303/18.12.2012.

Prin studiul de față urmează să se propună:

- Modificarea destinației actuale a parcelelor reglementate conform PUZ aprobat din teren pentru dotări și servicii publice, în teren pentru locuințe colective și dotări și servicii la parter (zonă mixtă).
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Propunerile din această documentație vor ține cont de prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare și de alte documentații de urbanism aprobate în zonă.

Certificatul de Urbanism pentru modificare parțială PUZ nr.4747/01.11.2017 a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 și HCL 131/2017, privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică Categoria funcțională.

### **1.3. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ**

**Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare**, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017, terenul este încadrat parțial în **UTR 9** și parțial în **UTR 17**, cu **interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.Z. sau P.U.D.**, și se specifică următoarele Categoriile funcționale:

#### **LM - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI P...P+2 / peste P+2**

- Funcțiunea dominantă: locuințe cu caracter urban și semi-rural cu regim de înălțime P...P+2

- Funcțiuni complementare: instituții publice și servicii; spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

#### **1.4. PREVEDERI PUG ÎN CURS DE ELABORARE**

Conform PUG (etapa 4) în curs de elaborare, parcelele ce fac obiectul PUZ se încadrează în:

- **ULiu** - ZONĂ LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN.

#### **1.5. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI**

În zona studiată aparținând UTR 9 și UTR 17, cu interdicție de construire până la aprobare P.U.D./P.U.Z. au fost aprobate prin Hotărâri de Consiliu Local următoarele documentații P.U.D./P.U.Z.:

- **P.U.Z. “Dezvoltare zonă mixtă” – Calea Torontalului aprobat cu H.C.L. 255/2017**  
Zonă mixtă
  - regim de înălțime maxim S+P+13E
  - $POT_{max} = 55\%$
  - $CUT_{max} = 2,5$
 Instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente
  - regim de înălțime maxim S+P+4E
  - $POT_{max} = 55\%$
  - $CUT_{max} = 2,8$
 Instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri individuale dedicate învățământului
  - regim de înălțime maxim S+P+4E+Er
  - $POT_{max} = 70\%$
  - $CUT_{max} = 2,8$
- **P.U.D. “Locuințe colective” aprobat cu H.C.L. 333/25.09.2007**  
Locuințe colective și servicii
  - regim de înălțime maxim S+M+3E(6)+Er
  - $POT_{max} = 40-45\%$
  - $CUT_{max} = 3,5$
  - $H_{max} = 15,00m - 27,00m$
- **P.U.Z. “Locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii” aprobat cu H.C.L. 394/01.08.2014**  
Locuințe colective și servicii
  - regim de înălțime maxim S+M+4E+Er
  - $POT_{max} = 40\%$
  - $CUT_{max} = 2,0$
  - $H_{max} = 19,60m$
- **P.U.D. “Zonă locuințe colective” aprobat cu H.C.L. 365/29.07.2008:**
  - regim de înălțime maxim P+3E+Er
  - $POT_{max} = 40\%$
  - $CUT_{max} = 2,5$
- **P.U.Z. “Dezvoltare zonă rezidențială –locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii” aprobat cu H.C.L. 303/18.02.2012**  
Locuințe colective cu funcțiuni complementare
  - regim de înălțime maxim S(D)+P+2E+M/Er
  - $POT_{max} = 35\%$
  - $CUT_{max} = 1,3$
  - $H_{max} = 11,00m$
 Dotări și servicii publice
  - regim de înălțime maxim S(D)+P+4E+M/Er
  - $POT_{max} = 50\%$

- $CUT_{max} = 2,0$
- $H_{max} = 18,50m$
- **P.U.Z. “Locuințe individuale și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 446/03.10.2006**  
Locuințe individuale și funcțiuni complementare
  - regim de înălțime maxim P+2E
  - $POT_{max} = 30\%$
  - $CUT_{max} = 1,0$
- **P.U.Z. “Locuințe individuale și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 75/29.07.2003**  
Locuințe individuale și funcțiuni complementare
  - regim de înălțime maxim P+2E
  - $POT_{max} = 35\%$
  - $CUT_{max} = 1,2$
- **P.U.Z. “Locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 231/22.04.2008**  
Locuințe cu regim mic de înălțime
  - regim de înălțime maxim D+P+1E(2E)+M
  - $POT_{max} = 35\%$
  - $CUT_{max} = 0,8$
 Lot de dotări
  - regim de înălțime maxim D+P+4E+M
  - $POT_{max} = 35\%$
  - $CUT_{max} = 1,1$
- **P.U.Z. “Zonă locuințe individuale și activități economice” aprobat cu H.C.L. 177/2017:**
  - regim de înălțime maxim S+P+2E+M
  - $POT_{max} = 40\%$
  - $CUT_{max} = 1,2$
- **P.U.D. “Zonă locuințe individuale” aprobat cu H.C.L. 85/30.03.2004:**
  - regim de înălțime maxim P+2E
  - $POT_{max} = 35\%$
  - $CUT_{max} = 1,0$
  - $H_{max} = 9,00m$

Se observă tendința de reglementare a UTR 9 și UTR 17 marcate cu interdicție temporară de construire până la aprobarea de noi documentații urbanistice.

## 2. Stadiul actual al dezvoltării

### 2.1.EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat se află la limita nord-vestică a Municipiului Timișoara, parțial în UTR 9 și parțial în 17, în vecinătatea intersecției Străzii Grigore Alexandrescu (Inelul IV de circulație al orașului) cu Calea Torontalului (DN6 – direcția spre vama Cenad).

Dezvoltarea zonei a luat amploare în ultimii ani, concretizându-se prin realizarea construcțiilor conform documentațiilor de urbanism aprobate:

CU FRONT LA CALEA TORONTALULUI:

- obținerea AC - Lucrări de tip a) - Construire ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă, spații comerciale la parter, parcare în subsol. Amenajare incintă și locuri de parcare - conform PUZ aprobat cu HCL nr. 255/2017; (S)+P+13E;  $POT_{max} = 55\%$ ,  $CUT_{max} = 2,5$

LA SUD DE GRIGORE ALEXANDRESCU cu front la Calea Torontalului:

- VOX Technology Park (S)+P+10E executat și un viitor parcaj public D+P+5E+Ep (PUZ în lucru)

LA SUD DE GRIGORE ALEXANDRESCU cu front la Aleea Viilor:

- S.C. FARTUD S.R.L. PUZ "Locuințe colective, comerț și servicii" S+P+6E+5Er; POT max = 40%, POT max pentru 5Er = 20%, CUT max = 2,4 (PUZ în lucru).

LA NORD:

- PUZ "Zonă locuințe individuale și activități economice" aprobat cu H.C.L. 177/2017, POT<sub>max</sub> = 40%, CUT<sub>max</sub> = 1,2, maxim S+P+2E+M

Pe ambele fronturi ale Străzii Grigore Alexandrescu, cât și pe Calea Torontalului au apărut în ultimii 30 de ani diverse construcții industriale, de servicii, locuire colectivă și individuală, cu deficiențe în domeniul infrastructurii rutiere, care necesită intervenții de restructurare.

Specificul zonei este marcat predominant de locuire colectivă și servicii.

## **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

### **2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Terenul studiat este situat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, în intravilan.

Parcelele ce fac obiectul PUZ sunt mărginite la est de terenuri aflate în proprietatea statului prin Primaria Timișoara donate pentru drumuri, și terenuri în proprietatea beneficiarului Luca Petru Adrian, reglementate prin PUZ.

Forma parcelelor este regulată.

### **2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL**

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, poziția este favorabilă, datorită amplasării în apropierea Străzii Calea Torontalului (Drumul Național 6) prevăzut a fi extins la un profil de 41m cu 4 benzi de circulație și drumuri colectoare și în proximitatea Inelului IV de circulație strădă prevăzută a fi extinsă la 2 benzi de circulație pe sens.

Datorită densității reduse a fondului construit existent, zona nu este ușor accesibilă mijloacelor de transport în comun, stațiile de autobuz cele mai apropiate fiind situate la cel puțin 500m, la intersecția Strazilor Grigore Alexandrescu și Căii Torontalului.

Din același motiv, zona nu este deservită de instituții de învățământ.

La nivel edilitar zona este echipată cu rețele de canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații.

## **2.3. CIRCULAȚIA**

Zona studiată face parte din aria periurbană a municipiului Timișoara, fiind localizată în zona nordică, la intrarea dinspre vama Cenad, pe Calea Torontalului ( DN 6). Zona este delimitată la nord-est de trama stradală existentă pe Calea Torontalului, la sud-est de ampalsamentul spitalului municipal , iar la sud-vest de traseul căii ferat CFR (traij CFR Ronaț).

Circulația rutieră pe Strada Calea Torontalului este îngreunată la intersecția acesteia cu Grigore Alexandrescu, unde amenajarea este deficitară, existând un risc ridicat de accidente. Intersecția este prevăzută pentru modernizare odată cu lărgirea străzii Grigore Alexandrescu.

Prin P.U.G. al Municipiului Timișoara – revizia 4 în lucru este prevăzută lărgirea Căii Torontalului la un profil de 41m, care să includă câte 2 benzi de circulație pe sens, trotuare, pista de biciclete și spații verzi de aliniament pe ambele părți.

De asemenea, în partea de sud a amplasamentului este prevăzută realizarea unei străzi cu profil transversal 37m (de-a lungul zonei de protecție al LEA 110kV Bucovina Dumbrăvița), ce urmează să asigure conexiune cu Calea Aradului (zona Selgros).

## **2.4. OCUPAREA TERENURILOR**

### **2.4.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

În zona studiată funcțiunile existente sunt servicii (viitorul Spital Municipal, stație distribuție carburanți ), unități industriale ( Semtest, Scalini, Marlene, etc. ) și locuire.

Prin documentații de urbanism aprobate sunt propuse locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare și servicii.

#### 2.4.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

**Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare**, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017, terenul este încadrat parțial în **UTR 9** și parțial în **UTR 17**, cu **interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.Z. sau P.U.D.**

Gradul de ocupare al terenurilor încadrate în UTR 9 și UTR17 este unul redus, datorită interdicției temporare de construire instituite prin P.U.G. în vigoare până la aprobarea unor documentații P.U.D./P.U.Z.

#### 2.4.3. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Zona limitrofă zonei studiate este deservită cu instituții de interes general în domeniul medical, universitar și la nivel de comerț alimentar și nealimentar (supermarket-uri)

În zona studiată funcțiunile existente/viitoare sunt servicii (Spitalul Municipal – în stadiu de conservare), stație distribuție carburanți, unități industriale (Semtest, Scalini, Marlene, etc.) și locuire.

Prin documentații de urbanism aprobate sunt propuse locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare și servicii.

#### 2.4.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Prin PUZ aprobat cu HCL nr. 303/18.12.2012 au fost propuse parcele independente destinate spațiilor verzi amenjate, având o suprafață de 9.834mp - reprezentând 7,24% din totalul suprafeței aferente PUZ inițial.

În cadrul parcelelor ce fac obiectul prezentului proiect, parcele ce vor avea funcțiune mixtă: dotări și servicii publice la parter și locuințe colective la etaje - se propune asigurarea un procent de 20% spații verzi în cadrul fiecărei parcele.

### **2.5. ECHIPARE EDILITARĂ**

#### STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Conform Avizului Unic pentru Rețele Existente (nr.57/26.01.2018), terenul este deservit de rețele edilitare astfel:

- Aviz favorabil SC Telekom Romania Communications SA (nr.2976/04.12.2017) ce precizează că pe amplasament nu sunt amplasate rețele de comunicații electronice
- Aviz cu condiții RATT (UR.2017.01.9609/29.11.2017), ce precizează că pe amplasament regia nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice
- Aviz Tehnic de amplasament AQUATIM (31127/06.12.2017), ce indică prezența rețelilor de alimenare cu apă și canalizare pe traseul Căii Torontalului și sub traseul LEA 110 kV de la Sud.
- Aviz de principiu favorabil DELGAZ grid (5818/12.12.2017) care confirmă existența rețelilor de gaz pe strada Calea Torontalului.
- Aviz de amplasament favorabil E-Distribuție Banat S.A. (205173750/11.01.2018) cu respectarea zonelor de siguranță față de rețelele de 20kV și 110kV, conform avizului.
- Aviz favorabil COLTERM (05.12.2017) care nu deține în zona amplasamentului propus rețele termice și de apă rece hidrofor.

### **2.6. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt locuințe colective și funcțiuni complementare (zonă mixtă) cu regim de înălțime maxim cuprins între (S)+P+4E+Er(M).

Potrivit legii propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul **procedurilor de informare a populației** ce vor fi organizate de Municipiul Timișoara, Direcția Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

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

### **3.1 PRINCIPII DE URBANIZARE**

În proximitatea terenului ce face obiectul prezentului proiect, s-au aprobat și sunt în curs de implementare următoarele documentații de urbanism:

#### **CU FRONT LA CALEA TORONTALULUI**

- **P.U.Z. “Dezvoltare zonă mixtă” – Calea Torontalului aprobat cu H.C.L. 255/2017**

Zonă mixtă

- regim de înălțime maxim S+P+13E
- $POT_{max} = 55\%$
- $CUT_{max} = 2,5$

Instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

- regim de înălțime maxim S+P+4E
- $POT_{max} = 55\%$
- $CUT_{max} = 2,8$

Instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri individuale dedicate învățământului

- regim de înălțime maxim S+P+4E+Er
- $POT_{max} = 70\%$
- $CUT_{max} = 2,8$

#### **LA VEST**

- **P.U.Z. “Dezvoltare zonă rezidențială –locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii” aprobat cu H.C.L. 303/18.02.2012**

Locuințe colective cu funcțiuni complementare

- regim de înălțime maxim S(D)+P+2E+M/Er
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 1,3$
- $H_{max} = 11,00m$

Dotări și servicii publice

- regim de înălțime maxim S(D)+P+4E+M/Er
- $POT_{max} = 50\%$
- $CUT_{max} = 2,0$
- $H_{max} = 18,50m$

#### **LA NORD**

- **P.U.Z. “Locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 231/22.04.2008**

Locuințe cu regim mic de înălțime

- regim de înălțime maxim D+P+1E(2E)+M
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 0,8$

Lot de dotări/servicii

- regim de înălțime maxim D+P+4E+M
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 1,1$

#### **LA SUD CU FRONT LA GRIGORE ALEXANDRESCU**

- **P.U.Z. “Locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii” aprobat cu H.C.L. 394/01.08.2014**

Locuințe colective și servicii

- regim de înălțime maxim S+M+4E+Er
- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 2,0$
- $H_{max} = 19,60m$

## LA EST DE PUZ APROBAT CU HCL303/18.12.2012, CU FRONT LA CALEA TORONTALULUI

Este în curs de elaborare PUZ "Dezvoltare zonă mixtă", beneficiar S.C. "ANALOG CONSTRUCȚII" S.R.L., pe un teren având o suprafață totală de 161.539 mp, cu front la Calea Torontalului, ce propune următorii indici urbanistici:

### SPRE CALEA TORONTALULUI:

#### **Subzonă mixtă - locuire colectivă și funcțiuni complementare/servicii**

- P.O.T. = max. 35% locuire colectivă
- P.O.T. = max. 55% servicii (parter)
- C.U.T. = max. 2,5
- Regim de înălțime max. (S)+D+P+12E
- $H_{\text{max. cornișă}} = 44,5\text{m}$
- $H_{\text{max.}} = 47,0\text{m}$

### LA NORD ȘI VEST:

#### **Subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare**

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 2,5
- Regim de înălțime max. (S)+D+P+5E
- $H_{\text{max. cornișă}} = 22,5\text{m}$
- $H_{\text{max.}} = 25,0\text{m}$

#### **Subzonă Servicii și dotari publice**

- P.O.T. = max. 70%
- C.U.T. = max. 2,8
- Regim de înălțime max. (S)+P+4E
- $H_{\text{max. cornișă}} = 22,5\text{m}$
- $H_{\text{max.}} = 25,0\text{m}$

### LA SUD:

#### **Subzonă locuire colectivă**

- P.O.T. = max. 20%
- C.U.T. = max. 2,5
- Regim de înălțime max. (S)+D+P+12E
- $H_{\text{max. cornișă}} = 44,5\text{m}$
- $H_{\text{max.}} = 47,0\text{m}$

#### **3.1.1 Valorificarea cadrului natural**

Zona studiată a suferit de-a lungul timpului un proces continuu de edificare și densificare, fenomen normal dată fiind poziția adiacentă unei zone dens construite și a arterelor majore de trafic.

În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin PUZ aprobat cu HCL nr. 303/18.12.2012 au fost propuse parcele independente destinate spațiilor verzi amenajate având o suprafață de 9.834mp - reprezentând 7,24%. Aceste spații verzi vor deservi și ansamblurile de locuințe colective cu dotări și servicii, ce fac obiectul prezentului PUZ.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent de 20% spații verzi în cadrul fiecărei parcele studiate.

În zonă nu există zone naturale protejate.

#### **3.1.2 Geologia și geomorfologia zonei**

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat 1 (un) foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5", până la adâncimea de -6,00 m de la suprafața terenului. Pe



parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestora.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pământuri coezive. **Pământurile coezive** sunt formate din argile prăfoase, cuprinse între cotele -0,30 m...-6,00 m, aflate în stare de consistență vârtoasă, tare și consistentă, cu plasticitate mare și foarte mare.

Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametri geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform STAS 3300/1-85 – ANEXA C, tabelele 8 și 9:

➤ Greutate volumică	$\gamma = 18,6 \text{ kN/m}^3$
➤ Indicele porilor	$e = 0,65$
➤ Porozitatea	$n = 39,0 \%$
➤ Umiditatea naturală	$w = 17,6 \%$
➤ Indice de plasticitate	$I_p = 32,7 \%$
➤ Indice de consistență	$I_c = 1,12$
➤ Modul de deformare edometric	$M_{2-3} = 10.500 \text{ kN/m}^2$
➤ Unghi de frecare interioară	$\Phi = 16^\circ$
➤ Coeziune specifică	$c = 44 \text{ kN/m}^2$

**Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014 și a parametrilor geotehnici:  $\gamma=18,6 \text{ kN/m}^3$ ;  $I_p=32,7\%$ ;  $I_c=1,12$ ;  $e=0,65$  pentru o fundație cu lățimea  $B=1,00 \text{ m}$  și o cotă de fundare  $D_f=-2,00 \text{ m}$  este:**

$$p_{\text{conv}} = 351,0 \text{ kPa};$$

Pentru proiectarea sistemelor de fundare se vor respecta prescripțiile privind dimensionarea fundațiilor, ținând seama de modurile de abordare prescrise conform Eurocodului 7 aflat în vigoare aplicând metodologia de calcul propusă de «Ghidul pentru aplicarea standardelor (SR EN 1997-2004+SR EN 1997-1:2004/NB:2007 și SR EN 1997-2:2007+SR EN 1997-1:2007/NB:2009)».

Luând în considerare prescripțiile **CP 012/1-2007**, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură **se încadrează în clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI pentru fundațiile situate în interiorul construcțiilor.**

Pentru realizarea elementelor de infrastructură, recomandăm o **clasă minimă de beton C 16/20**, corespunzătoare clasei de expunere **XC 2**, conform **Tabelului F.1.1**, din **Normativul CP 012/1-2007**.

### **3.2. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Din punct de vedere al relaționării cu trama de trafic majoră a municipiului Timișoara, parcelele generate în urma implementării PUZ aprobat cu HCL nr. 303/18.12.2012, vor fi deservite de rețeaua de drumuri propusă prin PUZ "Dezvoltare zonă mixtă", beneficiar S.C. "ANALOG CONSTRUCȚII" S.R.L., cu front la Calea Torontalului, aflat în curs de elaborare.

În baza unui protocol de colaborare încheiat între beneficiarii PUZ S.C."ANALOG CONSTRUCȚII" S.R.L. și beneficiarul prezentului proiect Luca Petru Adrian, s-a agreat o colaborare privind dezvoltarea în comun a rețelei de drumuri și a echipării tehnico-edilitare necesare funcționării celor doua ansambluri.

Astfel, în urma aprobării PUZ S.C."ANALOG CON-STRUCȚII" S.R.L., parcelele, respectiv întreg ansamblul generat în urma aprobării PUZ cu HCL 303/18.12.2012, vor beneficia de un nou acces, direct din Calea Torontalului.

În vederea stabilirii profilului transversal al Căii Torontalului ulterior administrării de către Municipiul Timișoara a tronsonului de drum până la intersecția cu CF, s-au făcut demersuri și proiectantul de lucrări rutiere S.C. "DRUM PROIECTCONSULT" S.R.L. a obținut de la Comisia de Circulație AVIZUL FAVORABIL DE PRINCIPIU nr. RE2018-000643/22.03.2018, pentru soluția propusă de amenajare a Căii Totontalului (DN 6) pe sectorul de drum cuprins între Grigore Alexandescu și Parcul Industrial Timișoara (anexat la documentație).

Calea Torontalului (DN6) prin protocolul stabilit de către Primăria Timișoara și Ministerul Transporturilor, se află în administrare locală ( Municipiul Timișoara) până la poziția kilometrică Km 564+730, în dreptul trecerii la nivel cu calea ferată. În vederea asigurării unei fluente a circulației atât pe Calea Torontalului cât și pe zonele adiacente, se impune realizarea accesului rutier în baza perspectivelor de modernizare a tramei stradale de scurtă durată și de lungă durată, și odată cu dezvoltarea zonei din punct de vedere urbanistic, au fost concepute mai multe etape de dezvoltare:

**Etapa inițială**, în vederea asigurării accesului rutier la carosabilul existent de pe Calea Torontalului, sa realizat o intersecție la nivel sistematizată în dreptul accesului existent la Semtest și a drumului pietruit(DE514) din zona nordică care va putea realiza legătura cu Calea Aradului. Intersecția propusă va fi sistematizată prin semaforizare. În contextul apropiat de modernizare a străzii Grigore Alexandrescu, se poate realiza intersecția cu drumul pietruit și accesul la zona studiată. Intersecția la nivel sistematizată cu Calea Torontalului va fi realizată cu bandă de virare la stanga din ambele direcții pe Calea Torontalului precum și bandă de decelerare și accelerare la ieșirea în Calea Torontalului. Intersecția va permite realizarea tuturor direcțiilor de mers, atât spre Timișoara cât și spre Cenad. Această etapă este realizabilă într-un orizont de timp de maxim 3-5 ani și poate fi utilizată atât pentru asigurarea accesului rutier la zona mixtă propusă în sud, cât și în zona nordică. În această etapă se propune realizarea de trotuare pietonale și piste de cicliști până la strada Grigore Alexandrescu, precum și amenajarea de treceri de pietoni pentru traversarea Căii Torontalului. În profil transversal Calea Torontalului se propune a avea un prospect de 7,0 m parte carosabila ( 2 x 3,50 m) și trotuare și piste de cicliști pe fiecare parte a carosabilului de 3,5 m.

**Etapa finală**, propune definitivarea prospectului stradal al Căii Torontalului, în contextul realizării investițiilor locative din zona studiată (atât la sud cât și la nord de Calea Torontalului). În această etapă finală este propusă pe Calea Torontalului realizarea unei zone mediane destinată exclusiv transportului în comun (prin extinderea liniei de tramvai, sau transport cu autovehicule). Pentru asigurarea circulației autovehiculelor pe Calea Torontalului s-au propus amenajarea a câte 3 benzi de circulație pe fiecare sens de mers, prima bandă de circulație (exterioară) va fi destinată intrării și ieșirii din calea curentă de circulație (benzile mediană și interioară). Intersecția propusă în etapele anterioare se propune pentru dezvoltare și se menține ca și intersecție la nivel sistematizată prin semaforizare. În profil transversal Calea Torontalului se propune a avea un prospect de 41,0 m, zona centrală ocupată de benzi de circulație destinate exclusiv transportului în comun cu lățime de 7,0 m ( 2 x 3,50 m) iar marginal se propune partea carosabila cu amplasarea a 3 benzi de circulație pe fiecare sens de mers 11,0 m ( 6 x 3,50 m) și trotuare și piste de cicliști pe fiecare parte a carosabilului de 3,5 m.

### **3.3. ZONIFICARE FUNCționalĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

#### **3.4. BILANȚ TERITORIAL (obiective de utilitate publică)**

<b>SUPRAFAȚĂ TEREN</b>	<b>SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>		<b>SITUAȚIA PROPUȘĂ</b>	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	<b><u>20.865 mp</u></b>	100.00%	<b><u>20.865 mp</u></b>	100.00%
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	=	-
<b>TOTAL</b>	<b><u>20.865 mp</u></b>	100.00%	<b><u>20.865 mp</u></b>	100.00%

#### **3.5. BILANȚ TERITORIAL**

<b>SUPRAFAȚĂ TEREN</b>	<b>SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>		<b>SITUAȚIA PROPUȘĂ</b>	
Parcele arabil în intravilan, reglementate ca dotări și servicii publice conf. PUZ aprobat cu HCL 303/2012	<b>20.865 mp</b>	100.00%	-	-
Parcele arabil în intravilan - zonă mixtă propusă (locuințe colective și servicii)	-	-	<b>20.865mp</b>	100.00%
<b>TOTAL</b>	<b><u>20.865 mp</u></b>	100.00%	<b><u>20.865 mp</u></b>	100.00%

### **3.6. INDICI URBANISTICI**

• Parcelele 1-9 (20.865 mp)

Locuințe colective la etaje și servicii și dotări la parter în regim de înălțime maxim (S)+P+4E +Er

**P.O.T.= max. 35%**

**C.U.T.= max. 2,1 suprateran**

**H max.=23 m**

**H cornisa max.=18.5 m**

### **3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

#### **3.7.1 Alimentare cu apă**

Pentru alimentarea cu apă a obiectivului propus se propune extinderea conductei de apă existente din PAFSIN, cu Dn 400 mm de pe Calea Torontalului.

Extinderea conductei de apă se va realiza din țevă PE-HD, PN10, De 250 mm. Această conductă va deservii atât pentru PUZ-ul – Modificare parțială PUZ aprobat cu HCL nr. 303/18.12.2012 – zona Calea Torontalului, Timișoara, beneficiar Luca Petru Adrian, cât și a PUZ-ului – Dezvoltare zonă mixtă, beneficiar S.C. Analog Construcții S.R.L.

Drumul de acces care face legătura între Calea Torontalului și PUZ-ul propus, beneficiar Luca Petru Adrian, se află în proprietatea S.C. Analog Construcții S.R.L. și va asigura dreptul de servitute pentru toate echipările edilitare.

Pe rețeaua de apă vor fi prevăzute hidranți de incendiu exteriori și cămine de vane. Fiecare imobil propus din cadrul acestui P.U.Z. va fi prevăzut cu un branșament de apă.

Branșamentele de apă vor fi realizate din țevă de PE-HD, iar căminele de apometre vor fi complet echipate.

Branșarea imobilelor se va face la conductele de apă propuse.

#### **3.7.2 Canalizare menajeră**

Racordarea la canalizarea menajeră existentă de pe strada Calea Torontalului cu Dn 500 mm se va realiza printr-un cămin de vizitare.

Rețeaua de canalizare menajeră a PUZ-ului – Modificare parțială PUZ aprobat cu HCL nr. 303/18.12.2012 – zona Calea Torontalului, Timișoara, beneficiar Luca Petru Adrian, cât și a PUZ-ului – Dezvoltare zonă mixtă, beneficiar S.C. Analog Construcții S.R.L., se va racorda la o stație de pompare amplasată pe parcela cadastrală nr. 138795 beneficiar Luca Petru Adrian.

De la stația de pompare, apele uzate menajere sunt evacuate la rețeaua de canalizare existentă de pe Calea Torontalului, prin intermediul unei conducte de refulare amplasată pe drumul de acces beneficiar S.C. Analog Construcții S.R.L. cu drept de servitute pentru echiparea edilitară.

Pentru o bună funcționare a canalului menajer propus s-au prevăzut cămine de vizitare, conform STAS 2448-82, la intervale de maxim 60 m, conform prevederilor STAS 3051-91.

Fiecare imobil propus din cadrul acestui P.U.Z. va fi prevăzut cu un racord la canal.

Racordurile imobilelor vor fi din tuburi PVC-KG, SN4. Racordarea imobilelor se va face la rețeaua de canalizare menajeră propusă.

#### **3.7.3 Canalizare pluvială**

Apele pluviale colectate de pe platformele carosabile vor fi trecute prin decantoare-separatoare de hidrocarburi și evacuate în bazine de retenție. Apele convențional curate vor fi evacuate controlat în canalul de desecare din zonă.

### **3.8.PROTECȚIA MEDIULUI**

#### **3.8.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE**

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă care nu sunt pe terenurile beneficiarilor, ca atare nu se necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

#### **3.8.2. PREVENIREA RISCURILOR NATURALE**

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există.

Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor.

Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

#### **3.8.3. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR**

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată. Gunoii menajeri va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita pe deponeul autorizat.

#### **3.8.4. RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.**

Terenul nu este degradat.

Prin PUZ aprobat cu HCL nr. 303/18.12.2012 au fost propuse parcele independente destinate spațiilor verzi amenajate având o suprafață de 9.834mp (reprezentând 7,24%). Aceste spații verzi vor deservi și ansamblurile de locuințe colective cu dotări și servicii, ce fac obiectul prezentului PUZ.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent de 20% spații verzi în cadrul fiecărei parcele studiate.

#### **3.8.5. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ**

Modernizarea tramei stradale împreună cu întreaga infrastructură locală, va însemna pentru zonă un beneficiu deoarece propunerea are în vedere întregul ansamblu urbanistic din proximitate, în momentul în care se vor putea executa și corela toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul drumurilor și subzonelor de spații verzi.

#### **3.8.6. ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICĂȚIE ȘI AL REȚELOR EDILITARE MAJORE**

Odată cu finalizarea infrastructurii edilitare și rutiere în zonă, cu accent pe modernizarea Căii Torontalului, realizarea intersecțiilor și a executării prospectelor străzilor limitrofe zonei la prospectele finale se vor elimina disfuncționalitățile existente privind traficul în zonă.

Se va asigura astfel fluența traficului la nivel de zonă.

### **3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Obiectul prezentului proiect fiind modificarea reglementării urbanistice a celor 9 parcele reglementate prin PUZ aprobat cu HCL nr. 303/18.12.2012, nu există obiective de utilitate publică. Suprafețele de teren aferente PUZ aprobat cu HCL nr. 303/18.12.2012 în suprafață de 22.772 mp sunt în proprietatea Municipiului Timișoara, domeniul public conform CF Nr. 438813 Timișoara, Nr.cad.top.438813.

Şef proiect  
arhitect GEORGETA TRÎMBIŢAŞ

Intocmit  
arhitect TIRON ANDREI