



s.c. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" s.r.l.

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

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 141/2015

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

| | |
|-----------------------------|--|
| Denumirea lucrării: | PLAN URBANISTIC ZONAL "Extindere zonă rezidențială strada Gavril Musicescu, Timișoara" |
| Amplasament: | Strada Gavril Musicescu, Teren arabil în intravilan Timișoara, județul Timiș, CF nr. 415200 |
| Beneficiar: (Beneficiar) | POPARAD SORIN și POPARAD ADRIANA ZORICA |
| Elaborator: (Proiectant) | S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L. Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, jud. Timiș tel./fax: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro |
| Data elaborării: | februarie 2018 |
| Faza de proiectare: | PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) |

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal de față, este determinată de intenția de a reglementa din punct de vedere urbanistic o zonă cu funcțiunea actuală agricolă, din sudul Municipiului Timișoara (Cartierul Giroc), în zonă destinată funcțiunilor de locuire și funcțiuni complementare .

Obiectul prezentei documentații îl reprezintă studiul unui teren înscris în CF nr. 415200, arabil în intravilanul Municipiului Timișoara. Prin studiul de față urmează să se propună:

- reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în vederea dezvoltării unui ansamblu cu caracter rezidențial și funcțiuni complementare,;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale;
- 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 alte documentații de urbanism în curs de aprobare din zonă.

Se vor respecta prospectele stradale minime propuse prin documentații de urbanism în curs de aprobare.

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z., măsoară **5000 mp** și este o singura parcelă cu nr. cad. 415200 (provenit din numărul CF vechi 127640 și numărul topografic vechi 14400/2-14401/2).

Zona este delimitată astfel:

- la Nord: se învecinează cu parcela cu CF427556 si nr. top. 14400/2-14401/1/1/1/1/1/2/1.
- la Sud: Strada Gavril Musicescu – CF 407180 si nr. top.17392
- La Est: se învecinează cu parcela CF 416671 si nr. top. 14400/1 pe care nu există construcții.
- la Vest: se învecinează cu parcela CF 416730 si nr. top. 14404/1/2, pe care există construcții.

1.2.2 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 în **UTR 67**.

Categoria funcțională:

Zonă rezidențială: (L)

În RLU aferent P.U.G. (conform Cap.4, Art.2-3) se specifică pentru zona rezidențială următoarele:

- Funcțiuni dominante: locuințe cu caracter urban și semi – rural
- Funcțiuni complementare:
 - instituții publice și servicii
 - spații verzi amenajate
 - accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
 - rețele tehnico – edilitate și construcții aferente

Conform Art.15 se permite amplasarea locuințelor în raport cu limitele laterale ale parcelei în sistem înșiruit, în regim cuplat sau izolat.

Procentul de ocupare al terenului este reglementat (conform Art.24 RLU PUG) prin corelare cu prevederile Art.15 RGU și Anexa 2 RGU.

Conform acestora, pentru zona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime P - P+2, POT maxim este 35%.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1 LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Pentru întocmirea acestei documentații s-a consultat **Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare**, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017.

În urma analizării documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**;
- rezervarea unui procent de minim 5% din suprafața terenului pentru spații verzi amenajate;

În zona studiată aparținând **UTR 67**, au fost aprobate prin hotărâri de consiliu local mai multe documentații de urbanism în scopul reglementării teritoriului ca zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, servicii și spații verzi amenajate:

- *PUD "Extindere zona de locuinte - str. G.Musicescu nr. 105-107" aprobat cu HCL 282/2006 – pe teritoriul cuprins între strada Oedip și strada Jean Monet, preluat prin P.U.G. Timișoara în vigoare, pe parcelele cu nr. top. 14405/1 și nr. top. 14404/2/a, prevede:*
 - *Funcțiunea dominantă este cea rezidențială cu regim de înălțime maxim P+M.*
 - *Procentul de ocupare al terenului maxim 40%*
- *PUZ "Construire spațiu comercial produse alimentare și nealimentare ; sistematizare verticală, împrejmuire și panou reclamă (totem), racord utilități ; (parter)" aprobat cu HCL 28/2014 – pe teritoriul cuprins între strada Jean Monet și strada Calea Martirilor 1989, preluat prin P.U.G. Timișoara în vigoare, pe parcelele cu nr. top. 416710; nr. top. 14363/2/2, 14362/2/2, 14362/1/2, 14360 și nr. top. 41670, prevede:*
 - *Funcțiunea dominantă este cea de servicii cu regim de înălțime maxim P.*
 - *Procentul de ocupare al terenului maxim 27,59 % .*
- *PUD "Extindere hală existentă pentru depozitare, împrejurimi " aprobat cu HCL 28/2014 – pe teritoriul cuprins între strada Jean Monet și strada Calea Martirilor 1989, preluat prin P.U.G. Timișoara în vigoare, pe parcela cu nr. cad. 417086, prevede:*
 - *Funcțiunea dominantă este cea industrială cu regim de înălțime maxim P.*
 - *Procentul de ocupare al terenului maxim 55%*
- *PUZ "Construire imobil servicii și comerț S+P+3E" aprobat cu HCL 37/2012 – pe teritoriul cuprins între strada Jean Monet și strada Calea Martirilor 1989, preluat prin P.U.G. Timișoara în vigoare, pe parcela cu nr. cf. 417255 – prevede:*
 - *Funcțiunea dominantă este cea de servicii și instituții publice cu regim de înălțime maxim S+P+3E.*
 - *Procentul de ocupare al terenului maxim 50%*

- *PUZ ” Construire ansamblu de locuire colective în regim de înălțime P+3E – (S)+P+5E Construire hypermarket în regim de înălțime P+1E cu parcare deschise la parter, construire platforme parcaje și acces din Calea Martirilor ” Faza: Aviz de oportunitate nr. 13/11.05.2017 – pe teritoriul cuprins între strada Jean Monet și strada Calea Martirilor 1989, pe parcelele cu nr. cf. 428089, nr. cf. 427247 și nr. cf. 427215 – prevede:*
 - *Funcțiunea dominantă a puz-lui este cea de locuire colectiva și servicii cu regim de înălțime maxim S+P+5E.*
 - *Procentul de ocupare al terenului maxim 70%*

1.3.2 LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Conform Certificat de Urbanism nr. 35/04.01.2018 emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/2017, destinația terenului este aceea de zonă rezidențială .

Regimul juridic:

- parcela cu nr. cad. 415200 – teren intravilan, proprietari POPARAD SORIN și POPARAD ADRIANA ZORICA

Regimul tehnic:

- parcela cu nr. cad. 415200 – Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/2017- Zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare regim de înălțime P+2E, POTmax. 40%, spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012.

1.3.3 PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Conform prevederilor **Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în lucru – etapa 4**, terenul studiat se încadrează în zona:

- **Uiu – ZONĂ DE URBANIZARE – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU CARACTER URBAN**

Zona având caracter urbanizat beneficiază de întreaga infrastructura a Municipiului Timișoara.

Conform Planului Urbanistic General aflat în lucru, pentru zona studiată se propune investiția în dezvoltarea tramei stradale prin continuarea traseelor drumurilor existente și asigurarea de prospecte transversale adecvate circulațiilor la nivel de zonă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Din punct de vedere urbanistic, țesutul construit era în mare parte tipic unei așezări rurale, având construcția poziționată în aliniament, și adâncime mare a parcelelor. Datorită dezvoltării imobiliare, tipologia zonei studiate și-a schimbat caracterul.

În vecinătatea amplasamentului studiat, între Străzile Calea Martirilor 1989, Mareșal Alexandru Averescu și Mureș, au apărut în timpul regimului comunist locuințele colective cu regim de înălțime P+4...5E, la parterul cărora se găsesc majoritatea serviciilor care deserveșc cartierul.

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Urbanizarea terenurilor agricole s-a făcut prin proiecte și dezvoltări urbanistice datând preponderent din perioada anilor 2000-2007. Majoritatea terenurilor aparținând cvartalului aflat la sud de strada Mureș au fost reglementate ca Zonă propusă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare. Un număr semnificativ de parcele sunt deja edificate cu locuințe de tip urban.

Gradul de atractivitate al zonei a crescut în ultimii ani, în special datorită dezvoltării rețelei de drumuri și echipării edilitare.

De asemenea, recenta modernizare a strazii Gavril Musicescu a avut ca și consecințe fluenta și siguranța traficului.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat, în suprafață totală de 5000 mp este format din o parcelă, conform extrasului CF nr. 415200. Terenul studiat este arabil în intravilanul Municipiului Timișoara, situat în cartierul Giroc, cu front la Strada Gavril Musicescu.

Forma terenului este regulată, dreptunghiulară și orientată Nord - Sud.

2.2.2 RELATIONAREA 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 cu front la strada Gavril Musicescu și la o departare de 170 m de DJ 595 (Strada Calea Martirilor 1989).

În partea de Nord a cartierului se află Gara de Vest de pe linia Timișoara-Cruceni care deservea transportul de mărfuri.

Accesibilitatea zonei este asigurată de mijloacele de transport în comun ale R.A.T.T. care au stații pe Strada Calea Martirilor la intersecția cu Strada Gavril Musicescu și Strada Drubeta, de-o parte și de cealaltă a amplasamentului studiat:

- Tramvai linia 7
- Expres 3

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

Principalele instituții de interes general din zonă sunt: Școla Generală cu clasele I-VIII nr.25, Biserica Martirilor, Oficiul Poștal, Liceul Teoretic Special Iris, Liceul Azur, și diversele servicii din zonă (Atoss, Lidal etc.).

Alte școli care deserveșc zona sunt: Școla Generală nr.30 și Școla Generală nr. 13 aflate la mai mult de 1,5km de amplasamentul studiat.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Relieful. Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel nesemnificative. Acesta nu prezintă potențial de alunecare.

Clima este cea tipică Câmpiei de Vest. Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1°C în Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+20^{\circ}\text{C}$... 21°C în Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,3^{\circ}\text{C}$
- Temperatura maximă absolută: $+40,0^{\circ}\text{C}$
- Temperatura medie anuală: $+10,9^{\circ}\text{C}$

b) Precipitații:

- Media anuală: 631 mm.

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

Adâncimea de îngheț este de 0,6 – 0,7 m (conform NP112-2014).

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

Geologic, zona aparține Bazinului Pannonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior – presenonian, participă, în bază, formațiuni cristalofiliene, mezo- și epizonale, proterozoic superioare, reprezentate prin micașisturi, micașisturi biotito-sericitoase, micașisturi cu granați, paragnaise, cuarțite micacee, șisturi sericito-cloritoase, șisturi cuarțito-cloritoase și șisturi sericito-talcoase. La partea superioară, aceste formațiuni prezintă o zonă alterată de grosimi variabile, cuprinsă în general, între 50 – 100 m.

Terenul de fundare ar putea fi considerat pachetul coeziv reprezentat prin praf argilos nisipos, cafeniu-cenușiu, plastic consistent, ce apare începând cu adâncimea de 0,8 m față de CTN.

| Factori de influență | Caracteristici ale amplasamentului | Punctaj |
|---|---|-----------|
| 1. Condiții de teren | Terenuri bune | 2 |
| 2. Apa subterană | Epuismente normale | 2 |
| 3. Clasificarea construcției după categoria de importanță | Normală | 3 |
| 4. Vecinătăți | Fără risc | 1 |
| 5. Zona seismică | $T_c=0,7\text{sec.}$; $a_g=0,20g$; $\beta_0 = 2,50$ | 2 |
| Risc geotehnic | moderat | 10 |

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul prospectat aparține Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

2.3.2 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, pe teren nu există construcții.

2.4 CIRCULAȚIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Nu sunt înregistrate aspecte critice în desfășurarea circulației rutiere în dreptul amplasamentului studiat.

Profilul stradal pentru strada Jean Monet, aflată la Est, are în prezent lățimea de 7m, din care 4,5m au fost asigurați în urma aprobării PUZ "Extindere hala existenta pentru depozitare, împrejmuiuri" cu HCL nr 22/28.01.2014

Profilul transversal propus prin PUG în curs de aprobare pentru strada Jean Monet este de 9 m (PTT 27) și este alcatuit :

- **PTT 27** (9,00m lățime)
 - Carosabil de 3,5m cu circulație într-un singur sens;
 - Trotuar 2x1.5m cu pantă de 1,5% spre rigolă.
 - Zonă verde și parcare 2.5m pe latura de vest ale carosabilului

2.4.2 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME

În general, străzile din vecinătate, inclusiv Strada Gavril Musicescu și Strada Mureș sunt străzi de categoria a III-a cu o bandă de circulație pe sens.

Pentru fluidizarea circulației este prevăzută completarea prospectului Străzii Jean Monet.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În cadrul UTR 67 funcțiunea principală este aceea de locuințe cu regim de înălțime P...P+2E, locuințe colective cu regim de înălțime P+2E...P+4E+M, unități industriale și funcțiuni complementare.

Funcțiunile majore în zona studiată sunt distribuite de-a lungul străzii Calea Martirilor 1989, de o parte și de alta sunt amplasate clădiri cu funcțiuni de servicii și depozitare, clădiri de birouri, depozitare și comerț de materiale de construcții.

2.5.2 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În UTR 67, la sud de Strada Mureș, gradul de ocupare al terenului este unul redus, trama stradală ortogonală fiind modulată rar, dar pe acest țesut urban au apărut inserții cu noi dezvoltări imobiliare.

La nord de Strada Mureș, între Calea Martirilor 1989 și Drubeta, procentul de ocupare al terenului este mai ridicat, aproximativ 45% din suprafața cvartalului.

2.5.3 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Zona din imediata vecinătate a amplasamentului are un caracter predominant rezidențial. Serviciile sunt amplasate în general, în zona cu densitate a populației mai mare, unde sunt și locuințele colective.

2.5.4 ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat este liber de construcții și fără spații verzi amenajate.

Cele mai apropiate spații verzi amenajate sunt Piața Georges Clemenceau situată la aproximativ 160m de amplasamentul studiat, Parcul Triade situate la aproximativ 300m de amplasamentul studiat, Parcul Lidia, situat la aproximativ 530m de amplasamentul studiat și Parcul Adolescenței, situat la aproximativ 550m de amplasamentul studiat.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Pentru determinarea rețelelor edilitare existente în zonă, au fost solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă, obținându-se Avizul pentru rețele existente nr.131 din 19.02.2018 cu avizele anexe:

- Telefonie

Conform Avizului Favorabil nr.146/31.01.2018 al S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A, pe amplasamentul pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, TELEKOM nu are amplasate rețele de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire

- Societatea de Transport Public Timișoara

Conform avizului de amplasament nr.UR2018-00-1012/26.01.2018 al STPT, pe amplasamentul respectiv, societatea nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice sau infrastructură/suprastructură de trabsport public

- Alimentare cu apă și canalizare

Conform Avizului tehnic de Amplasament nr.1804/02.02.2018 emis de AQUATIM, pe strada Musicescu exista canalizare menajeră CDn500 și rețea de alimentare cu apă ApØ160.

- Alimentarea cu gaze naturale

Conform Avizului de Principiu 750/12.02.2018 al DELGAZ GRID SA pe strada Musicescu exista sistem de distribuție al gaze naturale.

- Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament favorabil nr.206525669/31.01.2018 eliberat de SC ENEL Distribuție Banat SA, pe Strada Gavril Musicescu, există rețele electrice. Distanța minimă de apropiere a oricarei parti al obiectului fata de conductorul activ cel mai apropiat al LEA 20kV existentă, va fi de 5 m.

- Alimentarea cu agent termic

Conform avizului de amplasament al Companiei Locale de Termoficare COLTERM S.A. nr. UR2018-01012/25.01.2018, în zonă nu există rețele termice sau de apă rece hidrofor.

2.7 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt locuințe în regim de înălțime maxim (S)+P+1E+M(Er) și funcțiuni complementare.

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 de Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform Certificatului de Urbanism nr. 35/04.01.2018 emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/2017, destinația terenurilor este aceea de zonă mixtă rezidențială.

Regimul juridic:

pentru parcela cu nr. cad. 415200 – teren intravilan, proprietari POPARAD SORIN și POPARAD ADRIANA ZORICA

Regimul tehnic:

pentru parcela cu nr. cad. 415200 – Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.157/2002 prelungit prin H.C.L. nr.131/2017- Zona de locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare, regim de inaltime P+2E, POT_{max.} 40%, spații verzi minime conform H.C.L nr.62/2012.

În urma analizării studiilor de fundamentare, se pot trage următoarele concluzii generale:

- se va menține funcțiunea predominantă a zonei prin realizarea unei zone rezidențiale.
- Se va asigura necesarul de spații verzi conform prevederilor în vigoare.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

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 în **UTR 67**, cu categoria funcțională: **Zonă rezidențială (L)**

În RLU aferent P.U.G. (conform Cap.4, Art.2-3) se specifică pentru zona rezidențială următoarele:

- Funcțiuni dominante: locuințe cu caracter urban și semi – rural
- Funcțiuni complementare:
 - instituții publice și servicii
 - spații verzi amenajate
 - accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje

Procentul de ocupare al terenului este reglementat (conform Art.24 RLU PUG) prin corelare cu prevederile Art.15 RGU și Anexa 2 RGU. Conform acestora, pentru zona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime P - P+2, POT maxim este 35%.

3.3 PREVEDERI ALE ETAPEI P.U.G. ÎN CURS DE APROBARE

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, etapa 4, aflat în curs de aprobare, terenul este încadrat în zona **ULiu // Zonă de urbanizare – Zonă de locuințe individuale cu caracter urban.**

Caracterul actual al zonei este: Terenuri cu destinație agricolă (pășuni, fânațe, arabil), rezidențial, industriale sau libere situate în intravilanul municipiului.

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale și anexele acestora, cu o unitate locativă pe parcelă

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII:

- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.
- instalații exterioare cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU
- Servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU. Condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
 - să implice maximum 5 persoane
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
 - pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
 - pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile
- servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU. Condiții:
 - să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 160mp
 - să implice maximum 5 persoane
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
 - pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
- instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU. Condiții:
 - să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
 - pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

UTILIZĂRI INTERZISE:

- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

INDICI DE OCUPARE ȘI DE UTILIZARE A TERENULUI propuși în etapa 4 din Planul Urbanistic General în curs de aprobare:

- Regim de înălțime maxim propus: P+1E+M

- Retrageri față de limitele laterale: minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m
- Retrageri față de limita posterioară: minim înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,50 m
- Înălțimea maximă la cornișă admisă: 12,00m
- Înălțimea maximă totală admisă: 17,00m

3.4 PREVEDERI ALE ETAPEI 2 P.U.G. – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ (MASTERPLAN) 2012

Conform “Masterplan”, terenul studiat este situat în zona de aplicare a următoarelor politici:

Politica 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare

Program 1 – Completare rețele de alimentare cu apă

- Asigurarea de utilități în zonele de dezvoltare
- Integrarea neinvazivă în domeniul public a rețelelor edilitare, comunicare și trafic

Program 2 – Asigurarea rețelei de canalizare

- Extinderea și modernizarea rețelei
- Inițierea unui sistem de management al apelor pluviale

Politica 5 – Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public

Program 2 – Creșterea calității rețelei de spații verzi

- Creșterea și asigurarea suprafeței de spații verzi raportat la densitatea zonei de referință.

3.5 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul care face obiectul PUZ este teren proprietate privată, liber de construcții, arabil în intravilan.

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În prezent, terenul nu este ocupat de construcții și este neamenajat.

Prin prevederile prezentului proiect se propun următoarele măsuri:

- asigurarea unei parcele cu spații verzi amenajate în suprafață de 250mp, reprezentând 5% din suprafața totală a terenului studiat
- asigurarea în cadrul parcelelor pentru locuințe a unui procent de 20% spații verzi din suprafața respectivei parcele.

3.6 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la parcelele propuse se va realiza atât direct de pe strada Gavril Musicescu, cât și prin intermediul drumului de acces propus în documentație.

Acest drum nou propus, preia tipologia de urbanizare propusă prin *PUD* ”*Extindere zona de locuințe - str. G.Musicescu nr. 105-107*” aprobat cu HCL 282/200. – proiect implementat.

Prin P.U.Z. se propune asigurarea prospectului transversal integral al acestui drum propus (cu fundătură) pe latura vestică a terenului, în conordanță cu propunerile din planșa A03 "Reglementări urbanistice"

- **PTT 1** (8,00m lățime)
 - format din carosabil de 2x3m cu circulație în ambele sensuri;
 - trotuar(1.5m pe latura de est ale carosabilului) cu pantă de 1,5% spre rigolă.
 - zonă de protecție (0.5m pe latura de vest ale carosabilului) cu pantă de 1,5% spre rigolă.
- **PTT 2** (15,00m lățime)
 - format din carosabil de 2x3,25m cu circulație în ambele sensuri;
 - spații verzi de aliniament 2X1,50m
 - piste de biciclete 2X1,50m
 - trotuare 2X 1,50m cu pantă de 1,5% spre rigolă.

Lucrările rutiere se vor executa dintr-o îmbrăcăminte bituminoasă pe o fundație din balast și piatră spartă. Înainte de executarea structurilor rutiere se va asigura excavarea și evacuarea stratului vegetal pe o grosime de circa 0,50 m.

Semnalizarea în plan vertical și orizontal se va realiza conform STAS1848/1-2004, STAS1848/7-85.

Colectarea apelor pluviale se va realiza prin intermediul pantelor transversale și longitudinale spre rigolele proiectate.

3.7 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:

realizarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare

asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuire și funcțiuni complementare;

asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie, conform propunerilor și avizelor, etc.

Documentația are drept obiect:

- Realizarea a 5 parcele destinate construirii de locuințe cu max. 2 unități locative și funcțiuni complementare, cu un regim de înălțime maxim (S)+P+1E+M(Er)

Realizarea unei parcele destinate construirii de locuințe în sistem condominiu, cu un regim de înălțime maxim (S)+P+1E+M(Er)

Realizarea unei parcele destinate spațiilor verzi amenajate, având o suprafață echivalentă cu 5% din suprafața totală a terenului studiat,

Rezervarea suprafețelor de teren necesare noilor drumuri de acces și preluarea secțiunilor transversale corespunzătoare

Asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării zonei în incintă.

Stabilirea limitei de implantare a clădirilor și a retragerilor față de limite și vecinătăți;

Stabilirea unui regim de înălțime, a POT și CUT.

COEFICIENȚI PROPUȘI

Zona Locuire cu max. 2 unități locative / Locuire tip condominiu:

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 1,1
- Regim de înălțime max. (S)+P+1E+M(Er)
- H_{max. cornișă} = 10m
- H_{max. coamă} = 14m

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

| | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | | | | |
| Teren arabil în intravilan | 5 000 mp | 100,00% | - | - |
| Zonă locuire cu max. 2 unități locative | - | - | 1 137 mp | 22,74% |
| Zonă locuire tip condominiu | - | - | 2 703 mp | 54,06% |
| Zonă pentru spații verzi amenajate | - | - | 250 mp | 5,00% |
| Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente | - | - | 910 mp | 18,20% |
| TOTAL | 5 000 mp | 100,00% | 5 000 mp | 100,00% |

3.8 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Soluțiile de echipare edilitară se vor stabili în fazele ulterioare de proiectare.

3.9 PROTECȚIA MEDIULUI

3.9.1 DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Terenul fiind liber de construcții, nu vor exista materiale din demolări.

În faza de construire ulterioară PUZ, colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către RETIM, în baza unui contract și transportate la deponeul Municipiului Timișoara.

3.9.2 PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

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

Riscurile pentru sănătatea umană sau pentru mediu pot apărea în fazele de execuție ulterioare PUZ. 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.

3.9.3 DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

În cazul construirii, deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care îl va depozita la un depozit autorizat. Materialele rezultate din săpături care constituie excedent vor fi transportate de către constructor pe un amplasament stabilit de primărie.

Terenul fiind liber de construcții, nu vor exista materiale din demolări.

3.9.4 RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI ETC.

În prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafață de minim 5% raportată la suprafața terenului pentru spațiile verzi amenajate și minim 20% spații verzi în cadrul fiecărei parcele de locuințe .

3.9.5 REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Fiind teren nereglementat situat în intravilan la frontul unei străzi, inițiativa de reglementare urbanistică se încadrează într-un proces normal de dezvoltare și densificare urbană.

După terminarea lucrărilor se va îmbunătăți cadrul natural prin plantarea de arbori de diferite specii și de gazon pentru zonele stabilite ca fiind zone verzi în cadrul parcelei.

3.10 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Analiza situației existente a relevat faptul că zona este echipată din punct de vedere edilitar.

Pentru toate lucrările rutiere propuse, se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, în zonele unde profilul stradal nu este asigurat, conform planșei A04 " Obiective de utilitate publica".

Pentru etapa următoare de dezvoltare a zonei, se vor realiza, corelat cu evoluția viitoare a localității, și drumurile pentru care s-au făcut rezervări de suprafețe de teren în etapa actuală.

BILANT TERITORIAL PROPUS

| | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice | 5 000 mp | 100,00% | 4090 mp | 81,80% |
| Teren ce intenționează a fi trecut în domeniu public | - | - | 910 mp | 18,20% |
| TOTAL | 5 000 mp | 100,00% | 5 000 mp | 100,00% |

3.10.1 ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELOR EDILITARE MAJORE

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI:

prezența cablurilor și a echipamentelor edilitare pe stâlpi;
prezența terenurilor nereglementate care împiedică completarea tramei stradale existente.

PROPUNERI DE ELIMINARE A DISFUNCȚIONALITĂȚILOR:

Mutarea infrastructurii edilitare în subteran;
Rezervarea suprafețelor de teren în vederea completării tramei stradale existente – ceea ce va conduce la o fluidizare a traficului.
Densificarea gradului de ocupare al terenurilor astfel încât să fie justificate investițiile existntă pentru mijloacele de transport în comun (tramvai).

Șef de proiect,
arhitect **Georgeta Trîmbițaș**