

## MEMORIU

**PLAN URBANISTIC ZONAL ” Dezvoltare Zonă rezidențială – locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice” - Calea Torontalului, Timișoara, CF 408814 Nr. Cad. A580/1/2, CF 419200, Nr. Cad. A580/1/4, CF 419202 Nr. Cad. A580/1/3, CF 419193, Nr. Cad A580/1/6**

**Proiect nr. 67/2009**

### **1. Introducere**

#### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL  
”Dezvoltare Zonă rezidențială – locuințe colective cu  
funcțiuni complementare, dotări și servicii publice” - Calea  
Torontalului, Timișoara  
CF 408814, Nr. Cad. A580/1/2; CF 419200, Nr. Cad. A580/1/4;  
CF 419202, Nr. Cad. A580/1/3; CF 419193, Nr. Cad A580/1/6**

Amplasament: **Calea Torontalului, TIMIȘOARA  
adresă provizorie De581 nr.1**

Nr. proiect: **67/2009**

Beneficiar: **Luca Petru Adrian**

Elaborator:  
(Proiectant) **s.c.”Arhitect Trîmbițaș”s.r.l.  
s.c.”ELATIS”s.r.l.  
s.c.”COSMUN WEST”s.r.l.  
s.c.”ELECTRIC EYE”s.r.l.  
s.c.”GIS SURVEY”s.r.l.  
s.c.”BABA & PĂUNESCU PRO.GEO”s.r.l.**

Data elaborării: **decembrie 2011**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

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

##### **1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM**

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: ” Dezvoltare Zonă rezidențială – locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice” - Calea Torontalului, Timișoara, CF 408814, Nr. Cad. A580/1/2; CF 419200, Nr. Cad. A580/1/4; CF 419202. Nr.

Cad. A580/1/3; CF 419193, Nr. Cad A580/1/6, a fost întocmită la comanda beneficiarului Luca Petru Adrian.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul realizării unei zone rezidențiale de locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, pe terenul situat pe Calea Torontalului, identificat prin CF 408814, Nr. Cad. A580/1/2; CF 419200, Nr. Cad. A580/1/4; CF 419202, Nr. Cad. A580/1/3; CF 419193, Nr. Cad A580/1/6, aflat în proprietatea lui Luca Petru Adrian.

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

Ținând cont de demararea procedurii pentru întocmirea noului P.U.G. al municipiului Timișoara, prin inițierea și scoaterea la licitație a studiilor de fundamentare, conform legislației în vigoare, ca etapă preliminară Primăria Municipiului Timișoara a inițiat “Studiile directe privind densificarea țesutului urban în municipiul Timișoara”.

Conform acestor studii preliminare, zona studiată – aflată în vecinătatea arterei majore Calea Torontalului se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în subzona funcțională mixtă: instituții și servicii publice/locuire colectivă propusă.

Astfel, propunerea de față se raportează la strategia de dezvoltare și mobilare urbană stabilită prin studiile mai sus menționate.

## 1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este inclus parțial în **UTR 9** și parțial în **UTR 18**.

Cele două UTR-uri sunt delimitate după cum urmează:

#### **UTR17**

- la nord, de noua stradă propusă pe limita nordică a incintei „Semtest”
- la est, de Calea Torontalului
- la sud, de strada Grigore Alexandrescu
- la vest de UTR 9

#### **UTR9**

- la nord, de limita intravilanului propus prin PUG
- la est, de Calea Torontalului
- la sud, de strada Ovidiu Balea
- la vest de triaj CFR.

Din punct de vedere al **zonificării funcționale**, **UTR 9 și UTR 18** cuprind conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr.157/28.05.2002 a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local nr.139/24.04.2007:

- **subzona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 - existente și propuse, instituții și servicii publice**

• Terenul ce face obiectul prezentei documentații, a fost studiat în cadrul “ Studii directe privind densificarea țesutului urban în municipiul Timișoara “, studii comandate de Primăria Municipiului Timișoara ca și etapă preliminară pentru întocmirea noului PUG. Conform prevederilor acestei documentații, parcela aflată în proprietatea lui Luca Petru Adrian are destinația de zonă rezidențială cu locuințe colective în regim de înălțime de peste P+3, instituții publice și servicii.

- Zonele învecinate parcelelor studiate au fost reglementate din punct de vedere urbanistic astfel:
  - Limita nordică a terenului este constituită de DE 580/1/1. La nord de acesta se află pe lângă parcele nereglementate și parcele pe care există documentații de urbanism aprobate: PUD 365/2008, ce prevede locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare în regim de înălțime maxim P+3+Er și PUZ 231/2008 – zonă locuințe individuale, colective cu funcțiuni complementare și servicii, regim de înălțime maxim P+4+M.
  - Limita sudică a terenului este formată de HCN 557. La sud de acesta se găsesc parcele libere de construcții, fără documentații de urbanism aprobate.
  - La est, terenul este învecinat cu terenuri libere de construcții, fără planuri urbanistice aprobate și partial cu incinta “Semtest”;
  - La vest terenul este delimitat de HCN 557 și DE 581. Terenurile aflate la vest de DE581 nu au aprobate planuri urbanistice zonale și sunt libere de construcții

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

Certificatul de Urbanism nr.2557/14.06.2010 (prelungit) a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 139/2007 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se propune **Categoria funcțională: locuințe și funcțiuni complementare, spații verzi.**

În vederea elaborării documentației s-a obținut Avizul prealabil de oportunitate nr.03/13.05.2010. Categoria funcțională propusă: zonă pentru locuințe individuale și colective, dotări, servicii și funcțiuni complementare.

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au obținut următoarele avize, eliberate de deținătorii de conducte sau rețele din zonă:

#### **Avizul unic nr. 711 din 22.08.2011:**

- Aviz Romtelecom S.A. cu nr. 1231 din 25.07.2011
- Aviz ENEL Distribuție Banat cu nr. 750 din 16.08.2011
- Aviz Termoficare „Colterm” S.A. Timișoara, cu nr. 14405 din 29.07.2011
- Aviz E-ON Gaz Distribuție cu nr. 14405 din 27.07.2011
- Aviz R.A. Transport Timișoara cu nr. UR2011-01-4405/26.07.2011
- Aviz Aquatim S.A. cu nr. 15458/26.07.2011 UR 2011 – OT4405

**Aviz OCPI de conformitate pentru lucrări de specialitate nr. 1084 / 02.11.2011**

**Adeverință Serviciul Administrare Fond Funciar cu nr. D02011-1462/03.08.2011**

**Adeverință Serviciul Administrare Patrimoniu cu nr. DP2011-004825/24.08.2011**

**Adeverință de teren intravilan al Serviciului Banca de date Urbană și Cadastru nr. UR2011-15323/23.08.2011/adev.1 ... adev.4**

**Adeverință Serviciul Juridic cu nr. SC2011-16669/29.08.2011**

**Adeverința număr poștal Serviciul Banca de Date Urbană și Cadastru cu nr. UR2011-21198/14.11.2011**

### 1.3.3. DATE STATISTICE

Nu e cazul.

### 1.3.4. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Pentru traseul Inelului IV există ideea unui parteneriat între Municipiul Timișoara și proprietarii riverani - constituiți din dezvoltatorii imobiliari ai zonei - de a se realiza proiecte complexe privind infrastructura edilitară și rutieră. Acest parteneriat vine în sprijinul unei dezvoltări coerente a zonei, ce a cunoscut în ultimii ani o evoluție spectaculoasă sub aspectul edificării de ansambluri rezidențiale cu locuințe colective și servicii, de o parte și de alta a segmentului menționat al străzii Grigore Alexandrescu.

Pe latura estică se preconizează modernizarea Căii Torontalului prin amenajarea ei ca strada de categoria a doua cu 4 benzi de circulație, zone verzi, piste cicliști și trotuare. De asemenea accesul la parcelele cu front la Calea Torontalului se intenționează a fi asigurat prin intermediul drumurilor colectoare cu sens unic, propuse de o parte și de alta a Căii Torontalului.

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

### **2.1.EVOLUTIA ZONEI**

#### **2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI**

Începând cu anul 2003 și continuând până în prezent, pentru zona limitrofă Căii Torontalului și străzii Grigore Alexandrescu s-au elaborat și aprobat o serie de proiecte de urbanism care au definit caracterul zonei spre arterele majore: locuințe colective și servicii. Mare parte din ele s-au concretizat prin construcții aflate în diferite stadii de execuție.

În același timp, în planul secund, s-au definit zone rezidențiale cu funcțiunile complementare aferente, cu un regim de înălțime moderat: P+M ÷ P+2E+M.

#### **2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITĂȚII**

Această expansiune a proiectelor de dezvoltare pentru această zonă a conturat în nord-vestul localității existența unui nucleu puternic de noi locuințe colective (în parte executate), cu un regim de înălțime variind de la P+5E+M+P+8E+Er pentru Strada Grigore Alexandrescu și Calea Torontalului.

#### **2.1.3. POTENTIAL DE DEZVOLTARE**

Toate ansamblurile rezidențiale edificate deja sau aflate în execuție vor primi o plusvaloare, în momentul în care Inelul IV, intersecția acestuia cu Calea Torontalului și rețeaua secundară de drumuri vor fi realizate, odată cu toată infrastructura necesară.

Existența infrastructurii va reprezenta impulsul necesar finalizării din punct de vedere urbanistic a zonei.

## **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

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

Terenul studiat este situat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, în intravilanul extins, la vest de "Semtest".

Terenul nu are front la artere majore, momentan accesul se realizează de pe strada aprobată prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr.365/2008

Terenul este format din patru parcele:

- parcela identificată prin CF nr. 408814 – Timișoara, Nr. Cad. A580/1/2 (teren arabil în intravilanul extins) cu o suprafață de 1,88ha; aceasta are o formă neregulată cu

lungimea frontului la De580/1/1 situat la nord-vest de 121,93m(104,76+17,71); 155,98m latura nord-estică; 123,18m latura sud-estică și 154,64 m, latura sud-vestică.

- parcela identificată prin CF 419202 - Timișoara, Nr. Cad. A580/1/3 (teren arabil în intravilanul extins) cu o suprafață de 4,95ha; aceasta are o formă neregulată cu lungimea frontului la De580/1/1 situat la nord-vest de 251,93m(232,93+19,00), lungimea frontului la DE581 situat la sud-vest de 180,30m; 390,85m latura sud-estică și 22,85m latura nord-estică.

- parcela identificată prin CF 419200 – Timișoara, Nr. Cad. A580/1/4 (teren arabil în intravilanul extins) cu o suprafață de 2,3ha; aceasta are o formă regulată cu lungimea frontului la De581 situat la sud-vest de 53,20m (47,16+6,04); 488,92m latura nord-vestică, 490,04m(61,00+324,75+104,29) latura sud-estică și 50,59m(22,55+28,04), latura nord-estică.

- parcela identificată prin CF 419193 – Timișoara, Nr. Cad A580/1/6 (teren arabil în intravilanul extins) cu o suprafață de 4,44ha; aceasta are o formă neregulată cu lungimea frontului la De580/1/8 situat la sud de 110,96m; 324,75m latura nord-vestică; 77,33m latura sud-vestică; 237,17m latura sud-estică și 146,43 m, latura nord-estică.

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

- Prin prisma poziției în cadrul orașului, zona ce face obiectul studiului este favorizată, în primul rând datorită învecinării cu un areal consistent încă neconstruit și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de dezvoltare teritorială durabilă.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Calea Torontalului – Inel IV (str. Gr. Alexandrescu); proiectele de extindere a Căii Torontalului la 4 benzi, propunerea drumurilor colectoare de o parte și de alta a Căii Torontalului, precum și girația de la Metro și cea de la intersecția Căii Torontalului cu strada Grigore Alexandrescu – toate acestea constituie factori ce vor fluidiza traficul în zonă; de asemenea prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă (PUZ aprobat cu H.C.L. nr.231/22.04.2008 și PUD aprobat cu H.C.L. nr.365/29.07.2008) s-a asigurat accesul din Calea Torontalului pe traseul DE579 (situat la nord) cu un profil transversal de 22m iar pe traseul străzii Johann Wolf, s-a dezvoltat la un prospect stradal de 12m; pe acest traseu (domeniu public) se poate accesa amplasamentul studiat de pe Calea Torontalului.
- La nivel edilitar zona nu este echipată. Soluția de rezolvare a acestei disfuncționalități poate fi realizarea de proiecte finanțate prin inițiativa comună a Municipiului Timișoara și a dezvoltatorilor riverani.
- Zona limitrofă zonei studiate este bine deservită cu instituții de interes general în domeniul medical, universitar și la nivel de comerț alimentar și nealimentar (supermarket-uri). Toate aceste funcțiuni se află în vecinătatea imediată a zonei. De asemenea existența terenului cu destinație specială din apropierea amplasamentului studiat va presupune o reconversie și propunerea unei funcționalități care să completeze zona. Prin intervenția propusă (aproape 1.600 locuitori) și prin dezvoltările rezidențiale cu locuințe colective executate sau aprobate din zonă, este evidentă necesitatea unor dotări de învățământ sau dotări de cult.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Pentru realizarea studiului geotehnic s-au precizat lucrările de prospectare geotehnică, stabilite conform **NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007** și executate pe amplasament (anexa 1) prezentate în lucrare pe planul de situație, constând din:

- un sondaj de adâncime, forate cu foreza mecanica (S1) cu adâncime de - 7,00m față de cota terenului natural.
- o penetrare dinamica cu con pentru fiecare sondaj câte una cu lungime de -7,00m (PDU1) față de cota terenului natural.
- alte informații de specialitate existente în arhiva geotehnicianului pentru zona amplasamentului, precum și din identificarea amplasamentului, aspecte privind planeitate, accesul în zonă, absența apelor curgătoare, etc.

### 2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

2.3.2.1. Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de față se află în loc.

Timișoara, Calea Torontalului, jud. TIMIȘ, identificat prin planul de situație anexat, unde se prezintă poziționarea sondajelor de adâncime și a sondajelor de penetrare.

2.3.2.2. Terenul are o suprafața relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

2.3.2.3. Platforma menționată face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă a BANATULUI denumită depresiunea panonică. Astfel zona se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci).

2.3.2.4. Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază.

În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

2.3.2.5. Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri și nisipuri, cu extindere la peste 200 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la circa 1400 ÷ 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfollii (fracturi).

2.3.2.6 Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismică P100-1/2006, 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  $b_0 = 3,00$ ; a spectrului normalizat de răspuns elastic pentru zona BANAT fig. 3.4 (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,16g$ .

2.3.2.7. Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

2.3.2.8. Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului :

- media lunară maximă : (+20...+21 )° C în iulie, august
- media lunară minimă : (-1...-2)° C în ianuarie
- maximă absolută: +40°C în 16.08.1952
- minimă absolută : - 29,2°C în 13.02.1935

b) Precipitații :

- media lunară maximă : 70 ÷ 80 mm

- media anuală : 600 ÷ 700 mm
- cantitatea maximă în 24 h ; 100 mm în 01.06.1915

c) Vântul :

- direcții predominante : nord - sud 16% și est – vest 13%

Pe baza datelor informative și a investigațiilor geotehnice (terenul de fundare) este apreciat pentru zona de fundare (între cotele -1,00÷-6,00m) ca fiind un teren mediu format din argilă prăfoasă spre baza argilă prăfoasă, argilă, în condițiile unei stratificații conf. H.G. uniforme (tabela A2 din normativul NP074/2007, respectiv construcția clasificată conf. H.G. 766/1997 anexa 2, ca fiind deosebită, s-a făcut stabilirea categoriei geotehnice astfel (se dau punctele) folosind tabelul A3

Cu ocazia realizării sondajelor de adâncime s-a constatat că nivelul apelor subterane apare la cota de -2,20m fata de cota terenului natural. Nivelul apelor subterane poate varia cu circa (0,50 - 1,00)m în funcție de anotimpuri și de cantitatea de precipitații. Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp ( în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații).

Conform buletinului de analiză al apei rezulta că :

apa este neagresivă față de beton (din punct de vedere al conținutului de sulfati  $SO_4^{2-}=72,00\text{mg/dm}^3$ )

din punct de vedere al conținutului de bioxid de carbon agresiv

$CO_2$  agresiv= $13,20\text{mg/dm}^3$ , este fără agresivitate chimică.

din punct de vedere al conținutului sarurilor de amoniu  $NH_4^+ =0,30\text{mg/dm}^3$  , este neagresivă .

din punct de vedere al conținutului de magneziu  $Mg^{2+} =73,80\text{mg/dm}^3$ , este neagresivă.

2.3.2.9. Pentru stabilirea stratificației terenului de fundare s-au interpretat rezultatele obținute prin analiza probelor de teren și încercărilor de laborator, insistându-se deosebit pe aprecierea granulozității și consistenței, inclusiv cantitatea procentuală pentru fragmentele cu dimensiuni grupate după prescripții (argile, prafuri, nisipuri etc. ), caracteristicile fizico- mecanice determinate prin încercări, rezultând stratificația generală după cum urmează:

- 0,00 ÷ - 0,50m – sol vegetal pământ prafos negru vanat

- 0,50 ÷ - 2,00m – argila prăfoasă maronie plastic consistentă, având indice de consistență  $IC=0,68\div 0,63$  și modul de deformare

$M=75\div 70\text{daN/cm}^2$

- 2,00 ÷ - 3,00m – argila prăfoasă galben maronie cu calcar dizolvat plastic consistentă,

având indice de consistență  $IC=0,63$  și modul de deformare  $M=70\text{daN/cm}^2$

- 3,00 ÷ - 4,50m – argila prăfoasă galben vanată cu oxizi plastic consistentă, având indice de consistență  $IC=0,63\div 0,65$  și modul de deformare  $M=70\div 73\text{daN/cm}^2$

- 4,50 ÷ - 6,00m – argila galbenă cu oxizi plastic consistentă, având indice de consistență  $IC=0,64\div 0,65$  și modul de deformare

$M=71\div 72\text{daN/cm}^2$

- 6,00 ÷ - 7,00m – argila galbenă cu oxizi, având indice de consistență  $IC=0,69\div 0,74$  și modul de deformare  $M=76\div 80\text{daN/cm}^2$

2.3.2.10. Din analiza stratificației prezentată anterior (5.6), rezulta că pe zonele investigate se evidențiază o stratificație practic similară, sub aspectul naturii terenului

(argile prafoase, argile), si se constata ca terenul de fundare se incadreaza in terenuri medii, conform Normativului NP 074/2007 (tabelul A21 conditii de teren); cu un total de 12 puncte, deci un risc geotehnic de tip « MODERAT», iar din punct de vedere al categoriei geotehnice, poate ramane in « categoria geotehnica 2

2.3.2.11. Terenul de fundare este alcatuit din stratul de :

1. argila prafoasa maronie, la cota de -1,00m, caracterizat prin urmasorii parametrii geotehnici, care se vor utiliza la calculul capacitatii portante a terenului de fundare :

greutate volumica	$\gamma = 18,30 \text{ kN/m}^3$
indicele porilor	$e = 0,88$
porozitatea	$n = 47\%$
	$c = 25\text{kN/m}^3$

Fundarea pe teren natural a constructiilor in regim de inaltime P, P+1E se poate realiza la cota minima ,  $D_{min}=-1,00\text{m}$ , fata de cota terenului natural.

2. argila prafoasa galben maronie cu calcar dizolvat , la cota de -2,00m, caracterizat prin urmasorii parametrii geotehnici, care se vor utiliza la calculul capacitatii portante a terenului de fundare :

$$c = 24\text{kN/m}^3$$

Fundarea pe teren natural a constructiilor in regim de inaltime de maxim P+2E ÷ P+5E se poate realiza la cota minima ,  $D_{min}=-2,00\text{m}$ , fata de cota terenului natural  
Clasele de expunere pentru betoanele din infrastructura :

La stabilirea clasei minime de beton si a tipului de ciment folosit pentru betoanele infrastructurii, se va tine seama si de clasa de expunere in raport cu nivelul si agresivitatea apei subterane, conform SR EN 206-1 si Codului CP 012/1:2007 si anume clasa de expunere XC2, pentru clasa minima de beton C16/20

Dacă cu ocazia executării săpăturilor se vor constata nepotriviri față de cele menționate în prezentul referat, acestea vor fi aduse în timp util la cunoștință proiectantului cât și elaboratorului studiului geotehnic.

Pe timpul executării săpăturilor și turnării betonului în fundații, se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea stabilității pereților săpăturii prin folosirea unor sprijiniri adecvate.

După executarea săpăturilor pentru turnarea betonului din fundații este obligatorie solicitarea elaboratorilor prezentului studiu geotehnic în vederea întocmirii **procesului verbal de verificare a naturii terenului de fundare**.

## **2.4. CIRCULAȚIA**

### **2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE**

Obiectivul este amplasat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, în vecinătatea a două artere majore de circulație – Calea Torontalului și strada Grigore Alexandrescu care va deveni Inelul IV de circulație. În prezent strada Grigore Alexandrescu este executată cu un prospect redus.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă sunt: Calea Torontalului ce deține în prezent doar două benzi și faptul că girația propusă la intersecția dintre Inelul IV și Calea Torontalului nu este executată.

### **2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR**



## EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME,

Obiectivul este amplasat în zona Căii Torontalului, la nord de intersecția cu Inelul IV de circulație al municipiului Timișoara. În prezent Calea Torontalului pe acest sector are două benzi de circulație, iar în perspectivă va avea un prospect de strada categoria 2 cu patru benzi de circulație (câte 2 pe sens) și drumuri colectoare.

Intersecția dintre Calea Torontalului și Inelul IV urmează a fi amenajată sub forma unei girații.

Terenul nu are front la artere majore, momentan accesul se realizează de pe strada aprobată în PUZ aprobat cu H.C.L. nr.365/2008.

Rețeaua secundară de drumuri din zonă este doar parțial reglementată. Este necesară o corelare a segmentelor aprobate prin diverse planuri urbanistice aprobate în zonă.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### 2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În prezent, în zona studiată funcțiunile existente sunt servicii (Spitalul 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.

În vecinătatea imediată a terenului studiat loturile sunt în prezent neconstruite. Reglementate prin documentații de urbanism aprobate sau prin Autorizații de Construire emise sunt în proporție foarte mică.

### 2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Pe segmentul amintit se observă concentrarea funcțiunilor spre arterele principale de circulație. Nu există o relaționare între funcțiuni, fiind necesare zone de protecție între ele dat fiind caracterul acestora.

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

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

La nord, în vecinătatea DE579 sunt executate locuințe în regim de înălțime de maxim P+3E.

La est, cu front la Calea Torontalului există preponderant dotări și servicii:

- unități productive precum: fabrica de ciocolată Marlene, fabrica de produse de panificație Scalini,
- servicii: stație de distribuție carburanți
- unități cu caracter agricol: Semtest (în curs de reconversie)
- dotări: Spitalul Municipal.

În adâncime, teritoriul este neocupat, el având în prezent caracter agricol.

La sud de terenul studiat, există unități de producție precum societatea comercială Autohton, furnizor de materiale de construcții și producător de structuri metalice.

### 2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Toate construcțiile din zonă fiind recent edificate, după anul 2000, sunt de bună calitate, respectând standardele și normativele actuale.

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

Majoritatea dotărilor ce asigură servicii în zonă sunt concentrate de-a lungul Căii Torontalului.

Zona de locuințe colective dezvoltată sau în curs de edificare de-a lungul străzii Grigore Alexandrescu (între Calea Aradului și Torontalului) și pe Calea Torontalului este slab asigurată cu servicii, cu câteva excepții: servicii propuse la parterul câtorva blocuri.

În vecinătate, în nordul zonei, există învățământ universitar, supermarket-uri, precum și intenția de dezvoltare a unor unități spitalicești.

De asemenea Terenul cu Destinație Specială aflat în apropierea amplasamentului studiat, se preconizează să fie trecut în administrarea Municipiului Timișoara, urmând să-i fie atribuite funcțiuni de interes public. Astfel vor putea fi acoperite serviciile deficitare în zonă.

#### 2.5.6. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

La nord de terenul studiat, la nord de HCn670, există o perdea plantată de protecție având rolul de a proteja zona de valurile de praf agricol dinspre nord.

Terenul studiat precum și arealul limitrof nu deține spații verzi fiind în prezent teren cu caracter agricol.

Pentru ansamblurile rezidențiale cu sau fără servicii aprobate sau edificate în baza documentațiilor de urbanism (faza PUD sau PUZ) aprobate, s-au reglementat suprafețele minime necesare de spații verzi raportat la numărul de locuitori, conform Ordinului nr.536/23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (2÷2,2mp/locuitor).

Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, conform Avizului prealabil de Oportunitate nr.03/13.05.2010, se propune asigurarea unui minim de 25% spații verzi din totalul suprafeței.

#### 2.5.7. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

Nu e cazul.

#### 2.5.8. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

*Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:*

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- număr insuficient de parcuri
- nu este clarificată trama majoră din zonă și relația acesteia cu Calea Torontalului
- profilul stradal al Căii Torontalului nu este definitivat, proiectul fiind în curs de implementare
- necesitatea reglementării obiectivelor de utilitate publică, respectiv necesitatea asigurării terenului pentru profilul stradal final al Căii Torontalului și pentru colectoare
- necesitatea finalizării proiectului pentru intersecția dintre Calea Torontalului și traseul străzii Grigore Alexandrescu – inelul IV de circulație

b) urbanistice

- frontul de pe Calea Torontalului nu este susținut volumetric

c) funcționale

- prezența rețelei LEA 110kV la sud de zona studiată, care impune interdicții de construcție și eventuala necesitate de reglementare a acestei rețele aeriene prin deviere și/sau îngropare
- în zonă nu se întâlnesc spații dedicate prestării de servicii și comerțului.

d) juridice

- caracterul incert al proprietății terenurilor învecinate (terenuri revendicate, terenuri neatribuite aflate în rezerva Municipiului Timișoara).

## **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

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

#### **Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă**

Conform Aviz Aquatim S.A. cu nr. 15458/26.07.2011 UR 2011 – OT4405, pe terenul ce face obiectul P.U.Z. nu există rețele.

Pe Calea Torontalului, în zona amplasamentului există rețea de apă și canalizare, dar de capacități reduse. Conducta de apă are diametrul Dn 150 mm și canalizarea D 400 mm. Astfel apare necesitatea extinderii rețelelor pînă la intersecția Calea Torontalului și Str. Cîmpina.

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

Conform aviz principiu de amplasament Aviz E-ON Gaz Distribuție cu nr. 14405 din 27.07.2011, amplasamentul nu este afectat de rețele de distribuție gaze naturale.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Conform avizului de amplasament favorabil cu condiții, emis de ENEL Distribuție Banat cu nr. 750 din 16.08.2011, se vor respecta distanțele față de LEA 110KV existentă, respectiv 18,5m de o parte și de cealaltă față de axul LEA 110KV.

#### **Telefonizare**

Conform aviz tehnic favorabil emis de Aviz Romtelecom S.A. cu nr. 1231 din 25.07.2011, amplasamentul nu este afectat de instalații de telecomunicații.

#### **Rețea de televiziune în cablu**

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

### **2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT**

Până în anii 90, terenurile aflate în imediata vecinătate a vechiului intravilan al municipiului Timișoara aveau caracter agricol. Explozia investițiilor din ultimii ani, precum și iminenta intrare în comunitatea europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone rezidențiale. Spre anul 2003 a început un proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. Terenurile cu destinație agricolă au fost introduse în intravilan și au devenit construibile.

În concluzie nu se poate vorbi despre valoarea 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 din localități.

Majoritatea construcțiilor din zona limitrofă amplasamentului studiat sunt concentrate fie la nord de-a lungul traseului DE 579, fie la est, de-a lungul Căii Torontalului – serviciile, dotările, unitățile de producție, unitățile agricole, etc.

Restul teritoriului este neconstruit, fără a fi un cadru natural valoros, având în prezent caracter agricol.

### **2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Nu e cazul.

### 2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICĂȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Obiectivul proiectat va cuprinde locuințe colective, spații comerciale și dotări și servicii pentru populație, funcțiuni care sunt generatoare de trafic rutier intens. În acest context este necesar ca lucrările rutiere prevăzute în zonă adică Calea Torontalului amenajată la 4 benzi de circulație cu colectoarele aferente și realizarea girației (la intersecția Căii Torontalului cu strada Grigore Alexandrescu) să fie finalizate până la darea în funcțiune a obiectivului. Fără aceste amenajări accesul dinspre oraș se va face cu relația stânga de pe Torontalului ceea ce poate produce perturbări în trafic.

Lucrările hidroedilitare – rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială nu prezintă riscuri pentru zonă. Realizarea acestor lucrări aduce plus valoare zonei în privința echipării hidroedilitare, ce în prezent nu există.

### 2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

### 2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC - DUPĂ CAZ

Nu e cazul.

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt locuințe colective și funcțiuni complementare amplasate pe loturi private și dotări și servicii publice ce vor deservi locuințele. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

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

## Propuneri de dezvoltare urbanistică

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Certificatul de Urbanism nr.2557/14.06.2010 – prelungit (pentru terenul aparținând investitorului privat Luca Petru Adrian) a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 139/2007 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se propune **Categoria funcțională: locuințe și funcțiuni complementare, spații verzi.**

În vederea elaborării documentației s-a obținut Avizul prealabil de oportunitate nr.03/13.05.2010. **Categoria funcțională propusă: zonă pentru locuințe individuale și colective, dotări, servicii și funcțiuni complementare.**

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

• Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este inclus parțial în **UTR 9** și parțial în **UTR 18**.

Cele două UTR-uri sunt delimitate după cum urmează:

#### **UTR17**

- la nord, de noua stradă propusă pe limita nordică a incintei „Semtest”
- la est, de Calea Torontalului
- la sud, de strada Grigore Alexandrescu
- la vest de UTR 9

## **UTR9**

- la nord, de limita intravilanului propus prin PUG
- la est, de Calea Torontalului
- la sud, de strada Ovidiu Balea
- la vest de triaj CFR.

Din punct de vedere al **zonificării funcționale, UTR 9 și UTR 18** cuprind conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr.157/28.05.2002 a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local nr.139/24.04.2007:

- **subzona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 - existente și propuse, instituții și servicii publice**

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Spre anul 2003 a început un proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. Terenurile cu destinație agricolă au fost introduse în intravilan și au devenit construibile.

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 din localități.

Prin prezenta documentație se propune, conform Avizului Prealabil de Oportunitate nr.03/13.05.2010, asigurarea unui minim de 25% spații verzi din totalul suprafeței.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

#### **3.4.1. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare +garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții: sensuri unice, semaforizări)**

Terenul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, situat în intravilanul extins al municipiului Timișoara, este delimitat pe latura de nord-vest de DE580/1/1, pe latura sud-vestică de DE581, la sud de DE580/1/8 iar în rest de terenuri aflate în proprietate privată sau cu statut încă incert.

Deservirea rutieră a viitorului ansamblu de locuințe și servicii, se va face de pe străzile perimetrare lotului. Pe latura estică s-a ținut seama de modernizarea Căii Torontalului prin amenajarea ei ca strada de categoria a doua cu 4 benzi de circulație, zone verzi, piste cicliști, trotuare și benzi colectoare.

Pe direcția est-vest, principalele accese în zonă se vor face din Calea Torontalului pe traseul DE579 pe o stradă cu prospectul de 22m la nord de terenul studiat, iar la sud, tot din Calea Torontalului pe o stradă cu prospect de 16m propusă prin prezentul proiect, pe traseul LEA 110KV, între Semtest și Spitalul Municipal.

Pe direcția nord-sud, principalele accese pe teren se vor face prin două strazi cu profil de 12m, una amenajată pe traseul DE581 iar cealaltă, în continuarea străzii existente Johann Wolf.

Circulațiile interioare în perimetrul delimitat de cele patru străzi descrise, vor fi asigurate de strazi cu prospecte de 12m respective de 16m, în zonele ce deservește dotări și servicii.

În cadrul prospectului străzilor cu lățimea de 16m, se vor asigura parcări auto publice. Acestea vor deservi zona centrală a ansamblului, cu spațiul verde public amenajat, serviciile și dotările publice propuse.

Pe parcelele destinate locuințelor colective cu funcțiuni complementare, respectiv dotărilor și serviciilor publice, se va asigura în incintă numărul corespunzător de locuri de parcare.

Amenajările propuse în PUZ, nu vor afecta rețeaua de transport în comun existentă în zonă.

Pentru soluția proiectată se va obține Avizul Comisiei de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara.

### 3.4.2. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE (trasee pietonale, piste pentru cicliști, condiții speciale pentru handicapați)

Proiectele stradale propuse pentru străzile ce vor deservi zona studiată prin PUZ sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998) asigurând accesul și circulația pietonală și de biciclete din zonă.

## 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

### 3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

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

- sistematizarea terenului;
- realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, cu regim de înălțime variind de la (S)+P+2E+Er(M) + (S)+P+4E+Er(M);
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuire și de servicii/comerț;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor anexate, etc.
- reglementarea tramei stradale majore și a rețelei stradale secundare, precum și a profilului transversal al noilor străzi propuse.

Documentația are drept obiect realizarea pe un teren, în suprafață totală de 135.700 mp, a unui ansamblu rezidențial cu dotările aferente: locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, cu un regim de înălțime ce variază de la S+P+2E+Er(M) până la S+P+4E+Er(M).

1. Pe parcela studiată se propun cca. 32 loturi cu suprafețe în jur de 1.400mp, destinate locuințelor colective cu funcțiuni complementare, cu un regim de înălțime moderat, de maxim (S)+P+2E+Er(M).
2. Pe parcela studiată se propun cca. 23 loturi având suprafața de aproximativ 1.900mp, destinate locuințelor colective cu funcțiuni complementare, cu un regim de înălțime maxim de (S)+P+4E+Er(M).
3. Pe parcela studiată se propun cca 5 parcele cu suprafețe în jur de 1.800mp, destinate dotărilor și serviciilor publice, cu un regim de înălțime variind între (S)+P și maxim (S)+P+4E+Er(M).

4. Pe parcela studiată se propune realizarea unui spațiu verde amenajat – zonă de agrement, cu o suprafață de 9.501mp, reprezentând 7% din suprafața terenului studiat.
5. La parterul imobilelor cu locuințe colective orientate spre zona verde amenajată și spre dotările publice, se pot propune funcțiuni de alimentație publică, cafenele, mici restaurante sau terase, etc.
6. Imobilele cu un regim de înălțime peste P+3E vor fi dotate cu ascensor, conform reglementărilor în vigoare.
7. Incinta locuințelor colective se va amenaja cu spații verzi, locuri de joacă pentru copii și parcări ce vor deservei clădirile propuse.
8. Spațiile verzi și spațiile de joc pentru copii, se vor asigura în concordanță cu prevederile O.M.S., dimensionându-se astfel încât să satisfacă următorii indici:  
2,2mp/locatar pentru spații verzi  
1,3mp/locatar pentru spații de joacă pentru copii.
9. Pe fiecare lot destinat locuințelor colective cu funcțiuni complementare, se va asigura un procent de minim 25% spații verzi.
10. Clădirile vor fi putea fi dotate cu parcaje amplasate la subsol combinate cu spații de depozitare și spații tehnice sau locuri de parcare amplasate la cota terenului sistematizat.
11. Calculul locurilor de parcare se va face asigurându-se un loc de parcare pentru fiecare apartament și un surplus de 15% pentru vizitatori.
12. Locurile de parcare din incintă necesare funcțiilor complementare propuse, se vor calcula conform normativelor în vigoare.
13. Se vor rezerva suprafețele necesare de teren în vederea asigurării prospectelor finale ale străzilor propuse.
14. Se va stabili **CLASA DE IMPORTANTA** conform P.100/92, **CATEGORIA DE IMPORTANTA** conform H.G.261/1994, Anexa nr.2 privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor.
15. Conform normativului P 100 – 92 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială din punct de vedere al valorii  $K_s$ , orașul Timișoara se găsește amplasat în zona seismică de calcul “D” (construcții de importanță medie), perioada de colt  $T_c = 1.0 \text{ sec}$ , coeficientul  $K_s = 0,16$ .

### 3.5.2. REGLEMENTĂRI

- Este posibilă comasarea mai multor parcele din zona de locuințe colective cu funcțiuni complementare.
- Parcelele destinate dotărilor și serviciilor publice vor putea fi unificate în situația în care va fi propusă o funcțiune de importanță majoră pentru zonă.
- Regimul de înălțime maxim propus pentru locuințele colective cu funcțiuni complementare este de (S)+P+2E+Er(M), maxim (S)+P+4E+Er(M);
- Regimul de înălțime propus pentru dotări și servicii publice este de (S)+P maxim (S)+P+4E+Er(M), regimul de înălțime urmând să fie corelat.
- În situația în care se propun parcări amplasate la subsolul imobilelor se propune a se modifica sistematizarea actuală terenului, astfel încât să poată adopi un parcaj îngropat, având cota cea mai joasă de circulație de – 3,00m față de cota parterului construcțiilor propuse.
- Cota ±0,00 va fi considerată la parterul construcțiilor propuse, terenul având, prin urmare, denivelări de –0.30m, iar cota de nivel a drumului proiectat va fi la –0.40 m diferență.

### 3.5.3. BILANT TERITORIAL

SUPRAFEȚE TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ mp	SITUAȚIA PROPUȘĂ mp	
<b>DRUMURI PUBLICE</b>	0	<b>25 458,00</b>	<b>18,77%</b>
<b>SPAȚII VERZI AMENAJATE</b> in folosinta comuna		<b>9 501,00</b>	<b>7,0%</b>
<b>SPAȚII VERZI AMENAJATE</b> in incinte	0	18 341,50 3894,25 <u>2949,75</u> (34.686,5)	(18,56%) (25,56%)
<b>LOCUINȚE COLECTIVE CU</b> <b>FUNȚIUNI</b> <b>COMPLEMENTARE max (S)+</b> <b>P+2E+Er(M)</b> din care 25% spatii verzi	0	<b>73 366,00</b> 18 341,50	<b>54,06%</b>
<b>LOCUINȚE COLECTIVE CU</b> <b>FUNȚIUNI</b> <b>COMPLEMENTARE</b> <b>max (S)+P+4E+Er(M)</b> din care 25% spatii verzi	0	<b>15 577,00</b> 3894,25	<b>11,48%</b>
<b>DOTĂRI ȘI SERVICII</b> <b>PUBLICE</b> <b>max (S)+P+4E+Er(M)</b> din care 25% spatii verzi	0	<b>11 798,00</b> 2949,75	<b>8,69%</b>
<b>TOTAL TEREN STUDIAT</b>	<b>135 700,00</b>	<b>135 700,00</b>	<b>100%</b>

#### 3.5.4. INDICI URBANISTICI

##### **SITUAȚIE PROPUȘĂ**

**Steren = 135 700,00mp**

- Locuințe colective cu funcțiuni complementare în regim de înălțime maxim (S)+P+2E+Er(M)
  - P.O.T.=max.35%**
  - C.U.T.= max.1,30**
  - Hmax.=15,00m**
  - Hcornisa max.=11,00m**

- Locuințe colective cu funcțiuni complementare în regim de înălțime maxim (S)+P+4E+Er(M)
  - P.O.T.=max.35%**
  - C.U.T.=max.2,00**
  - Hmax.=22,00m**
  - Hcornisa max.=17,00m**

- Dotări și servicii publice în regim de înălțime (S)+P maxim (S)+P+4E+Er(M)
  - P.O.T.=max.50%**
  - C.U.T.=max.2,00**
  - Hmax.=23,00m**
  - Hcornisa max.=18,00m**



## **3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

### **3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ**

Alimentarea cu apă a zonei studiate prin prezenta documentație în fază de PUZ, se va asigura din conducta magistrală de apă existentă pe strada Câmpina Dn 800 mm . Extinderea rețelei de apă de la amplasament și până în intersecția Calea Torontalului și str. Câmpina se va realiza din țevă PEHD De 200 mm .

### **3.6.2. CANALIZARE MENAJERĂ**

Canalul menajer propus De 500 mm din zona PUZ-ului se va racorda la canalizarea existentă pe strada Câmpina – intresecția Calea Torontalului cu strada Câmpina- unde există un canal D 1200 mm.

### **3.6.3. CANALIZARE PLUVIAL**

Apele pluviale se vor descărca în canalul de desecare HCn581, respectiv HCn557, existente în vecinătate – prin bazin de retenție , separator de hidrocarburi și stație de pompare.

### **3.6.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În zona vor apare noi consumatori de energie electrica, preponderent de uz casnic. Pentru alimentarea noilor consumatori propunem amplasarea unui post trafo prefabricat cu racordul de 20 kV din LEA existenta.

De la postul trafo vor pleca rețele în cablu de joasa tensiune pana la tablourile generale ale obiectivelor propuse în zona.

De asemenea, de la PT pleacă și rețele de iluminat stradal cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur sau de sodiu de 250W montate pe stâlpi.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alți proiectanți autorizați și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

### **3.6.5. TELECOMUNICATIILE**

Obiectivele vor fi branșate la rețelele de telecomunicații ce se vor extinde în zonă de către operatorii de telecomunicații.

### **3.6.6. RETEA TVC**

Obiectivele vor fi branșate la rețelele TV ce se vor extinde în zonă de către operatorii de specialitate. În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

### **3.6.7. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la E-ON GAZ Distribuție Timișoara.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.
- Blocurile de locuințe pot fi prevăzute cu centrale termice proprii comune (câte una pentru fiecare bloc) sau individuale (câte una pe apartament) ce vor funcționa pe combustibil gaze naturale.

### **3.7.PROTECȚIA MEDIULUI**

#### **3.7.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (emisii, deversări, etc.)**

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

Pentru protecția mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul documentației se prevăd măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de construcții în general, pe perioada execuției și exploatării. Toate măsurile luate sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95, Ordinul 863/2002 privind procedura de evaluare a impactului asupra mediului și a Ordinului 860/2002 și completările ulterioare.

Din punct de vedere al protecției mediului materialele folosite în execuție sunt fiabile, cu durata normală de viață lungă, rezistente la acțiunea corozivă a agenților chimici din apă subterană și din solul înconjurător.

#### **3.7.2. 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.

#### **3.7.3. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR**

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 va depozita pe deponul autorizat din localitate sau din apropiere.

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

În prezent, terenul cu fostă destinație agricolă nu este degradat.

Conform ridicării topografice și altimetriei terenului, acesta este aproximativ plan, neexistând necesitatea de a se realiza consolidări de maluri.

Prezenta documentație va avea ca urmare generarea unei zone rezidențiale (locuințe colective) cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

Se va asigura o suprafață de minim 25% din teren pentru spații verzi. De asemenea vor fi prevăzute spații de joacă pentru copii în fiecare incintă destinată locuirii colective, spații de joc dimensionate conform normativelor în vigoare. Se vor asigura plantații diversificate începând de la gazon și continuând cu arbuști și arbori, în special în jurul zonei dedicate spațiilor de joacă pentru copii.

De asemenea se vor asigura plantații de aliniament de-a lungul drumurilor și pietonalelor propuse, urmărindu-se generarea unui front de vegetație.

#### **3.7.5. PROTEJAREA VALORILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE**

Nu e cazul.

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

Realizarea tramei stradale împreună cu întreaga infrastructură, va însemna pentru zonă, momentul în care se vor putea executa și corela toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul drumurilor.

De asemenea iluminatul public va putea fi asigurat.

Dotările de mobilier urban se vor realiza concomitent cu realizarea completă a propsectului final al străzilor.

### 3.7.7. VALORIFICAREA POTENTIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR - după caz

Nu e cazul.

### 3.7.8. ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELOR EDILITARE MAJORE

Odată cu finalizarea infrastructurii edilitare și rutiere în zonă, cu accent pe execuția Căii Torontalului, a drumurilor colectoare precum și a girației de la intersecția Căii Torontalului cu strada Grigore Alexandrescu (Inelul IV), se vor elimina disfuncționalitățile existente privind traficul în zonă și privind soluțiile punctuale de rezolvare a utilităților în zonă.

Se va asigura astfel fluența traficului nu doar la nivel de zonă; impactul pozitiv se va resimți și la nivel de oraș.

## **3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

- Listarea obiectivelor de utilitate publică
  - asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat
  - obligativitatea ca drumurile de acces, piste de bicicliști, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public;
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform legii 213/1998
  - LUCA PETRU ADRIAN**
    - CF nr. 408814 – Timișoara (teren intravilan extins)
      - număr cadastral A580/1/2
      - Suprafața teren = 18.800 mp
      - nu există sarcini
    - CF nr. 419202 – Timișoara (teren intravilan extins)
      - număr cadastral A580/1/3
      - Suprafața teren = 49.500 mp
      - nu există sarcini
    - CF nr. 419200 – Timișoara (teren intravilan extins)
      - număr cadastral A580/1/4
      - Suprafața teren = 23.000 mp
      - nu există sarcini
    - CF nr. 419193 – Timișoara (teren intravilan extins)
      - număr cadastral A580/1/6
      - Suprafața teren = 44.400 mp
      - nu există sarcini

- **Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse**  
Conform planșei cu nr.67 A04 “Proprietate asupra terenurilor“ sunt prevăzute:  
- asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale în perimetrul terenului studiat  
- obligativitatea ca drumurile de acces, piste pentru cicliști, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public.

### **3. Concluzii - Măsuri în continuare**

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.**

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul municipiului Timisoara, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Datorită solicitărilor crescânde, vizând necesarul de servicii, propunerea de față asigură pe de o parte, la nivel urban, generarea unui complex compatibil cu evoluția orașului iar punctual, se asigură valorificarea unui teren printr-o operație imobiliară făcută la nivelul standardelor actuale.

Soluțiile propuse pentru parcurile necesare funcționării ansamblului, retragerile impuse vor ține cont de, și nu vor afecta vecinătățile în nici un fel.

- **Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Clarificarea statutului terenurilor învecinate, în vederea asigurării unei abordări coerente privind dezvoltarea tramei stradale majore în zonă.

La fazele de proiectare ulterioare aprobării P.U.Z.-ului se vor întocmi documentațiile necesare în vederea executării lucrărilor propuse.

- **Priorități de intervenție**

Obiectivul proiectat cuprinde locuințe colective, spații comerciale și birouri, dotări și servicii, funcțiuni care sunt generatoare de trafic rutier intens. În acest context este necesar ca lucrările rutiere prevăzute în zonă, adică Calea Torontalului amenajată la 4 benzi de circulație, cu drumuri colectoare și realizarea girației să fie finalizate până la darea în funcțiune a obiectivului. Fără aceste amenajări accesul dinspre oraș se va face cu relația stânga de pe Torontalului ceea ce poate produce perturbari în trafic.

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

- **Proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general**

Propunerile prezentei documentații prevăd dotări și servicii ce sunt deficitare în zonă, astfel încât ansamblurile rezidențiale din vecinătate să beneficieze de funcțiuni complementare locuirii.

- Montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții, etc.)

Realizarea ansamblului cu funcțiuni mixte va urmări derularea investițiilor majore la nivel de municipiu privind infrastructura din zonă.

Șef proiect

arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ

Intocmit

arhitect CAMIL MILINCU