



## **MEMORIU TEHNIC**

Proiect nr. 151/2016

### **1. Introducere**

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

Denumirea lucrării:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL "LOCUIȚE COLECTIVE ȘI SERVICII" C.F. 433515 Nr. cad.: 433515, (Nr. top. Vechi 2117-2118/2) (S= 3581 mp)</b>
Amplasament:	<b>Strada Marginii, Nr. 4, TIMIȘOARA, Jud. TIMIȘ</b>
Beneficiar:	<b>DEC SOV EDUARD ȘI DEC SOV ALEXANDRINA</b>
Proiectant general:	<b>S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L.</b>
Data elaborării:	<b>august 2017</b>
Faza de proiectare:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)</b>

#### **1.2. OBIECTUL PUZ**

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

Documentația de față, în fază de Plan Urbanistic Zonal: „Locuințe colective și servicii”, propune reglementări din punct de vedere urbanistic al terenului situat în intravilanul localității Timișoara, pe strada Marginii, identificat prin CF 433515, nr. cad. 433515 (nr. top. Vechi 2117-2118/2), aflat în proprietatea beneficiarilor Decsov Eduard și Decsov Alexandrina.

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

Zona studiată este situată în partea de nord a Municipiului Timișoara, pe latura de est a Străzii Marginii, la nord de intersecția acesteia cu Strada Armoniei. Accesul pe teren se face direct de pe Strada Marginii.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, terenul se încadrează din punct de vedere a zonificării funcționale în zona de Locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P...P+2 propusă, aparținând UTR 22.

Conform P.U.G. al Municipiului Timișoara, etapa 4 în lucru, terenul este încadrat în zona **M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.**

## 1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General în vigoare al municipiului Timișoara, terenul de față este inclus în UTR 22 și este propus ca zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P...P+2.

Limitele parcelei sunt:

- La nord: terenul se învecinează cu imobilul identificat prin Nr. Top. 2116
- La sud: se învecinează cu imobilul identificat prin Nr. Top. 2117-2118/1
- La est: terenul se învecinează cu imobilul identificat prin Nr. Top. 2119
- La vest: strada Marginii.

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

- Certificatul de Urbanism nr. 1194/28.03.2016 eliberat în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Certificatul de Urbanism nr. 5130/13.12.2016 eliberat în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Avizul de Oportunitate nr. 23/08.12.2016.

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

În zona studiată, de la nord de strada Grigore T. Popa, au apărut investiții în special în sensul mobilării parcelelor libere de construcții cu clădiri având ca funcțiuni dominante locuirea colectivă și serviciile.

De asemenea, proximitatea localității Dumbrăvița a determinat întocmirea unor studii a căror scop este reglementarea terenurilor aflate la granița dintre intravilanul Municipiului Timișoara și intravilanul localității Dumbrăvița, precum și proiectarea unor noi străzi de legătură între acestea.

Pe amplasamente vecine din UTR 22 au fost elaborate mai multe documentații de urbanism, aprobate cu următorii indici:

- **HCL 219/19.06.2007 - PUD "Ansamblu de locuințe colective si functiuni complementare":**
  - Subzona 1:
    - POT max. 40%
    - CUT max. 3,2
    - Regimul maxim de înălțime D+P+8E
  - Subzona 2:
    - POT max. 49%
    - CUT max. 3,5
    - Regimul maxim de înălțime D+P+5E+Er
- În prezent, amplasamentele sunt mobilate conform prevederilor implementate prin PUD.
- **HCL 360/29.07.2008 - PUZ "Locuințe colective si funcțiuni complementare"** are următorii indici urbanistici:
  - POT servicii 50%
  - POT locuire 40%
  - CUT 3,5
  - Regimul maxim de înălțime S+P+10E+Er
- **HCL 78/23.02.2010 - PUD "Locuințe colective si funcțiuni complementare":**
  - POT servicii 70%
  - POT locuire 40%
  - CUT servicii 5
  - CUT locuire 3
  - Regimul maxim de înălțime S+P+6E+2m/2Er

În prezent, amplasamentul este mobilat.

- **HCL 430/30.07.2013 - PUZ "Locuințe colective si funcțiuni complementare"** pentru un teren situat pe aceeași latură a străzii Marginii, la nr.2, la sud de imobilul de referință, având următorii indici aprobați:

- POT maxim =20%
- CUT maxim =2,5
- Regim de înălțime maxim S+P+9E+1Er și S+P+10E+1Er.

Pe acest amplasament există o clădire finalizată și una în execuție conform PUZ.

- **HCL 67/21.02.2017 - PUZ "Ansamblu locuințe colective si funcțiuni complementare":**

- POT max. 35%
- CUT max. 1,4
- Regimul maxim de înălțime S+P+5E

În prezent, amplasamentul nu este mobilat conform PUZ.

De asemenea, în cadrul UTR22 există documentații de urbanism în lucru, cu următoarele Avize de Oportunitate obținute:

- **AO 28/26.11.2015 - PUZ "Zonă mixtă, case înșiruite, locuințe colective și funcțiuni complementare"** pentru amplasamentul Strada Armoniei nr.18, cu următorii indici propuși:

- Subzona Locuințe individuale și funcțiuni complementare:
  - POT max. 35%
  - CUT max. 0,7
  - Regimul maxim de înălțime P+1E
- Subzona Locuințe colective și funcțiuni complementare:
  - POT max. 35%
  - CUT max. 1,75
  - Regimul maxim de înălțime S+P+3E

- **AO 01/28.01.2016 - PUZ "Locuințe colective și funcțiuni complementare"** pentru amplasamentul Strada Armoniei nr.18-20, cu următorii indici propuși:

- Subzona Locuințe individuale și colective mici:
  - POT max. 35%
  - CUT max. 1,2
  - Regimul maxim de înălțime S+P+3E+Er
- Subzona mixtă:
  - POT max. 35% locuire, 50% parter comercial
  - CUT max. 2,4
  - Regimul maxim de înălțime S+P+5E+Er

- **AO 19/10.11.2016 - PUZ "Locuințe colective comerț și servicii"** pentru amplasamentul Strada Armoniei nr.16, cu următorii indici propuși:

- Subzona Locuințe individuale și colective mici:
  - POT max. 35%
  - CUT max. 1,05
  - Regimul maxim de înălțime P+E+M-D+P+2E
- Subzona Locuințe colective:
  - POT max. 35%
  - CUT max. 2
  - Regimul maxim de înălțime S+P+3E+Er
- Subzona mixtă:
  - POT max. 35% locuire, 50% parter comercial
  - CUT max. 2,45
  - Regimul maxim de înălțime S+P+5E+Er

Reglementările urbanistice ale terenurilor din cadrul UTR 22 au făcut posibilă restructurarea parțială a unor zone ex-industriale, precum și o densificare a cadrului construit în concordanță cu infrastructura rutieră propusă prin P.U.G. în vigoare.

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

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

#### **2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

Zona cuprinsă între Calea Aradului și prelungirea Străzii Grigore Alexandrescu s-a dezvoltat continuu în ultimii 20 de ani, prin modernizarea principalelor căilor de circulație și mobilarea fostelor terenuri agricole sau industriale.

Se mențin funcțiuni precum zonele pentru instituții publice și cele de locuințe și funcțiuni complementare până la P...P+2, însă zonele ex-industriale se află într-un continuu proces de remodelare urbană. În consecință, în zonă se instalează noi funcțiuni, cum ar fi locuirea colectivă și serviciile.

În zona dintre Calea Aradului și Strada Marginii au apărut exclusiv construcții pentru comerț en-detail, cum ar fi: Selgros, Decathlon, Auchan, Hornbach, Altex.

În schimb, la est de Strada Marginii apar proiecte noi, distribuite de-a lungul principalelor căi de circulație din zonă (Strada Marginii, Armoniei, Grigore T. Popa). Funcțiunile predominante aprobate prin Hotărâri de Consiliu Local sunt cele de locuire colectivă și servicii, având un regim de înălțime de P+6...10+Er.

La nivelul infrastructurii rutiere, atât PUG în vigoare cât și cel în lucru prevăd modernizarea și echiparea Străzii Grigore Alexandrescu, astfel încât să devină stradă de categoria a II-a.

#### **2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII**

Amplasamentul studiat se află la confluența dintre două zone majore:

- Zona situată la **vest** de Strada Marginii, cu **servicii și instituții publice**.
- Zona situată la **est** de Strada Marginii cu **locuințe și funcțiuni complementare de tip individual sau ansambluri rezidențiale și servicii**.

În prezent, pe Calea Aradului se află instituții de învățământ de nivel liceal (Liceul Agricol Petru Botiș) și universitar (Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului), iar zona este deservită de mijloace de transport în comun: liniile Troleibuz 17 și Autobuz Expres 1. De asemenea, spațiile comerciale de tip hipermarket permit deservirea unui număr mare de locuitori.

Tendența de creștere este benefică pentru întreaga zonă studiată, care deocamdata are o densitate redusă a populației, iar din punct de vedere urbanistic, profilurile stradale sunt discontinue și neunitare.

Noile reglementări apar ca o consecință a echipării cu servicii, instituții și mijloace de transport în comun, precum și a densificării infrastructurii rutiere înspre localitatea Dumbrăvița.

## **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

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

Terenul studiat este situat în partea de nord a Municipiului Timișoara, în intravilan, pe o parcelă identificată prin CF 433515, nr. top. 433515 (Nr. top. vechi 2117-2118/2). Terenul are front stradal pe latura lungă de 64,36m către strada Marginii, și formă regulată. Laturile scurte au lungimi de 55,42m, respectiv 55,79m. Orientarea terenului este Nord-Est spre Sud-Vest. Forma regulată a parcelei asigură posibilitatea unei mobilări raționale.

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

- Din punct de vedere al poziției în cadrul orașului, poziția este una favorabilă, fiind în proximitatea unei zone dotate cu instituții de interes public (Liceul

Agricol Petru Botiș, Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului, secția 5 a Poliției) și servicii.

- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența străzilor de categoria a III-a care fac legătura cu artera majoră Calea Aradului, precum și de existența mijloacelor de transport în comun ale RATT. De asemenea, atât PUG în vigoare cât și cel în lucru susțin modernizarea și echiparea Străzii Grigore Alexandrescu, astfel încât să devină stradă de categoria a II-a.
- Zona este deservită de mijloace de transport în comun, pe Calea Aradului aflându-se stațiile liniilor Troleibuz 17 și Autobuz Expres 1.
- La nivel edilitar, zona este echipată cu rețele de apă potabilă, energie electrică, gaz și telecomunicații.
- Zona studiată trece printr-un proces de densificare și remodelare urbană în sensul dotării cu locuințe colective și servicii.

## 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 plată, având diferențe de nivel ne semnificative. În zonă nu se află cursuri de apă, iar clima este cea tipică Câmpiei de Vest.

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

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă:  $-1^{\circ}\text{C}$  în Ianuarie;
- Media lunară maximă:  $+20^{\circ}\text{C}$  ...  $21^{\circ}\text{C}$  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 maximă de îngheț** este stabilită conform STAS 6054-77 de **0,70m**.

**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 %).

### 2.3.2 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, terenul este liber de construcții.

Terenurile vecine aflate de aceeași parte a străzii au un procent de ocupare al terenului redus, fiind parcele de curți construcții cu locuințe individuale și grădini.

Construcțiile amplasate pe terenurile vecine situate pe partea de vest ocupă o suprafață consistentă raportată suprafața totală a terenului.

Terenurile aflate la sud de Strada Armoniei care sunt reglementate prin noi planuri urbanistice au coeficienți mai ridicați de ocupare a terenului.

## 2.4. CIRCULAȚIA

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

Pe porțiunea de drum situată la nord de intersecția cu Strada Armoniei, și, implicit în dreptul amplasamentului studiat, nu există trotuar sau pistă de biciclete. În consecință, nu este asigurat accesul pietonal sau cu bicicleta separat de accesul auto pe parcele.

Conform PUZ "Calea Aradului – zona „Sere” Timisoara” aprobat prin HCL 42/2004, se prevede lărgirea profilului Străzii Marginii la 14,00m. Profilul propus este pentru o stradă de categoria a III-a, având lățimea carosabilului de 7,00m, echipată cu trotuar de 1,50m pe ambele părți, și spațiu verde de 2,00m între carosabil și trotuare.

Conform PUZ "Modificare Plan Urbanistic Zonal Calea Aradului - Zona SERE II" aprobat prin HCL 358/2005, se prevede un profil stradal al Străzii Marginii de 12,00m.

În situația existentă, Strada Marginii este alcătuită dintr-un carosabil asfaltat, cu lățimea variabilă. Distanța dintre limita de proprietate a terenului studiat și limitele de proprietate ale hipermarketurilor Auchan-Hornbach este de aproximativ 8,70m.

Strada asigură accesul de aprovizionare în zona de depozitare a celor două hipermarketuri, dar nu este echipată corespunzător pentru a asigura accesul pietonal sau cu bicicleta în zonă.

### 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

Conform P.U.G. al Municipiului Timișoara în vigoare, nu se prevăd intervenții majore noi la nivelul circulației în dreptul amplasamentului studiat. Intervențiile se vor rezuma la lărgirea profilului transversal al străzii Marginii și la asigurarea accesurilor.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

Terenul studiat se află la confluența dintre două zone funcționale majore: zona de servicii (activități economice de tip retail, cash and carry, showroom etc.) și instituții publice, și zona de locuințe individuale/colective și servicii.

Instituțiile de învățământ identificate sunt Liceul Agricol și Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului.

În prezent, în partea de vest a zonei studiate se găsesc hipermarketurile Auchan, Hornbach, Selgos, Decathlon, Altex etc. cu acces principal din Calea Aradului. Strada Marginii este folosită ca stradă de acces secundar.

De asemenea, la intersecția Străzii Marginii cu Calea Aradului se află o stație de alimentare cu carburanți, iar lângă Liceul Agricol, Secția nr.5 a Poliției.

Funcțiunea predominantă la est de Strada Marginii, unde se află și imobilul studiat este cea de locuire.

La o distanță de aproximativ 500m de amplasamentul studiat se află în fază de execuție un nou spital, "Eugeniu de Savoya".

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

În prezent, imobilul este liber de construcții.

Teritoriul aparținând zonei comerciale este ocupat în principal cu construcții având regimul de înălțime maxim P+1 și suprafețe ample de circulații auto și parcări.

Zona de instituții este mobilată cu construcții până la P+3E+2M și parcările aferente. Terenurile aflate la sud de intersecția cu strada Armoniei sunt ocupate cu construcții și ample platforme betonate. Planurile Urbanistice aprobate reglementează un regim de înălțime de maxim P+10E+Er.

Regimul de înălțime al clădirilor existente nu depășește P+9E+Er.  
Terenurile aflate la nord de intersecția cu strada Armoniei au un grad mic de ocupare al terenului.

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

De serviciile existente în zonă beneficiază un procent semnificativ din populația orașului, datorită amplasamentului favorabil pe una dintre arterele principale ale orașului - Calea Aradului. Pe lângă acestea, mai există servicii punctual dispersate în teritoriu în zona destinată locuirii.

De asemenea, instituțiile vecine sunt de referință la nivel de oraș și teritoriu (Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului, Liceul Agricol, Secția de Poliție nr.5).

Prin proiect se dorește echiparea cu servicii la parterul clădirii propuse pentru mobilare, cu scopul de a deservi populația la nivel local.

### 2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat este liber de construcții și fără spații verzi amenajate. Prin propunere se vor asigura un procent de 20% din suprafața terenului spațiu verde și necesarul de spații de joacă aferent numărului de persoane preconizat.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

### 2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUC-TURA LOCALITĂȚII

#### Căi de comunicație

Amplasamentul este situat pe latura de est a străzii Marginii, stradă de categoria a III-a, cu 2 benzi de circulație (câte 1 pe sens).

#### Rețele existente

Rețelele existente și cele propuse sunt amplasate pe Strada Marginii, care va fi supusă lărgirii profilului stradal.

Avizul unic nr. 212/10.03.2016 este favorabil.

#### **1. Telefon**

Conform aviz nr.274 din 25.02.2016 eliberat de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., Anexă la Aviz Unic nr.212 din 10.03.2016, nu există amplasate rețele de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

#### **2. R.A. Transport Timișoara**

Conform aviz favorabil nr. UR2016-00-2396 din 25.02.2016 eliberat de REGIA AUTONOMĂ DE TRANSPORT TIMIȘOARA, Anexă la Aviz Unic nr.212 din 10.03.2016, pe amplasamentul studiat, regia nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice sau infrastructură/suprastructură de transport public.

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

Conform avizului tehnic de amplasament nr. 5708/24.02.2016 eliberat de REGIA AUTONOMĂ DE APĂ ȘI CANAL "AQUATIM", Anexă la Aviz Unic nr.212 din 10.03.2016, pe strada Marginii există conductă de apă potabilă  $\phi$ 125. Nu există conductă de canalizare în dreptul amplasamentului.

#### **4. Alimentarea cu gaze naturale**

Conform aviz de principiu nr.1354/07.03.2016 al S.C. "E.ON Distribuție ROMANIA" S.A. SUCURSALA TIMIȘOARA, Anexă la Aviz Unic nr.212 din 10.03.2016, societatea deține o rețea de gaze naturale în dreptul amplasamentului, pe strada Marginii.

Alimentarea cu gaz a imobilelor propuse va fi realizată prin intermediul unor bransamente la rețeaua de gaz existentă, cu centrală proprie pentru fiecare unitate locativă/de servicii în parte.

#### **5. Alimentarea cu energie electrică**

Conform avizului FAVORABIL nr.164/24.02.2016, eliberat S.C. "ENEL Distribuție BANAT" S.A., Anexă la Aviz Unic nr.212 din 10.03.2016, nu afectează instalații electrice din gestiunea UO MT/JT Timișoara Municipal.

## **6. Alimentarea cu agent termic**

Conform aviz favorabil nr.UR2016-002414/23.02.2016 eliberat de S.C. "COLTERM" S.A., Anexă la Aviz Unic nr.212 din 10.03.2016, COLTERM nu are în evidență rețele termice și de apă rece hidrofor în zona studiată.

## **2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt locuințe colective și servicii.

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**

Cu scopul elaborării PUZ au fost obținute:

- Certificatul de Urbanism nr. 1194/28.03.2016 a fost emis în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014.
- Certificatul de Urbanism nr. 5130/13.12.2016 a fost emis în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Avizul de Oportunitate nr. 23/08.12.2016 este favorabil, cu condiția asigurării unui profil transversal al Străzii Marginii de 12m.

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

Conform P.U.G. în vigoare al Municipiului Timișoara, terenul este arabil intravilan propus pentru Locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P...P+2, parțial afectat de construire drum propus.

Conform P.U.G. al Municipiului Timișoara, revizia 4 în lucru, terenul este încadrat în zona **M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.**

### **3.3. 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 potabilă

**Program 2** – Completare rețele de canalizare

Pe Strada Marginii există conductă de apă potabilă. Se propune realizarea unei extinderi a rețelei de canalizare pe Strada Marginii, până la intersecția cu Strada Armoniei.

**Politica 5** – Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public

**Program 1** – Creșterea calității spațiului public urban

Prin mobilare se urmărește îmbunătățirea spațiului public existent și a celui obținut prin regenerare prin:

- Remodelarea unor spații publice în favoarea pietonului (lărgirea profilului transversal al străzii Marginii astfel încât să fie amenajate trotuare și spații verzi)
- asigurarea multifuncționalității spațiilor publice prin crearea unor spații care să funcționeze ca servicii pentru populație



- asigurarea accesibilității pentru toate grupele de vârstă și pentru persoanele cu dizabilități prin propuneri care să elimine bariere fizice
- modernizarea și întreținerea spațiului public

**Program 2** – creșterea calității rețelei de spații verzi

Prin mobilare se urmărește îndeplinirea următoarelor cerințe:

- asigurarea suprafețelor necesare de spații verzi pe cartiere – propunerea de mobilare va asigura minim 20% din suprafața terenului ca spațiu verde și necesarul de suprafață dedicată locurilor de joacă pentru copii
- creșterea valorii ecologice

**Politica 8** – Asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate

Prin propunere se va asigura necesarul de spații de joacă aferent numărului de persoane preconizat.

### 3.4. PREVEDERI ALE 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 **M3 // Zonă mixtă cu regim de înălțime deschis adiacent arterelor principale de trafic**. Caracterul actual al zonei este: arabil în intravilanul municipiului, propus să devină zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral adiacentă principalelor artere de circulație ale municipiului.

**UTILIZĂRI ADMISE:**

- Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.
- Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII:**

- Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate;
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți.

**SUNT INTERZISE URMĂTOARELE ACTIVITĂȚI:**

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- Locuire de tip individual.
- Constructii provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

- POT maxim propus Parter comercial: 40%
- POT maxim propus Locuințe colective: 35%
- CUT maxim admis: 2,1
- Suprafața Spații Verzi minimă propusă: 20%
- Regim de Înălțime maxim propus: (3S)+P+4E+Er
- Retrageri față de limitele laterale: minim h/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,50m
- Retrageri față de limita posterioară: minim h/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00m
- Înălțimea maximă admisă a cornișei, măsurată de la cota trotuarului: 18,00m
- Înălțimea totală maximă admisă, măsurată de la cota trotuarului: 22,00m

### 3.5. PREVEDERI ALE PLANULUI DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ

Nefiind o artera intens circulată a orașului, pe strada Marginii nu se înregistrează aglomerări în trafic.

Importanța sa în cadrul rețelei rutiere va crește în momentul în care se vor crea legături ale acesteia cu localitatea Dumbrăvița.

### 3.6. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul care face obiectul PUZ este teren proprietate privată, liber de construcții în intravilan. Fiind situat în intravilan, și în vecinătatea unor străzi principale, inițiativa de reglementare se încadrează într-un proces normal de dezvoltare și densificare urbană.

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.

### 3.7. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin P.U.Z. de față se va asigura spațiul necesar pentru lărgirea străzii Marginii la un profil transversal de 12m, astfel încât să fie asigurată circulația pietonală, circulația cu bicicleta și spațiul verde de aliniament, conform planșei 151-A11 "Reglementări Urbanistice":

- **PTT 1** (12,00m lățime) format din
  - carosabil de 2x3,25m cu circulație în ambele sensuri și zonă de protecție 0,50m pe partea dinspre Hornbach-Auchan;
  - spațiu verde de aliniament de 1,50m;
  - pistă de biciclete în sens dublu 2,00m;
  - trotuar 1,50m.

Pentru deservirea traficului auto generat de realizarea soluției propuse, se prevede amenajarea locurilor de parcare pe parcela studiată, drumurile de acces la platformele de parcare fiind racordate la rețeaua stradală existentă în zonă.

Terenul studiat este prevăzut cu acces rutier care se racordează la strada Marginii. Accesele rutiere și locurile de parcare la sol se vor realiza cu îmbrăcăminte bituminoasă pe fundație din piatră spartă și balast.

Modul final de rezolvare a acceselor carosabile precum și numărul și configurația locurilor de parcare se vor definitiva în urma elaborării unei documentații în fază de Autorizare de Construire.

### 3.8. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Din punct de vedere al zonificării conform etapei 4 din Planul Urbanistic General în curs de aprobare, terenul este încadrat în zona **M3 // Zonă mixtă cu regim de înălțime deschis adiacent arterelor principale de trafic**. Caracterul propus este acela de zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

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

- realizarea unei zone de locuințe colective și servicii cu regim de înălțime maxim S+P+4E+Er
- Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse de locuințe colective și servicii;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, canalizare, conform propunerilor și avizelor, etc.

Intervențiile urbanistice propuse au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuire și servicii, în concordanță cu tendințele de dezvoltare ale zonei;
- asigurarea acceselor și circulației carosabile la nivelul întregii zone studiate;
- stabilirea zonei de implantare a clădirilor și a retragerilor față de limite și vecinătăți;
- stabilirea unui regim maxim de înălțime, a POT și CUT;

**Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile etapei 4 din Planul Urbanistic General în curs de aprobare corelate cu intervențiile deja făcute în zonă.**

**INDICI URBANISTICI PROPUȘI pentru Locuințe colective și servicii:**

- POT maxim propus Parter comercial: **40%**
- POT maxim propus Locuințe colective: **35%**
- CUT maxim admis: **2,1**
- Suprafața Spații Verzi minimă propusă: **20%**
- Aliniament **5,00m**
- Regim de Înălțime maxim propus: **(S)+P+4E+Er**
- Retrageri față de limitele laterale **minim 4,50m și minim h/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă;**
- Retrageri față de limita posterioară: **minim 10,00m;**
- Înălțimea maximă admisă a cornișei: **18,00m**
- Înălțimea maximă totală: **22,00m**
- Locurile de parcare din incintă necesare funcțiilor se vor calcula conform normativelor în vigoare

## BILANȚ TERITORIAL:

SUPRAFAȚĂ TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
Teren arabil în intravilan propus prin PUG ca zone locuințe și funcțiuni complementare P... P+2	3581 mp	100%	-	-
Parcela locuințe colective și servicii cu regim de înălțime max. S+P+4E+Er	-	-	Max. 1432 mp	Max. 40%
Spații verzi în cadrul parcelei de locuințe colective și servicii (amplasarea spațiilor verzi în cadrul parcelei este orientativă)	-	-	Min. 717 mp	Min. 20%
Circulații carosabile și pietonale, parcări, accese, locuri de joacă pentru copii și alte amenajări exterioare - în cadrul parcelei de locuințe colective și servicii	-	-	1238 mp	34,58%
Teren pentru extinderea Străzii Marginii la profil transversal de 12m	-	-	194 mp	5,42%
TOTAL	3581 mp	100%	3581 mp	100%

Se vor respecta prevederile tuturor legilor în vigoare la data întocmirii proiectului în fază de Autorizație de Construire.

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 în cazul locuirii – faza Autorizație de Construire.

### 3.9. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În prezent, în zona de amplasament a obiectivului, pe strada Marginii, există o rețea de alimentare cu apă, cu diametrul De 125 mm și o rețea de canalizare cu diametrul Dn 500mm, la intersecția străzii Marginii cu strada Armoniei.

**Alimentarea cu apă** a obiectivului din cadrul prezentului P.U.Z. (refacere rezervor de apă incendiu și apă menajeră) se va realiza prin intermediul unui branșament.

În dreptul obiectivului se propune realizarea unui cămin de apometru complet echipat, care prin intermediul unui branșament de apă se va branșa la conducta de apă existentă de pe strada Marginii cu De 125mm.

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unui sistem de alimentare atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare ale locatarilor din cadrul obiectivului cât și pentru asigurarea debitului necesar hidranților interiori, exteriori și pentru sprinklere.

Gospodăria de apă propusă va fi compusă din: branșament de apă, rezervor de înmagazinare a debitului de incendiu, stație de pompare pentru incendiu și rețele de apă: apă menajeră, incendiu exterior - interior și sprinklere.

**Apele uzate menajere** provenite de la obiectiv vor fi colectate și evacuate prin intermediul unei rețele de canalizare. Se propune realizarea unei extinderi a rețelei de canalizare pe strada Marginii până la intersecție cu strada Armoniei.

**Apele pluviale** din cadrul obiectivului se vor colecta prin intermediul unei canalizări deschise cu rigole și vor fi trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi și pompate în bazinul de retenție propus. Platforma carosabilă este prevăzută cu guri de scurgere.

Apele convențional curate din bazinul de retenție vor fi folosite la udarea spațiilor verzi din cadrul obiectivului.

S-a adoptat această soluție deoarece în zona obiectivului studiat nu există un canal de desecare pentru evacuarea apelor pluviale.

**Alimentarea cu energie electrică** se va realiza printr-un post de transformare de rețea, proiectat și executat de către distribuitorul local de energie electrică.

Datele energetice stabilite în baza normativului I7/2011, capitolul 3, sunt următoarele:

- Putere instalată - 630kW;
- $K_u$  (coeficient de utilizare) – 0.5;
- Putere cerută – 315 kW;
- $K_s$  (coeficient de simultaneitate) – 0.48;
- Putere simultan absorbită: 151.2kW;

Din postul de transformare propus se va realiza rețeaua LES 0.4kV până la fiecare FDCP propus. Lucrările se vor realiza în baza avizelor tehnice de racordare, în grija distribuitorului local de energie electrică.

#### **Rețele de telecomunicații**

Fiecare construcție se va racorda la rețelele de fibră optică prin extinderea rețelelor din zonă până la fiecare consumator. Fiecare obiectiv se va racorda la rețelele extinse prin fibră optică de tip single mode, de 6 perechi, pozată în tub gofrat de protecție, având punctul de delimitare la limita de proprietate. Fiecare obiectiv se va echipa cu un punct de conexiune, având punctele de delimitare în interiorul fiecărui obiectiv racordat.

### **3.10. PROTECȚIA MEDIULUI**

#### **3.10.1 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 deponul Municipiului Timișoara.

#### **3.10.2 PREVENIREA RISCURILOR NATURALE**

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

#### **3.10.3 DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR**

Ulterior execuției, 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 deponu 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.

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

În prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafață de minim 20% raportată la suprafața terenului pentru spațiile verzi.

#### **3.10.5 REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ**

Fiind situat în intravilan, și în vecinătatea unor străzi principale, inițiativa de reglementare urbanistică se încadrează într-un proces normal de dezvoltare și densificare urbană, care este un beneficiu, generând un aspect coerent și unitar al Străzii Marginii.

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.

Noile construcții vor contribui la definirea unui front stradal pe Strada Marginii, momentan incoerent.

Realizarea acestei funcțiuni rezultă din necesitatea uniformizării frontului stradal al Străzii Marginii și corelarea cu noile tendințe de reglementare a teritoriului în UTR 22.

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

#### **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI:**

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) circulații și accesibilitate:

- profilul actual îngust al străzii este lipsit de trotuar, pistă pentru biciclete și spațiu verde de aliniament;

b) urbanistice

- zona studiată are în prezent un caracter incoerent, cu fronturi nesuținute;

c) deservirea cu rețele existente

- pe Strada Marginii nu există conducte de canalizare, termoficare sau alimentare cu energie electrică în dreptul amplasamentului.

#### **PROPUNERI DE ELIMINARE A DISFUNCȚIONALITĂȚILOR:**

a) circulații și accesibilitate:

- Prin P.U.Z. se propune rezervarea suprafeței de teren necesară pentru lărgirea profilului transversal al străzii Marginii la 12m: 0,50m zona de protecție, 6,50m carosabil, 1,50m spațiu verde de aliniament, 2,00m pista de biciclete în dublu sens, 1,50m trotuar.

b) urbanistice

- Prin P.U.Z. se propune respectarea unui aliniament la 5,00m față de frontul stradal;

c) deservirea cu rețele existente

- Se propune realizarea unei extinderi a rețelei de canalizare pe strada Marginii de la intersecția cu strada Armoniei până în dreptul amplasamentului.

### 3.11. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Amplasamentul studiat va fi afectat de lucrări de utilitate publică cu scopul extinderii profilului transversal existent al Străzii Marginii la 12m.

#### **BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:**

SUPRAFAȚĂ TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	mp	%	mp	%
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	3581 mp	100%	3387 mp	94,58%
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	194 mp	5,42%
TOTAL	3581 mp	100%	3581 mp	100%

Șef de proiect,  
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ

Întocmit,  
arhitect Alina Narița