

**MEMORIU DE PREZENTARE tehnic**

**Modificare partiala PUZ aprobat HCL nr.303/18.12.2012 – Zona Calea Torontalului, Timisoara ( elaborare PUZ)**

**1. Introducere**

**1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL ” <b>Modificare partiala PUZ aprobat cu HCL nr.303/18.12.2012 – Zona Calea Torontalului, Timisoara (elaborare PUZ) ”</b> CF 438797, CF 438798, CF 438799, CF 438800, CF 438801, CF 438802, CF 438803, CF 438804, CF 438805.
Amplasament:	Timișoara, zona Calea Torontalului
Beneficiar:	<b>LUCA PETRU ADRIAN</b>
Elaborator: (Proiectant)	<b>S.C.”Arhitect Trîmbițaș”S.R.L.</b>
Data elaborării:	<b>octombrie 2018</b>
Faza de proiectare:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)</b>

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

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: ” **Modificare partiala PUZ aprobat cu HCL nr.303/18.12.2012 – Zona Calea Torontalului, Timisoara” (elaborare PUZ)** are drept obiect modificarea la comanda beneficiarului Luca Petru Adrian, a reglementării urbanistice pentru parcelele identificate prin CF 438797, CF 438798, CF 438799, CF 438800, CF 438801, CF 438802, CF 438803, CF 438804 și CF 438805, având o suprafață totală de 20.865 mp.

Pentru parcelele ce fac obiectul prezentei documentații au fost aprobați următorii indici urbanistici prin PUZ aprobat cu HCL nr.303/18.12.2012:

**Dotări și servicii publice**

- **POT** max=50%
- **CUT** max= 2.00
- Regim de înălțime **(S)P+4E+Er(M)**
- Hmaxcornișă= 18.50m
- Hmax= 23.00m

Zona studiată este formată din nouă parcele:

- parcela identificată prin CF nr. 438797 – Timișoara, (teren arabil în intravilan) cu o suprafață de 2.424 mp. si cu formă regulată, teren pentru dotări și servicii publice, fără sarcini

- parcela identificată prin CF nr. 438798 – Timișoara, (teren arabil în intravilan) cu o suprafață de 2.494 mp. și cu formă regulată, teren pentru dotări și servicii publice, fără sarcini

- parcela identificată prin CF nr. 438799 – Timișoara, (teren arabil în intravilan) cu o suprafață de 2494 mp. și cu formă regulată, teren pentru dotări și servicii publice, fără sarcini

- parcela identificată prin CF nr. 438800 – Timișoara, (teren arabil în intravilan) cu o suprafață de 2715 mp. și cu formă regulată, teren pentru dotări și servicii publice, fără sarcini

- parcela identificată prin CF nr. 438801 – Timișoara, (teren arabil în intravilan) cu o suprafață de 1548 mp. și cu formă regulată, teren pentru dotări și servicii publice, fără sarcini

- parcela identificată prin CF nr. 438802 – Timișoara, (teren arabil în intravilan) cu o suprafață de 1922 mp. și cu formă regulată, teren pentru dotări și servicii publice, fără sarcini.

- parcela identificată prin CF nr. 438803 – Timișoara, (teren arabil în intravilan) cu o suprafață de 3882 mp. și cu formă regulată, teren pentru dotări și servicii publice, fără sarcini

- parcela identificată prin CF nr. 438804 – Timișoara, (teren arabil în intravilan) cu o suprafață de 1500 mp. și cu formă regulată, teren pentru dotări și servicii publice, fără sarcini

- parcela identificată prin CF nr. 438805 – Timișoara, (teren arabil în intravilan) cu o suprafață de 1886 mp. și cu formă regulată, teren pentru dotări și servicii publice, fără sarcini.

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

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Zona este caracterizată în principal de existența terenurilor cu caracter agricol aflate în curs de reglementare sau reglementate, cu un fond construit și cu amenajări de drumuri în dezvoltare.

Funcțiunile terenurilor din jurul zonei care face obiectul PUZ sunt diverse, locuire individuală, locuire colectivă, industrie, servicii, sănătate, etc.

Zona cunoaște în ultimul timp o puternică dezvoltare datorită extinderii intravilanului Municipiului Timișoara și a cererii tot mai mari de pe piața imobiliară.

Terenul ce face obiectul proiectului a fost reglementat prin PUZ nr.303/2012 aprobat cu HCL 303/18.12.2012 - PUZ implementat (parcelele sunt dezmembrate, drumurile aferente sunt domeniu public; s-a obținut autorizație de construcție pentru o parcelă și sunt în curs de derulare proceduri de autorizare pentru amenajarea drumurilor și echiparea tehnico-edilitară).

### **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

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

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

Toate parcelele au front la domeniul public, la terenul cedat anterior pentru drumuri Primăriei Timișoara.

- Zonele învecinate parcelor ce fac obiectul PUZ, au fost reglementate din punct de vedere urbanistic astfel:

- La nord-vest: terenul este delimitat de parcela de drum (lot 59 - CF 438813) și teren cu destinația de zonă verde (lot 42 - CF 438796), terenuri reglementate prin PUZ aprobat cu HCL nr.303/2012.
- La nord-est: terenul este delimitat de:
  - parcela nr.42, de spații verzi, reglementată prin PUZ aprobat cu HCL nr.303/2012 ca arabil în intravilan – teren pentru zonă verde.
  - teren arabil, identificat cu CF 433600 în curs de reglementare, PUZ în lucru cu Avizul de Oportunitate nr. 31/17.05.2018. cu destinație de locuire colectivă, servicii, birouri, comerț.
- La sud-est: terenul este delimitat de teren pentru drum (lot 59 - CF 438813) aprobat și dezmembrat conform PUZ aprobat cu HCL nr. 303/2012.
- La sud-vest terenul este delimitat de zona verde (lot 52 - CF 438806) și zona de locuire colectivă cu funcțiuni complementare (CF 438812, CF 438810, CF 438809, CF 438807) aprobată prin PUZ aprobat cu HCL nr. 303/2012.

Certificatul de Urbanism pentru elaborare PUZ nr.4740/01.11.2017 a fost obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General.

Proiectul PUZ ce face obiectul prezentei, a obținut Avizul de Oportunitate nr. 53 din 21.06.2018 în urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism din cadrul primăriei Timișoara, înființată conform legislației în vigoare cu următoarele categorii funcționale – teren pentru dotări și servicii și teren pentru locuințe colective (etaje) și funcțiuni complementare (parter).

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

- Prin prisma poziției în cadrul orașului, zona ce face obiectul studiului este favorizată.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv strada Calea Torontalului, străzile existente (strada Johan Wolf și strada Alexandrescu ) și proiectele de urbanizare din zona ce facilitează tot mai mult accesibilitatea zonei.
- Zona limitrofă ariei studiate trece printr-un proces de densificare și de edificare în sensul dotării cu servicii și locuire.
- La nivel edilitar zona nu este echipată cu rețele de canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații, toate rețelele utilitare se află în zona Calea Torontalului și strada George Ardelean, la o distanță de aproximativ 400m dar sunt în lucru proiectele și procedurile de autorizare pentru lucrările rutiere și pentru extinderea utilităților tehnico edilitare (CU nr.2963/19.07.2018 în scopul “Extindere rețea alimentare cu apă și canalizare menajeră, zona Calea Torontalului pentru dezvoltare zonă rezidențială locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”.)

Prin prezentul proiect urmează să se propună:

- Modificarea reglementării urbanistice a celor 9 parcele din cadrul PUZ-ului aprobat cu HCL 303/18.12.2012, care se va face astfel:
  - Parcelele identificate cu CF 438797, CF 438798, CF 438799, CF 438800: din ”dotări și servicii publice” în ”dotări și servicii”,
  - Parcelele identificate cu CF 438801, CF 438802, CF 438803, CF 438804 și CF 438805: din ”dotări și servicii publice” în “locuințe colective și funcțiuni complementare”.

- Realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate.

Conform Certificatului de Urbanism pentru elaborare PUZ nr. 4740/01.11.2017 emis în baza documentației PUG aprobată prin H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 și HCL 131/2017, se specifica destinația conform PUZ aprobat cu HCL 303/18.12.2012: Zonă rezidențială, locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, funcțiuni aprobate – zonă de dotări și servicii publice.

## **2.3. SURSE DOCUMENTARE**

### **2.3.1. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN VIGOARE**

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

### **2.3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN LUCRU – REVIZIA 4**

Propunerile PUG în curs de aprobare (etapa 4) pentru terenul studiat sunt (conform planșei nr.160 A/02) sunt:

- **UEm** - zonă de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros.

### **2.3.3. PREVEDERI ALE AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 35/21.06.2018**

“...Categorია funcțională propusă pe terenul beneficiarului:

- Pentru parcelele 1-4 (10.127 mp): Modificare parțială PUZ aprobat cu HCL nr. 303/18.12.2012” – teren pentru dotări și servicii
- Pentru parcelele 5-9 (10.738 mp): Modificare parțială PUZ aprobat cu HCL nr. 303/18.12.2012 – teren pentru locuințe colective la etaje și funcțiuni complementare la parter.

Se vor respecta servituțile trecute în ”Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare PUG Timișoara” aprobate prin HCL nr.428/30.07.2013.

Indicatori urbanistici obligatorii:

#### **• Parcelele 1-4**

Dotări și servicii în regim de înălțime maxim (S)+P+4E +Er

**P.O.T.= max. 50%**

**C.U.T.= max. 2.0 suprateeran**

**H max.= 23 m**

**H cornisa max.=18.5 m**

\*se va asigura în cadrul parcelelor un procent minim de spațiu verde compact, conform HCL nr.62/2012

#### **• Parcelele 5-9**

Zonă Mixtă - Locuințe colective (etaje) și funcțiuni complementare (parter)

în regim de înălțime maxim (S)+P+4E +Er

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

**C.U.T.= max. 2.0 suprateeran**

**H max.=23 m**

**H cornisa max.=18.5 m**

\*se va asigura în cadrul parcelelor un procent minim de spațiu verde compact, conform HCL nr.62/2012

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

Conlucrarea cu zonele limitrofe deja reglementate urbanistic prin PUZ-uri aprobate, din punct de vedere al colaborării pentru echiparea tehnico-edilitară și al corelării tramei stradale.

Asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse de locuințe colective cu funcțiuni complementare, respectiv de dotări și servicii; necesarul de locuri de parcare se va calcula conform normativelor în vigoare.

Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- drumurile propuse în zonă vor respecta legislația în vigoare;
- se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- parcările necesare funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului;

- construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare....”.

#### 2.3.4. DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ÎN ZONĂ

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

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

Zonă mixtă

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

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

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

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

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

- **P.U.D. “Locuințe colective” aprobat cu H.C.L. 333/25.09.2007**

Locuințe colective și servicii

- regim de înălțime maxim S+M+3E(6)+Er
- $POT_{max} = 40-45\%$
- $CUT_{max} = 3,5$
- $H_{max} = 15,00m - 27,00m$

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

Locuințe colective și servicii

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

- **P.U.D. “Zonă locuințe colective” aprobat cu H.C.L. 365/29.07.2008:**

- regim de înălțime maxim  $P+3E+Er$
- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 2,5$
- **P.U.Z. “Dezvoltare zonă rezidențială –locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii” aprobat cu H.C.L. 303/18.02.2012**
  - Locuințe colective cu funcțiuni complementare
    - regim de înălțime maxim  $S(D)+P+2E+M/Er$
    - $POT_{max} = 35\%$
    - $CUT_{max} = 1,3$
    - $H_{max} = 11,00m$
  - Dotări și servicii publice
    - regim de înălțime maxim  $S(D)+P+4E+M/Er$
    - $POT_{max} = 50\%$
    - $CUT_{max} = 2,0$
    - $H_{max} = 18,50m$
- **P.U.Z. “Locuințe individuale și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 446/03.10.2006**
  - Locuințe individuale și funcțiuni complementare
    - regim de înălțime maxim  $P+2E$
    - $POT_{max} = 30\%$
    - $CUT_{max} = 1,0$
- **P.U.Z. “Locuințe individuale și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 75/29.07.2003**
  - Locuințe individuale și funcțiuni complementare
    - regim de înălțime maxim  $P+2E$
    - $POT_{max} = 35\%$
    - $CUT_{max} = 1,2$
- **P.U.Z. “Locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 231/22.04.2008**
  - Locuințe cu regim mic de înălțime
    - regim de înălțime maxim  $D+P+1E(2E)+M$
    - $POT_{max} = 35\%$
    - $CUT_{max} = 0,8$
  - Lot de dotări
    - regim de înălțime maxim  $D+P+4E+M$
    - $POT_{max} = 35\%$
    - $CUT_{max} = 1,1$

Se observă tendința de reglementare a UTR 9 și UTR 17 – zone marcate cu interdicție temporară de construire până la aprobarea de noi documentații urbanistice, în special cu zone mixte, servicii și locuințe colective în proximitatea terenului studiat și locuințe individuale spre exteriorul orașului (Nord).

#### **2.4. CIRCULAȚIA**

Obiectivul este amplasat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, în zona deservită de strada Calea Torontalului și inelul 3 de circulație al orașului - str Grigore Alexandrescu, la 3 km de centrul orașului ( 7 min. cu autoturismul).

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă pot fi considerați accesurile la parcele efectuate pe străzi executate în momentul de față cu carosabil îngust, la un prospect intermediar.

Transportul în comun din zonă se realizează folosind autobuze. Zona cu deficiențe este intersecția Căii Torontalului cu strada Grigore Alexandrescu care afectează fluiditatea traficului. Situația va fi remediată în momentul în care intersecția va fi modernizată, proiect

(sens giratoriu) care este în curs de aprobare și execuție, unde se vor executa străzile secundare la prospectul final și ulterior extinderea caili Torontalului la profilul propus în PUG și aprobat în Comisia de Circulație DT2018-00421/23.08.2018, la un profil de 44m.

În vederea asigurării unei fluente a circulației atât pe Calea Torontalului cât și pe zonele adiacente (străzile secundare), se impune realizarea accesului rutier în baza perspectivelor de modernizare a tramei stradale de scurtă durată și de lungă durată. În acest sens, s-a obținut AVIZUL FAVORABIL DE PRINCIPIU al Comisiei de Circulație nr. RE2018-000643/22.03.2018 pentru faza Aviz de Oportunitate pentru "PUZ Dezvoltare zonă mixtă, locuire colectivă, servicii, birouri, comerț" (în baza documentației întocmite de proiectantul de lucrări rutiere S.C. DRUM PROIECTCONSULT S.R.L.)

Odată cu aprobarea documentațiilor de urbanism învecinate, zona va fi corelată din punct de vedere al circulației pietonale, auto și velo.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

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

În prezent, în zona limotrofă, funcțiunile existente aprobate sunt locuire colectivă în ansambluri de blocuri cu regim de înălțime până la P+8 și dispersat în imobile colective cu un regim de înălțime P ... P+2. Pe lângă acestea există un fond de locuințe individuale cu regim redus de înălțime.

Serviciile sunt reprezentate de prezența complexelor comerciale cu regim redus de înălțime construite pentru deservirea ansamblurilor de blocuri, precum și de investiții punctuale dispartate în țesut.

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

În prezent terenul este liber de construcții.

La nord de parcela studiată, terenul este liber de construcții.

La sud de parcela studiată, terenul este liber de construcții.

La vest de parcela studiată, terenul este liber de construcții.

La est de parcela studiată, terenul este liber de construcții.

Cea mai apropiată construcție (hală de depozitare – SC Autohton SRL) se află la o distanță de 150 metri.

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

În zonă există terenuri cu destinația de Instituții și servicii publice constituite în clădiri individuale dedicate învățământului și terenuri în curs de reglementare cu statutul de Dotări și servicii publice.

Serviciile sunt reprezentate de existența punctelor de comercializare a materialelor de construcții, hale de producție etc.

Există o deficiență în asigurarea cu servicii a zonei, acestea fiind concentrate la sud de str. Grigore Alexandrescu

### **2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

Parcellele ce fac obiectul PUZ nu au în prezent spații verzi amenajate.

Prin PUZ-ul aprobat anterior cu HCL nr.303/18.12.2012, s-a asigurat 7,24% spații verzi amenajate ca necesar la nivel de zonă, din totalul suprafeței studiate inițial.

Parcellele ce fac obiectul prezentei documentații, sunt mărginite la N-E și S-V de parcele reglementate ca și spații verzi amenajate prin PUZ aprobat cu HCL nr.303/2012.

În cadrul parcelelor ce fac obiectul modificării PUZ, vor fi asigurate spații verzi amenajate astfel:

- parcelele identificate cu CF 438797, CF 438798, CF 438799, CF 438800: din "dotări și servicii publice" în "dotări și servicii": se vor asigura în cadrul

fiecărei parcele zone verzi calculate conform HCL nr. 62/2012: se vor asigura 20 puncte procentuale (în concordanță cu precizările din Avizul de Oportunitate nr. 35/21.06.2017)

- parcelele identificate cu CF 438801, CF 438802, CF 438803, CF 438804 și CF 438805: din "dotări și servicii publice" în "locuințe colective și funcțiuni complementare": se vor asigura în cadrul fiecărei parcele zone verzi calculate conform HCL nr. 62/2012: se vor asigura 30 puncte procentuale (în concordanță cu precizările din Avizul de Oportunitate nr. 35/21.06.2017).

## **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

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

Conform Avizului Unic pentru Rețele Existente (nr.57/26.01.2018), în zona studiată operatorii locali dețin următoarele rețele:

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

## **2.7. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

### **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICA, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE.**

## **VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

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

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

În zonă nu există zone naturale protejate.

### **2.7.1. Geologia și geomorfologia zonei**

Relieful este de câmpie joasă făcând parte din câmpia Timișului, caracterizată de valuri largi fiind acoperită cu o cuvertură de loess. Această caracteristică de câmpie joasă îi este atribuită datorită faptului că fiind o prelungire a Câmpiei Tisei, în spațiul Piemonturilor Vestice (de-a lungul cursului râului Timiș) este formată din formațiuni aluvionare cu denivelări de mai mică amploare determinate de prezența croburilor și dispune de altitudini ce se încadrează între 80 și 100 m.

Suprafața morfologică constă în forme de relief nediferențiate, cu văi puțin adânci, meandrate, albiile părăsite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.



### 2.7.2. Rețeaua hidrografică

Râul Bega traversează municipiul, iar râul Timiș are albia în vecinătatea teritoriului municipiului. Scurgerea și debitele maxime se formează mai cu seamă din ploile de la începutul verii. Scurgerea minimă se produce în perioada secetoasă din timpul verii și toamnei.

Din punct de vedere hidrogeologic se disting 3 categorii de apă subterană:

- apă freatică cantonată și cu circulația în aluviunile recente din lunca pâraielor din zonă, la adâncimi relativ reduse, de 1,00...2,00 m și care este în strânsă legătură cu volumul precipitațiilor;
- apă subterană freatică cantonată și cu circulația în stratul argilos de pe terase la adâncimi de 10,00...15,00 m;
- apă subterană de adâncime medie și mare.

### 2.7.3. Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054 – 77

### 2.7.4. Clima și regimul pluviometric

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie din Câmpia Banatului.

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

- Temperatura aerului:
  - Media lunară minimă:  $-1,2^{\circ}\text{C}$  – Ianuarie;
  - Media lunară maximă:  $+21,5^{\circ}\text{C}$  – Iulie, August;
  - Temperatura minimă absolută:  $-35,53^{\circ}\text{C}$ ;
  - Temperatura maximă absolută:  $+42,5^{\circ}\text{C}$ ;
  
  - Temperatura medie anuală:  $+10,7^{\circ}\text{C}$ ;
- Precipitații:
  - Media anuală: 600...700 mm.

### 2.7.5. Regimul eolian

Masele de aer dominante, în timpul primăverii și verii, sunt cele temperate, de proveniență oceanică, care aduc precipitații semnificative. În mod frecvent, chiar în timpul iernii, sosesc dinspre Atlantic mase de aer umed, aducând ploi și zăpezi însemnate, mai rar valuri de frig.

Principalele vânturi care bat în județ sunt: Vântul de Vest și Austrul. Vântul de vest este determinat de anticiclonele Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vânt cald și umed care provoacă precipitații abundente în lunile mai și iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatică și se simte în toate anotimpurile. Vara este cald și uscat "Sărăcilă", în vreme ce iarna aduce umezeală și moderează temperatura.

### 2.7.6. Seismicitatea zonei

Cutremurele bănățene sunt caracterizate prin adâncimea mică a focarului (5-15 km), zonă redusă de influență în jurul epicentrului, mișcări orizontale și verticale de tip impuls cu durată scurtă, perioade lungi de revenire în aceeași zonă. La aceste tipuri de seisme sunt afectate mai mult structurile rigide (zidărie, diafragme, panouri mari) și mai puțin cele deformabile (cadre din beton armat sau metalice).

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

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

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt locuințe colective cu funcțiuni complementare, respectiv dotări 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 Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

## **2.9. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

### **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI**

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

***- în concordanță cu prevederile HCL nr.303 din 2012 „Zona rezidențială, locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”:***

- Funcțiunile aprobate inițial sunt caracterizate de un regim de înălțime S+P+4E+Er, Hmax=23m, Hcornisa=18,50, POT=50%, CUT=2.
- Modificările propuse vor schimba funcțiunea de “Dotări și servicii publice” în “Dotări și servicii”, respectiv în “Locuire colectivă și funcțiuni complementare”.
- Noile reglementări propuse nu implică modificarea regimului de înălțime și a Hmax.

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

### **3.1. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

**TERENUL STUDIAT SE ÎMPARTE ÎN URMĂTOARELE SUBZONE FUNCȚIONALE:**

- zDS: Zonă Dotări și servicii cu regim de înălțime maxim (S)+P+4E+Er(M)
- zLCFC: Zonă Mixtă - locuire colectivă și funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim (S)+P+4E+Er(M)

**Se propun următoarele zone și următorii indici (în concordanță cu prevederile Avizului de Oportunitate):**

#### **▪ Parcelele 1-4 (10.127 mp)**

##### **zDS: Zonă Dotări și servicii (S)+P+4E+Er**

- Zonă de dotări și servicii cu regim de înălțime peste P+2E, dispuse în zona nord-estică a zone studiate, cu limita spre teren spațiu verde, astfel: dotări și servicii la parter și etajele superioare, spații verzi conform HCL nr. 62/2012, retragerea față de aliniament 7.00m față de drumurile publice, 10.00m față de limita posterioară (dacă e cazul) și minim 3.00m față de limitele laterale (sau h/2 din înălțimea la cornișă a clădirii).

- P.O.T. = max. 50%
- C.U.T. = max. 2,0
- Regim de înălțime max. S+P+4E+Er
- H<sub>max. cornișă</sub> = 18.5m

- $H_{max.} = 23.0m$ 
  - În situația în care se amenajează parcări la subsolul imobilului, acesta poate ocupa maxim 90% din suprafața parcelei.

#### ▪ Parcelele 5-9 (10.738 mp)

**zLCFC: Zonă Mixtă - Locuințe colective la etaje și funcțiuni complementare la parter (S)+P+4E+Er**

- Zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime peste P+2E, dispuse în zona sud-vestică a zonei studiate, astfel: funcțiuni complementare la parter și locuire colectivă la etaje, spații verzi conform HCL nr. 62/2012, retragerea față de aliniament 7.00m față de drumurile publice, 10.00m față de limita posterioară (dacă e cazul) și 3.00m față de limitele laterale (sau h/2 din înălțimea la cornișă a clădirii).

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 2,0
- Regim de înălțime max. (S)+P+4E+Er
- $H_{max. \text{ cornișă}} = 18.5m$
- $H_{max.} = 23.0m$ 
  - În situația în care se amenajează parcări la subsolul imobilului, acesta poate ocupa maxim 90% din suprafața parcelei.

### 3.2. BILANȚ TERITORIAL

#### Terenuri

SUPRAFAȚĂ TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	mp	%	mp	%
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	<u>20.865 mp</u>	100%	<u>20.865 mp</u>	88.79%
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<u>20.865 mp</u>	100%	<u>20.865 mp</u>	100%

### 3.3. BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFAȚĂ TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	mp	%	mp	%
Parcele arabil în intravilan, reglementate conf. PUZ aprobat cu HCL 303/2012	<u>20.865 mp</u>	100.00 %	-	-
<b>Zonă Dotări și servicii</b> <b>Parcele in regim (S)+P+4E+Er</b>	-	-	<b>10.127 mp</b>	<b>48,54%</b>
<b>Zonă Mixtă</b> <b>Parcele Locuințe Colective la etaje și funcțiuni complementare la</b>	-	-	<b>10.738 mp</b>	<b>51,46%</b>

<b>parter în regim max.(S)+P+4E+Er</b>				
<b>TOTAL</b>	<b><u>20.865 mp</u></b>	100.00 %	<b><u>20.865 mp</u></b>	100.00 %

### **3.4. INDICI URBANISTICI PROPUȘI:**

#### **• Parcelele 1-4 Zonă Dotări și servicii**

Dotări și servicii în regim de înălțime maxim (S)+P+4E +Er

**P.O.T.=max. 50%**

**C.U.T.= max. 2.0**

**H max.=23 m**

**H cornisa max.=18.5 m**

- se vor asigura în cadrul fiecărei parcele zone verzi calculate conform HCL nr. 62/2012: se vor asigura 20 puncte procentuale (în concordanță cu precizările din Avizul de Oportunitate nr. 35/21.06.2017)

#### **• Parcelele 5-9 Zonă Mixtă**

Locuințe colective (etaje) și funcțiuni complementare (parter)

în regim de înălțime maxim (S)+P+4E +Er

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

**C.U.T.= max. 2.0**

**H max.=23 m**

**H cornisa max.=18.5 m**

- se vor asigura în cadrul fiecărei parcele zone verzi calculate conform HCL nr. 62/2012: se vor asigura 30 puncte procentuale (în concordanță cu precizările din Avizul de Oportunitate nr. 35/21.06.2017)

Indici aprobați conform Avizului de Oportunitate nr.35/21.06.2018

### **3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

#### **3.5.1. Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă a obiectivului propus în cadrul acestui P.U.Z. se va realiza prin intermediul unui extinderi a rețelei de apă din PE-HD cu branșare la rețeaua de apă existentă de pe Calea Torontalului cu Dn 400 mm.

Extindere rețelei de apă propusă este din PE-HD, PN10, PE80, De 180 mm, în lungime totală de L = 1.131 m. Pe extinderea rețelei de apă sunt prevăzute cămine de vane și hidranți de incendiu exterior.

Branșarea la conducta de apă existentă se va realiza prin intermediul căminului de vane propus, CV2.

Conducta de apă menajeră pentru alimentarea obiectivului se va realiza din PE-HD, PN10, PE80, având De 125x11,4 mm în lungime de L = 377 m.

Pe această conductă de apă s-a prevăzut un cămin de vane CV1 și 6 hidranți de incendiu exteriori, Hie1÷ Hie6, cu Dn 80 mm.

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

$$Q_{zi\ med} = 119,89 \text{ m}^3/zi = 1,388 \text{ l/s};$$

$$Q_{zi\ max} = 155,86 \text{ m}^3/zi = 1,804 \text{ l/s};$$

$$Q_{orar\ max} = 436,41 \text{ m}^3/zi = 18,184 \text{ m}^3/h = 5,05 \text{ l/s}.$$

#### **3.5.2. Canalizare menajeră și pluvială**

Debitele apelor uzate menajere, conform breviarului de calcul, sunt:

$$Q_{uz.zimed} = 119,89 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,388 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz.zimax} = 155,86 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,804 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz.oramax} = 436,41 \text{ m}^3/\text{zi} = 18,184 \text{ m}^3/\text{h} = 5,05 \text{ l/s.}$$

Apele uzate menajere provenite de la obiectiv sunt colectate și evacuate prin intermediul unei conducte de refulare din PE-HD, PN6, în rețeaua de canalizare existentă de pe Calea Torontalului cu Dn 500 mm.

Conducta de refulare propusă se va realiza din PE-HD, PN6, De 200x11,4 mm, în lungime de  $L = 1.000$  m. Pe conducta de refulare s-a prevăzut un cămin de golire și un cămin de liniștire.

Stația de pompare propusă pentru apele uzate menajere va fi de tip cheson, este complet echipată și a fost dimensionată pentru un debit de  $Q = 22$  l/s.

Stația este echipată cu 2 electropompe submersibile (1+1R), dispune de tablou și generator electric și este împrejmuită.

Canalul menajer de incintă va fi realizat din tuburi PVC-KG, SN4, De 250x6,1 mm în lungime totală de  $L = 462$  m.

Pentru o bună funcționare a canalizării menajere s-au prevăzut un număr de 10 cămine de vizitare, Cm1÷Cm10.

Apele pluviale de pe străzi și de pe parcuri și trotuare se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale închise propuse și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinul de retenție propus pentru zona studiată.

Canalizarea pluvială se va realiza din tuburi PVC-KG, SN4, De 250 mm, De 315 mm, De 400 mm și De 500 mm în lungime totală de  $L = 931$  m.

Pentru o bună funcționare a canalizării pluviale s-au prevăzut un număr de 29 cămine de vizitare, Cp1÷Cp29.

Apele convențional curate stocate în bazinul de retenție propus vor fi folosite la udarea spațiilor verzi și stropirea părții carosabile din această zonă.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi este dimensionat la un debit de 160 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe străzile acestei zone.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi propus va fi de tip ACO - OLEOPASS-NG 20/160.

Bazinul de retenție, asigură stocarea apei pe timpul ploii, având un volum de 190 m<sup>3</sup>.

$$V = Q_p \times t_p = 153,23 \times 10^{-3} \times 19,62 \times 60 = 180,38 \text{ mc.}$$

Dimensiunile bazinului propus sunt:  $L = 19,0$  m,  $B = 5,0$  m,  $H = 2,0$  m.

Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi din PVC cu mufă pentru canalizare, SN4, De 200 mm, De 250 mm, De 315 mm, De 400 mm și De 500 mm.

Materialul din care sunt realizate conductele are o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de viață (cca. 50 ani).

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute cu cămine de vizitare amplasate la o distanță de maxim 60 m unul de altul, conform STAS 3051 – 91.

Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Canalele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate conform STAS 2448 – 82, având dimensiunile fundației 1,5 x 1,5 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

### **3.6. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Conform Avizului Favorabil de la Comisia de Circulație din cadrul Municipiului Timișoara cu nr. DT2018-004593/06.09.2018 și a Avizului Favorabil pentru obiectivul "Amenajare Calea Torontalului (4,6km) pe sectorul cuprins între intersecția cu str. Grigore Alexandrescu și limita UAT Timișoara" nr. DT2018-004421/23.08.2018 (RE2018-000643/22.03.2018 – Aviz Favorabil de Principiu), accesul și amenajarea tramvelor stradale în zonă se va face conform etapelor următoare:

**Etapa 1 (etapa inițială).** În vederea asigurării accesului rutier la carosabilul existent de pe Calea Torontalului, s-a realizat o intersecție la nivel sistematizată în dreptul accesului existent la incinta Semtest și a drumului pietruit din zona nordică care va putea realiza legătura cu Calea Aradului. Intersecția propusă va fi sistematizată prin semaforizare. În contextul apropiat de modernizare a străzii Grigore Alexandrescu, se poate realiza intersecția cu drumul pietruit și accesul la zona mixta propusă. Intersecția la nivel sistematizată cu calea Torontalului va fi realizată cu bandă de virare la stanga din ambele direcții pe Calea Torontalului precum și bandă de decelerare și accelerare la ieșirea în Calea Torontalului. Intersecția va permite asigurarea tuturor direcțiilor de mers, atât spre Timișoara cât și spre Cenad. Această etapă este realizabilă într-un orizont de timp de maxim 3..5 ani și poate fi utilizată atât pentru asigurarea accesului rutier la zona mixtă propusă în sud, cât și în zona nordică. În această etapă se propune realizarea de trotuare pietonale și piste de cicliști până la strada Grigore Alexandrescu, precum și amenajarea de treceri de pietoni pentru traversarea Căii Torontalului. În profil transversal Calea Torontalului se propune a avea un prospect de 7,0 m parte carosabila ( 2 x 3,50 m) și trotuare și piste de cicliști pe fiecare parte a carosabilului de 3,5 m.

**Etapa 2 (etapa intermediară).** În contextul modernizării străzii Grigore Alexandrescu la 4 benzi de circulație, se impune sporirea capacității de circulație cuprinsă între strada Grigore Alexandrescu și zona de acces Metro 2 ( girație). Pe traseul descris se propune amenajarea a două benzi de circulație pe fiecare sens. Prima bandă de circulație va fi utilizată în special pentru realizarea virajelor de ieșire de pe Calea Torontalului și pentru intrare în Calea Torontalului. Pe întreg traseul dintre strada Grigore Alexandrescu și girația Metro 2, prima bandă de circulație va fi folosită ca și "bandă colectoare" în vederea colectării traficului adiacent drumului și integrării acestuia în banda de circulație curentă; în același scop va fi utilizată pentru realizarea ieșirilor din traficul curent. În zona studiată intersecția propusă în prima etapă se va menține la nivel, și va fi sistematizată prin semaforizare. În profil transversal Calea Torontalului se propune a avea un prospect de 14,0 m parte carosabila ( 4 x 3,50 m) și trotuare și piste de cicliști pe fiecare parte a carosabilului de 3,5 m.

**Etapa 3 (etapa finală)** propune definitivarea prospectului stradal al Căii Torontalului, în contextul realizării investițiilor locative din zona studiată (atât la sud cât și la nord de Calea Torontalului). În această etapă finală este propusă pe Calea Torontalului realizarea unei zone mediane destinată exclusiv transportului în comun ( prin extinderea liniei de tramvai, sau transport cu autovehicule). Pentru asigurarea circulației autovehiculelor pe Calea Torontalului s-au propus amenajarea a câte 3 benzi de circulație pe fiecare sens de mers, prima bandă de circulație (exterioară) va fi destinată intrării și ieșirii din calea curentă de circulație (benzile mediană și interioară). Intersecția propusă în etapele anterioare se propune pentru dezvoltare și se menție ca și intersecție la nivel sistematizată prin semaforizare. În profil transversal Calea Torontalului se propune a avea un prospect de 44,0 m, zona centrală ocupată de benzi de circulație destinate exclusiv transportului în comun cu lățime de 7,0 m ( 2 x 3,50 m) iar marginal se propune partea carosabila cu amplasarea a 3 benzi de circulație pe fiecare sens de mers 10,0 m și trotuare plus piste de cicliști pe fiecare parte a carosabilului, cu spații verzi intermediare.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

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

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

#### **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.

Se vor respecta toate măsurile și Legislația în vigoare privind Protecția Mediului și Protecția Muncii în timpul execuției construcțiilor, responsabilitatea privind organizarea execuției și a lucrărilor necesare, revenind constructorului/executantului.

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

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată sau în spații special amenajate în cadrul construcțiilor conform normelor în vigoare. Gunoiul menajer va fi mai apoi colectat de o firmă specializată, care îl va depozita la un depozit autorizat.

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

În prezent, terenul nu este degradat, fiind relativ plat.

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

Modernizarea și construirea tramei stradale împreună cu întreaga infrastructură edilitară, va însemna asigurarea locuințelor din proximitate cu toate facilitățile din punct de vedere urbanistic/edilitar, cu rețele și amenajări peisagere corelate cu propunerile prezentei documentații.

#### **3.7.6. ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE**

Odată cu finalizarea infrastructurii edilitare și rutiere în zonă și a executării prospectelor străzilor limitrofe zonei la prospectele finale se vor elimina disfuncționalitățile existente privind traficul auto.

Se va asigura astfel fluența traficului la nivel de zonă.

#### **3.7.7. CLASELE DE IMPORTANȚA**

Cladirile propuse prin PUZ vor avea Clasa de Importanța III și Categoria de importanța C.

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

Obiectul prezentului proiect fiind modificarea reglementării urbanistice a 9 parcele reglementate prin PUZ aprobat cu HCL nr. 303/2012, nu există obiective de utilitate publică. Suprafețele de teren studiate în suprafața de 20.865 mp sunt în proprietate privată.

### **3.9. ALTE PREVEDERI**

**Se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei:**

*Art. 4. La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico-edilitare:*

*a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare;*

*b) spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;*

*c) spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.*

Şef proiect  
arhitect GEORGETA TRÎMBIŢAŞ

Intocmit  
arhitect TIRON ANDREI