



S.C. „Arhitect Trîmbițaș” S.R.L.

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

MEMORIU DE PREZENTARE tehnic

Proiect nr. 152/2017

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL

”Modificare parțială PUZ aprobat: Reglementare Zona Mixtă și locuințe colective” Str. Vlad Bănățeanu - Aurel Pop, zona Calea Torontalului, Timișoara

CF 443511, CF 443527, CF 443521, CF 443505, CF 443512, CF 443526, CF 443516, CF 443517, CF 443522, CF 443539, CF 404663, CF 404658, CF 443507, CF 443529, CF 443515, CF 401406, CF 443523, CF 443519, CF 443537, CF 443509, CF 443506, CF 443538, CF 404660, CF 443503, CF 443508, CF 443514, CF 443513, CF 443518, CF 443520, CF 443528, CF 404656.

Amplasament: str. Vlad Bănățeanu, Calea Torontalului, Timișoara
Beneficiari: **Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica**

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

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

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: ”Modificare parțială PUZ aprobat: reglementare Zonă Mixtă și locuințe colective” Str. Vlad Banateanu - Aurel Pop, zona Calea Torontalului, Timișoara, identificată prin – CF 443511, 443527, 443521, 443505, 443512, 443526, 443516, 443517, 443522, 443539, 404663, 404658, 443507, 443529, 443515, 401406, 443523, 443519, 443537, 443509, 443506, 443538, 404660, 443503, 443508, 443514, 443513, 443518, 443520, 443528, 404656, a fost întocmită la comanda beneficiarilor Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica.

Proiectul PUZ propune modificarea parțială a PUZ aprobat cu HCL 30/2003 prin modificarea încadrării urbanistice a 31 parcele din cadrul PUZ-ului aprobat inițial, aflate în proprietatea beneficiarilor Ghiurcan Ștefan Alexndru și Ghiurcan Rodica.

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z., măsoară **21.325 mp** și este compusă din următoarele parcele:

- **CF 443519**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 701 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, str. Aurel Pop.
- **CF 443503**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 713 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, str. Aurel Pop.
- **CF 443528**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 701 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, str. Aurel Pop.
- **CF 443529**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 667 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, str. Aurel Pop.
- **CF 443508**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 711 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, str. Aurel Pop.
- **CF 443512**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 711 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, str. Aurel Pop.
- **CF 443527**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 711 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, str. Aurel Pop.
- **CF 443537**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 711 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, str. Aurel Pop.
- **CF 443538**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 711 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, Timișoara.
- **CF 443539**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 711 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, Timișoara.
- **CF 443526**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 711 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, Timișoara, Calea Torontalului.
- **CF 401406**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 711 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, Timișoara, Calea Torontalului.
- **CF 443518**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 722 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, Timișoara.

Cele 31 parcele sunt reglementate din punct de vedere urbanistic ca ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (conform PUZ aprobat cu HCL nr.30/25.02.2003), cu următorii **Indicatorii urbanistici**:

- regim de înălțime S+P+2E +M
- P.O.T.= 30%

Cele 31 de parcele ce fac obiectul PUZ, au în prezent au următoarele vecinătăți:

- **La Nord:**
 - parcele identificate prin Nr.cad. 437996, Nr.cad. 438747, Nr top. A541/3/26/1-27/22, Nr top. A541/3/26/1-27/23, Nr top. A541/3/26/1-27/26, terenuri cu construcții P+M (parcele reglementate ca ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, S+P+1E, POT 35% prin PUZ aprobat cu HCL nr.30/25.02.2003).
- **La Sud:**
 - parcela identificată cu nr. topo. A541/3/27/34 (teren drum, municipiul Timișoara)

- parcela cu nr. cad. 439177 (teren în curs de reglementare "Construire clădire pentru parcaje" cu A.O. 1/01.02.2018)
- parcelele cu nr. cad. CC534/1 și nr. cad. CC533 (parcele reglementate prin PUZ aprobat cu HCL nr.303/13.05.2008, cu regim de înălțime max. S+P+10E) - VOX TECHNOLOGY
- **La Est:**
 - parcela cu nr.cad. 443510
 - parcela cu nr.cad 443504 (teren reglementat S+P+8E+M prin PUZ aprobat cu HCL nr.30/25.02.2003, în curs de edificare 2S+P+8E+Er cu A.C. nr.49/12.01.2018)
 - Calea Torontalului cu nr. cad. 23142
- **La Vest:**
 - strada Aurel Pop (nr. top. 541/3/12/1/1/3)
 - terenuri libere de construcții (nr. cad. 418804 și nr. cad. 438402)
 - terenuri construite și în curs de edificare identificate prin CF 427167, CF 427168, CF 427169, CF434389 (cu regim de înălțime max P+1E+M).

Prin studiul de față urmează să se propună:

- Modificarea actualei categorii funcționale a parcelelor reglementate conform PUZ aprobat din teren pentru locuințe și funcțiuni complementare, în teren reglementat ca Zona mixtă și locuințe colective.
- Propuneri tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

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

Certificatul de Urbanism pentru modificare parțială PUZ nr.59/04.01.2018 a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 și HCL 131/2017, privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifica Categoria funcțională

Proiectul a primit Avizul de Oportunitate nr. 42 / 26.07.2018 în urma Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism (26.07.2018) înființată conform legislației în vigoare cu următoarele categorii funcționale – teren pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare, Subzonă mixtă, locuire colectivă, dotări și servicii.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1 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 în **UTR 18** și se specifică următoarea Categorie funcțională:

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

- Funcțiunea dominantă: locuințe cu caracter urban și semi-rural cu regim de înălțime P...P+2
- Funcțiuni complementare: instituții publice și servicii; spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

1.4. PREVEDERI PUG ÎN CURS DE ELABORARE

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

- UM3 - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC

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

Prezentul proiect va modifica indicii urbanistici aprobați prin PUZ cu HCL 30/2003 (1.a.2):

- **P.U.Z. “Zona Locuințe, funcțiuni Complementare și servicii Publice” aprobat cu H.C.L. 30/2003**

POT maxim Admis

1.a. POT max ptr. ZONA DE LOCUINȚE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

1.a.1 – pentru Loturile 2-26 POT = 35%

1.a.2 – pentru Loturile 27,30 – 54 POT = 30%

1.b. POT max ptr. ZONA de FUNCTIUNI si SERVICII PUBLICE – 50%

Regim de Înălțime maxim Admis

2.a. ZONA de LOCUINTE

2.a.1 – S+P+1E, pentru loturile 2-26

2.a.2 S+P+2E+M, pentru loturile 27,30-54

2.b. ZONA de FUNCTIUNI si SERVICII PUBLICE

2.b.1 S+P+8E+M, pentru loturile 1,28 si 29.

1.3.3. DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ÎN ZONĂ

În zona studiată, au fost aprobate prin Hotărâri de Consiliu Local următoarele documentații P.U.D./P.U.Z.:

- **P.U.Z. “Zona locuințe colective, comerț, servicii și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 418/30.09.2008 – la SUD de terenul studiat**

UTR1 Locuințe colective și funcțiuni complementare

- regim de înălțime maxim 2S+P+14E/17E+2Er

- POT_{max} = 40%, POT_{max} locuințe = 25%,

- CUT_{max} = 5,0

UTR Locuințe colective și funcțiuni complementare

- regim de înălțime maxim 2S+P+3E/10E+Er

- POT_{max} = 40%

- CUT_{max} = 3,6

- **P.U.Z. “Zona Birouri, servicii, comerț și locuințe colective” aprobat cu H.C.L. 302/15.05.2008 - (VOX Technology Park)**

UTR1 Birouri, servicii, comerț.

- POT_{max} = 50%

- CUT_{max} = 4,2

UTR2 Locuințe colective și funcțiuni complementare

- POT_{max} = 50%

- CUT_{max} = 3,5

Regim de înălțime propus: S+P+6E+Er - S+P+10E

- **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.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
 - $POT_{max} = 50\%$
 - $CUT_{max} = 2,0$
 - $H_{max} = 18,50m$

Se observă tendința de reglementare a UTR 18 marcate cu interdicție temporară de construire până la aprobarea de noi documentații urbanistice.

In curs de elaborare se află următoarele documentații:

- **P.U.Z. “Construire Clădire pentru parcaje” cu Avizul de Oportunitate nr.1/01.02.2018**
Clădire pentru parcaje
 - regim de înălțime maxim S/D+P+4E+Ep
 - $POT_{max} = 65\%$
 - $CUT_{max} = 3,8$
- **P.U.Z. “Locuințe colective, Comerț și Servicii” cu Avizul de Oportunitate nr.39/26.10.2017**
Locuințe Colective și servicii
 - regim de înălțime maxim S+P+11E+Er
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 2,4$

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

- Conform Certificatului de Urbanism pentru elaborare PUZ nr.59/04.01.2018 emis în baza documentației PUG aprobată prin H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 și HCL 131/2017, se specifica: terenuri situate în intravilan, categoria curți, construcții și arabil – Destinația conform PUZ aprobat prin HCL nr.30/2003: zone de locuințe și funcțiuni complementare.
- Conform Avizul de Oportunitate nr. 42 / 26.07.2018 în urma Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism (26.07.2018) înființată conform legislației în

vigoare cu următoarele categorii funcționale – teren pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare, Subzonă mixtă, locuire colectivă, dotări și servicii.

- AVIZUL FAVORABIL
- Avizul nr. DT2018-004421/23.08.2018 al Comisiei de Circulație PMT,

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat se află la limita nord-vestică a Municipiului Timișoara, în UTR 18, în vecinătatea intersecției Străzii Grigore Alexandrescu (Inelul IV de circulație al orașului) cu Calea Torontalului (DN6 – direcția spre vama Cenad).

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

- **Imobil Locuințe colective și servicii cu A.C. nr.49/12.01.2018**
 - regim de înălțime maxim 2S+P+8E+Er(tehnic)
 - $POT_{max} = 50\%$
 - Pe limita nordică a terenului studiat (CF nr.443504) conform PUZ HCL nr. 30/2003
- **Imobil Zonă mixtă cu A.C. nr.1750/27.12.2016**
 - regim de înălțime maxim S+P+6E+M
 - $POT_{max} = 70\%$
 - $CUT = 1,8$
 - Pe limita nordică a terenului studiat (CF nr.443504) conform PUZ HCL nr. 86/2004
- **Construire Imobil Locuire Colectivă și funcțiuni Complementare (VOX Village) conform PUZ aprobat cu HCL nr.418/2008**
 - regim de înălțime maxim S+P+11E
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 3,8$

În zonele limitrofe inelului 4 de circulație al orașului (str. Grigore Alexandrescu) și Calea Torontalului, există o tendință de dezvoltare în domeniul locuințelor colective cu regim de înălțime ridicat (S+P+8E+Er), în baza unor documentații de tip PUZ aprobate sau în curs de elaborare.

Specificul zonei este marcat predominant de locuire colectivă și servicii.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

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

Parcellele ce fac obiectul PUZ sunt mărginite de terenuri aflate în proprietatea privată, construite sau în curs de edificare (locuire individuală, colectivă și servicii), și terenuri domeniul public prin Primăria Timișoara având destinația de străzi publice.

Forma parcelelor este regulată.

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

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, poziția este favorabilă, datorită amplasării în apropierea Străzii Calea Torontalului (DN 6) prevăzută a fi extinsă la un profil de 34m (PTT6) în dreptul zonei studiate și a intersecției cu Inelului IV de circulație al orașului (str. Grigore Alexandrescu), stradă prevăzută a fi extinsă la 2 benzi de circulație pe sens cu profil de 30m.

În prelungirea străzii Calea Torontalului se dezvoltă o zonă industrială în jurul PITT (Parcul Industrial și Tehnologic Timișoara) spre vama Cenad.

Zona este ușor accesibilă mijloacelor de transport în comun doar de pe strada Calea Torontalului, stațiile de autobuz cele mai apropiate fiind situate la cel puțin 100m, la intersecția

Strazilor Grigore Alexandrescu cu străzii Calea Torontalului. Datorita modernizării Strazii Torontalului în perioada 2010, terenul este deservit de piste de biciclete și trotuare care facilitează accesibilitatea alternativă până în centrul orașului.

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

2.3. CIRCULAȚIA

Zona studiată face parte din aria urbană a municipiului Timișoara, fiind localizată în zona nordică, la intrarea dinspre vama Cenad, pe Calea Torontalului (DN 6). Zona este delimitată la nord-est de trama stradală existentă pe Calea Torontalului, la nord-vest de inelul 4 de circulație al orașului (str. Grigore Alexandrescu), iar la sud de Strada Bucovinei, zonă dens construită.

Circulația rutieră pe Strada Calea Torontalului este în prezent îngreunată la nivelul intersecției cu Grigore Alexandrescu, unde amenajarea rutieră și pietonală este deficitară. Intersecția este prevăzută pentru modernizare odată cu lărgirea străzii Grigore Alexandrescu (sens giratoriu cu 4 bretele și 2 benzi de circulație).

Prin P.U.G. al Municipiului Timișoara – revizia 4 în lucru, este prevăzută lărgirea Căii Torontalului la un profil de 44m, care să includă câte 3 benzi de circulație pe sens, bandă specială transport public, trotuare, pista de biciclete și spații verzi de aliniament pe ambele părți.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

2.4.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În zona studiată funcțiunile existente sunt servicii (viitorul Spital Municipal, spații de birouri VOX Technology Park, stație distribuție carburanți, Hotel Torontal, Pensiunea Voiaj, etc.), locuire colectivă și locuire individuală.

Prin documentații de urbanism aprobate sunt propuse locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare și/sau servicii. În prezent, multe din documentațiile de urbanism aprobate sunt concretizate prin construcții, zona fiind în plin proces de densificare.

2.4.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017, terenul este încadrat în **UTR 18**.

Terenul a fost reglementat prin HCL 30/2003 cu indici următori: regim de înălțime S+P+2E+M și POT = 30%.

Ulterior aprobării PUZ cu HCL 30/2003, zona a cunoscut o puternică dezvoltare urbanistică prin aprobarea mai multor documentații de urbanism situate la Sud respectiv Sud-Vest de amplasamentul studiat, proiecte ce au propus dezvoltarea zonei cu funcțiuni mixte cu regim de înălțime de max P+20E cu CUT și POT ridicat.

Aceste propuneri urbanistice au fost recent materializate prin edificarea/autorizarea construcțiilor în concordanță cu documentațiile de urbanism aprobate anterior.

În acest context, prevederile PUZ aprobat prin HCL 30/2003 au devenit anacronice, dezvoltarea reală a zonei conducând la modificarea contextului urbanistic inițial, astfel terenul nu se mai încadrează în zonă.

Prin prevederile PUG-ului în curs de aprobare, terenul studiat este încadrat ca zonă mixtă cu regim deschis de înălțime (UM3).

Terenul ce face obiectul prezentei documentații se află la confluența între zona UM3 și zona Liu, urmând ca prin propunerile prezentului proiect **să se medieze tranziția între fondul construit dens de la SUD și zona de locuințe individuale de la NORD**.

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

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

În zona studiată funcțiunile existente/viitoare sunt servicii (VOX Technology Park – în exploatare, Spitalul Municipal – în stadiu de conservare, Hotel Torontal, Pensiunea Voiaj, etc.), stație distribuție carburanți și locuire (colectivă și individuală).

2.4.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Prin prezentul proiect, se propune asigurarea în cadrul fiecărei parcele a unui procent de 20% spații verzi.

2.5. ECHIPARE EDILITARĂ

STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Conform Avizului Unic pentru Rețele Existente (nr.975/26.10.2018), terenul este deservit de rețele edilitare astfel:

- Aviz favorabil SC Telekom Romania Communications SA (nr.538/07.03.2018) ce precizează că pe amplasament nu sunt amplasate rețele de comunicații electronice
- Aviz favorabil STPT (UR2018.00.3262/28.02.2018), ce precizează că pe amplasament regia nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice
- Aviz tehnic de amplasament AQUATIM (nr.4603/09.03.2018) prin care este menționată existența rețelelor de apă și canal pe strada Vlad Banateanu.
- Aviz de principiu favorabil DELGAZ grid (1312/19.03.2018) care confirmă ca în zona supusa analizei nu există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale.
- Aviz de amplasament favorabil E-Distribuție Banat S.A. (235786509/19.09.2018), fără condiții.
- Aviz favorabil COLTERM (UR2018-03262/27.02.2018) care nu deține în zona amplasamentului propus rețele termice și de apă rece hidrofor.

2.6. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

2.6.1 Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de față se află în intravilanul loc. TIMISOARA, STR. V. BANATEANU / AUREL-POP (ZONA CAII TORONTALULUI)

2.6.2 Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

2.6.3 Platforma menționată face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă denumită Câmpia BANATULUI. Astfel zona menționată 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), provenite prin dezagregarea rocilor de bază.

2.6.4 Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlaștinoase, 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.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt locuințe colective și funcțiuni complementare (zonă mixtă) cu regim de înălțime variind între S+P+2E+Er(M) și (2S)+P+8E+Er.

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Certificatul de Urbanism nr. 59/04.01.2018, eliberat de Primăria Municipiului Timișoara a fost emis în baza H.C.L. nr. 91/1998.

Avizul de Oportunitate nr. 42/26.07.2018 emis de Primăria Municipiului Timișoara este favorabil și prevede:

Pentru Parcelele 1-6

- Modificare parțială PUZ Aprobat cu HCL nr. 30/25.02.2003 – Subzona locuințe colective cu funcțiuni complementare.

POT_{max}=35%

CUT=1.3

regim de înălțime maxim S+P+2E+Er(M)

H_{max}=15.00 metri

H_{cornișă}=11.00 metri

Se va asigura în cadrul fiecărei parcele un procent de 25% spațiu verde compact, conform HCL nr.62/2012

Conformarea locurilor de parcare vor respecta retragerea de 10m față de limita posterioară, respectiv față de zona de locuințe individuale.

Pentru Parcelele 7

- Modificare parțială PUZ Aprobat cu HCL nr. 30/25.02.2003 – Subzonă Mixtă: locuințe colective (etaje), dotări și servicii (parter)

POT_{max}=35%

CUT=2.7

regim de înălțime maxim S/D+P+5E+Er

H_{max}=21.00 metri

Se va asigura în cadrul fiecărei parcele un procent de 20% spațiu verde compact, conform HCL nr.62/2012

Pentru Parcelele 8-10

- Modificare parțială PUZ Aprobat cu HCL nr. 30/25.02.2003 – Subzonă Mixtă: locuințe colective (etaje), dotări și servicii (parter)

POT_{max}=35%

CUT=3.4

regim de înălțime maxim S/D+P+5E+Er

H_{max}=35.00 metri

Se va asigura în cadrul fiecărei parcele un procent de 20% 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 tramelor stradale.

Asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuințe colective, servicii și instituții publice necesare funcțiunilor se vor calcula conform normativelor în vigoare.

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

- Drumurile existente se vor corela cu PUZ-urile aprobate sau în curs de elaborare în zonă și vor respecta legislația în vigoare;

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice.

- Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului.

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

3.2. PREVEDERI P.U.G. ÎN VIGOARE

Conform planșei Unități Teritoriale de Referință din cadrul PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017: zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare (P - P+2) / (peste P+2).

3.3. PREVEDERI P.U.Z. APROBAT CU HCL nr. 30/2003

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 30/2003 categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului este reglementat ca ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (S+P+2E+M, POT=30%)

3.4. PREVEDERI ALE ETAPEI 4 P.U.G. ÎN CURS DE ELABORARE (MASTERPLAN 2012)

• Conform Masterplan, terenul de față este situat în zona de aplicare a unor politici:

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

Program 1. Completare rețea alimentare cu apă potabilă

Program 2. Completare rețea canalizare

Prin mobilare se va ține cont de necesitatea asigurării de utilități, fiind vorba de o zonă aflată în proces de urbanizare și de densificare.

Program 3. Transport motorizat individual – prevede realizarea străzilor propuse în zona studiată prin documentații de urbanism aprobate.

Program 4. Presupune creșterea ponderii mobilității alternative prin piste velo cu conectivitate cu zona centrală.

Politica 5. Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public.

Program 2. Creșterea calității rețelei de spații verzi – creșterea și asigurarea suprafeței de spații verzi raportat la densitatea zonei de referință.

Prin mobilare se urmărește îndeplinirea următoarelor cerințe:

- asigurarea suprafețelor necesare de spații verzi pe cartiere – propunerea de mobilare va asigura minim 20% în cadrul parcelelor, precum și necesarul de suprafață dedicată locurilor de joacă pentru copii;
- creșterea valorii ecologice.

Politica 6. Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii

Utilizarea responsabilă a terenurilor în dezvoltarea imobiliară prin impunerea densității adecvate.

Dezvoltare urbană sustenabilă în raport cu utilitățile și serviciile publice existente sau planificate

Creșterea atractivității municipiului pentru tineri

Prevenirea segregării sociale și a conflictelor sociale/interculturale

3.5 PRINCIPII DE URBANIZARE

Prin documentațiile aprobate sau în curs de aprobare în proximitate, cvartalul se dezvoltă ca zonă de locuire cu funcțiuni complementare, servicii și funcțiuni publice. Odată cu ridicarea regimului de înălțime, zona va cunoaște o densificare accelerată în viitor, dar datorită tramelor

stradale existente și propuse prin documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de aprobare, zona se va dezvolta coerent cu un trafic fluent.

Drumurile din PUZ cu HCL 30/2003 au fost trecute în domeniul public.

3.6. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Ținând cont de concluziile rezultate în urma analizei zonei și a documentațiilor de urbanism aprobate anterior și de tendința evidentă de dezvoltare, manifestată prin aprobarea de numeroase documentații de urbanism pentru reglementarea terenurilor cu interdicții de construire până la aprobare PUZ, se propun următoarele:

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

- realizarea unei subzone Mixte: locuințe colective, dotări și servicii și unei subzone de Locuire colectiva cu funcțiuni complementare.
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse
- 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.

3.6.1 Valorificarea cadrului natural

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

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

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

În zonă nu există zone naturale protejate.

3.6.2 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, albii părăsite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.

3.6.3 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.

3.6.4 Adâncimea de îngheț

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

3.6.5 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.

3.6.6 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.

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 %).

3.6.7 Seismicitatea zonei

Cutremurele bătășene 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).

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea **Timisoara** sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7\text{sec.}$; 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 $a_g=0,20g$.

3.7. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere al relaționării cu trama de trafic majoră a municipiului Timișoara, parcelele generate în urma implementării PUZ nu vor modifica rețeaua stradală aprobată în documentațiile de urbanism anterioare.

Parcelele rezultate vor avea acces la strada Vlad Banașeanul și la strada Aurel Pop existente, și la strada de la Sud generată prin dezvoltarea ulterioară a documentațiilor de urbanism vecine.

3.8. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

TERENUL STUDIAT SE ÎMPARTE ÎN URMĂTOARELE SUBZONE FUNCȚIONALE:

- Subzonă Locuire colectivă cu Funcțiuni Complementare cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E+Er(M)
- Subzonă Mixtă – locuire colectivă, dotări și servicii (parter) cu regim de înălțime maxim 2S+P+8E+Er

Se propun următoarele subzone și următorii indici (în concordanță cu prevederile Avizului de Oportunitate nr. 42/26.07.2018):

▪ Parcelele 1-6 (7.167 mp)

Subzonă Locuire colectivă cu funcțiuni complementare (S)+P+2E+Er(M)

- Zonă de locuințe colective cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime peste P+2E, dispuse pe limita nordică, cu front la strada Vlad Banașeanu și str. Aurel Pop astfel: locuințe colective la parter și etajele superioare, spații verzi minim 25%, retragerea față de aliniament str. Vlad Banașeanu - 5.00 m, spre str. Aurel Pop - 7.00m

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 1,3
- Regim de înălțime max. S+P+2E+Er(M)
- H_{max. cornișă} = 11.0m
- H_{max.} = 15.0m
- Spații verzi: min. 25% conform HCL nr.62/2012
 - În situația în care se amenajează parcări la subsolul imobilului, acesta poate ocupa maxim 90% din suprafața parcelei.

▪ Parcelele 7 (3.650 mp)

Subzonă Mixtă: Locuire colectivă, dotări și servicii (S/D)+P+5E+Er

- Zonă de locuințe colective cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime peste P+2E, dispuse pe limita sud/vestică, cu front la strada Vlad Banașeanu și str. Aurel Pop astfel: dotări și servicii la parter, locuințe colective la etajele superioare, spații verzi minim 20%, retragerea față de aliniament str. Vlad Banașeanu - 8.00 m, spre str. Aurel Pop - 7.00m

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 2,7
- Regim de înălțime max. S/D+P+5E+Er
- H_{max.} = 21.0m
- Spații verzi: min. 20% conform HCL nr.62/2012
 - În situația în care se amenajează parcări la subsolul imobilului, acesta poate ocupa maxim 90% din suprafața parcelei.

▪ Parcelele 8-10 (10.508 mp)

Subzonă Mixtă: Locuire colectivă, dotări și servicii (2S)+P+8E+Er

- Zonă de locuințe colective cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime peste P+2E, dispuse pe limita sud/estică, cu front la strada Vlad Banașeanu astfel : dotări și servicii la parter, locuințe colective la etajele superioare, spații verzi minim 20%, retragerea față de aliniament str. Vlad Banașeanu - 8.00 m.

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 3,4
- Regim de înălțime max. 2S+P+8E+Er
- H_{max.} = 35.0m
- Spații verzi: min. 20% conform HCL nr.62/2012
 - În situația în care se amenajează parcări la subsolul imobilului, acesta poate ocupa maxim 90% din suprafața parcelei.

3.9. BILANȚ TERITORIAL (obiective de utilitate publică).

SUPRAFAȚĂ TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	<u>21.325 mp</u>	100.00%	<u>21.325 mp</u>	100.00%
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	-	-
TOTAL	<u>21.325 mp</u>	100.00%	<u>21.325 mp</u>	100.00%

3.10. BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFAȚĂ TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
Parcele arabil în intravilan, reglementate conf. PUZ aprobat cu HCL 30/2003	<u>21.325 mp</u>	100.00%	-	-
Subzonă Locuire colectivă cu funcțiuni complementare - în regim (S)+P+2E+Er(M)	-	-	7.167 mp	33.61%
Subzonă mixtă: locuire colectivă, dotări și servicii în regim max.(S/D)+P+5E+Er	-	-	3.650 mp	17.11%
Subzonă mixtă: locuire colectivă, dotări și servicii în regim max.(2S)+P+8E+Er	-	-	10.508 mp	49.28%
TOTAL	<u>21.325 mp</u>	100.00%	<u>21.325 mp</u>	100.00%

3.11. INDICI URBANISTICI

Subzonă Locuințe colective
cu funcțiuni complementare

Parcelele 1-6

- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+Er(M)
- POT max. = 35%
- CUT max. = 1,4
- Hmax. cornișă = 11,00m
- Hmax. = 15,00m

Subzonă mixtă: locuire colectivă, dotări și servicii

Parcela 7

- Regim de înălțime max. S/D+P+5E+Er
- POT max. = 35%
- CUT max. = 2,7
- Hmax. = 21,00m

Subzonă mixtă: locuire colectivă, dotări și servicii

Parcelele 8-10

- Regim de înălțime max. (2S)+P+8E+Er
- POT max. = 35%
- CUT max. = 3,4
- Hmax. = 35,00m

Clădirile destinate locuințelor vor fi amplasate în așa fel încât să asigure însorirea pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor din clădire și din locuințele învecinate, conform OMS 119/2014 cu completările și modificările ulterioare.

3.12. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Prin grija beneficiarului în cadrul P.U.Z.-ului se vor asigura utilitățile necesare: alimentarea cu apă și canalizare (AQUATIM S.A.), alimentarea cu energie electrică (ENEL DISTRIBUTIE BANAT) și gaz (E-ON DISTRIBUTIE ROMANIA S.A.).

Încalzirea locuințelor se va face cu centrale termice pe gaz, individuale pe apartament.

3.13. PROTECȚIA MEDIULUI

3.13.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

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

În faza de construire ulterioară PUZ, colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic de către un comerciant autorizat.

3.13.2. 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.

3.13.3. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

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

Materialele rezultate din săpături care constituie excedent, vor fi transportate de către constructor pe un amplasament stabilit de primărie.

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

Terenul nu este degradat.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent de 25 sau 20% spații verzi în cadrul fiecărei parcele studiate.

3.13.5. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Modernizarea tramei stradale împreună cu întreaga infrastructură locală, va însemna pentru zonă un beneficiu deoarece propunerea are în vedere întregul ansamblu urbanistic din proximitate, executând tramele stradale propuse prin documentațiile de urbanism anterioare.

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

3.13.6. ELIMINAREA DISFUNCTIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

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

Se va asigura astfel fluența traficului la nivel de zonă.

3.14. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectul prezentului proiect fiind modificarea reglementării urbanistice a 31 parcele reglementate prin PUZ aprobat cu HCL nr. 30/2003, nu există obiective de utilitate publică. Suprafețele de teren studiate în suprafață de 21.325 mp sunt în proprietate privată.

3.15. ALTE PREVEDERI

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare - Norme 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)spatiile destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate conform normelor in vigoare, 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 gunoiiului 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.

4. CONCLUZII – Măsurii 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 Timișoara, 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.

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

Finalizarea tramelor stradale și echipării edilitare aprobate 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 pe lângă locuire și funcțiuni care sunt deficitare și foarte necesare în zonă, respectiv dotări și servicii.

Darea în funcțiune a acestor obiective ar asigura rezolvarea disfuncționalităților zonei, funcțiunile respective fiind în prezent complet neglijate.

Șef proiect
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ

Intocmit
arhitect TIRON ANDREI