



S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L.

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

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 184/2020

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

| | |
|------------------------------|--|
| Denumire proiect: | PLAN URBANISTIC ZONAL "EXTINDERE ZONĂ REZIDENȚIALĂ" |
| Amplasament: | Str. Gavril Musicescu, Timișoara, județul Timiș, CF nr. 415200 |
| Număr proiect: | 184/2020 |
| Faza: | Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) |
| Inițiatori: (Beneficiari) | Poparad Sorin, Poparad Adriana Zorica |
| Elaborator: (Proiectant) | S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L. Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, jud. Timiș tel.: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro |
| Data: | OCTOMBRIE 2020 |

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal de față, este determinată de intenția de a reglementa din punct de vedere urbanistic terenul arabil aflat în intravilanul Municipiului Timișoara, cu front la Strada Gavril Musicescu. Terenul este înscris în CF nr. 415200.

Elaborarea prezentului P.U.Z. s-a demarat în ianuarie 2018, odată cu eliberarea Certificatului de Urbanism nr. 35/04.01.2018. În urma întocmirii studiului de oportunitate, a fost obținut Avizul de Oportunitate nr. 17/15.03.2018, cu următorii indicatori urbanistici propuși:

Zonă locuire cu max. 2 unități locative

- **P.O.T. = max. 35%**
- **C.U.T. = max. 1,1**
- **Regim de înălțime max. (S)+P+1E+M(Er)**
- **H_{max.} cornișă = 9m**
- **H_{max.} coamă = 13m**

Zonă locuire tip condominiu – propuse ca unități unifamiliale înșiruite

- P.O.T. = max. 40%
- C.U.T. = max. 1,2
- Regim de înălțime max. (S)+P+1E+M(Er)
- H_{max. cornișă} = 9m
- H_{max. coamă} = 13m

Procesul de avizare și aprobare P.U.Z a fost amânat încercându-se reluarea documentației de urbanism incluzând și terenul vecin de la est (teren proprietate privată identificat prin CF nr. 447307 – s.c. SHOPPING LAND s.r.l.). Lipsa colaborării din partea s.c. SHOPPING LAND s.r.l. a avut drept urmare reluarea proiectului inițial.

Obiectul prezentei documentații constă în:

- reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în vederea dezvoltării unui ansamblu cu caracter rezidențial și funcțiuni complementare;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale;
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

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

Terenul studiat, identificat prin CF nr. 415200 (provenit din CF vechi 127640 și nr. top. vechi 14400/2-14401/2) are o suprafață totală de **5000 mp**, fiind delimitat astfel:

- la Sud: Strada Gavril Musicescu – CF 407180, nr. top.17392
- La Est: se învecinează cu parcela identificată prin CF nr. 447307 (proprietate privată s.c. SHOPPING LAND s.r.l.)
- la Vest: se învecinează cu parcela identificată prin CF nr. 416730, nr. top. 14404/1/2, (proprietate privată a Primăriei Municipiului Timișoara) pe care există o locuință.
- la Nord: se învecinează cu parcela identificată prin nr. top. 14400/2-14401/1/1/1/1/1/2/1

1.2.2 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 619/2018, terenul este încadrat în **UTR 67**.

Categoria funcțională: **Zonă rezidențială (L)**

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

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

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

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

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

Pentru întocmirea acestei documentații s-a consultat **Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare**, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 619/2018.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 3060/27.08.2020 emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 619/2018, destinația terenurilor este aceea de zonă rezidențială.

Regimul juridic: teren intravilan, proprietari POPARAD SORIN și POPARAD ADRIANA ZORICA

Regimul tehnic: Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.157/2002 prelungit prin H.C.L. nr.619/2018 - Zona de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, regim de înălțime P+2E, POT_{max.} 40%, spații verzi conform H.C.L. nr.62/2012.

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

- **PUZ "Extindere zona de locuințe și funcțiuni complementare" aprobat cu HCL 284/2006 – având următorii indicatori urbanistici:**
 - **Funcțiunea dominantă: rezidențială**
 - **P.O.T. max. 40%**
 - **C.U.T. max. 1,6**
 - **Regim de înălțime max. P+M**
- **PUZ "Construire spațiu comercial produse alimentare și nealimentare; sistematizare verticală, împrejmuire și panou reclamă (totem), racord utilități; (parter)" aprobat cu HCL 472/2010 – având următorii indicatori urbanistici:**
 - **Funcțiunea dominantă: servicii**
 - **P.O.T. max. 30%**
 - **C.U.T. max. 0,3**
 - **Regim de înălțime max. P**
- **PUZ "Extindere hală existentă pentru depozitare, împrejurimi" aprobat cu HCL 22/2014 – având următorii indicatori urbanistici:**
 - **Funcțiunea dominantă: producție**
 - **P.O.T. max. 55%**
 - **C.U.T. max. 0,6**
 - **Regim de înălțime max. P+1**
- **PUZ "Construire imobil servicii și comerț S+P+3E" aprobat cu HCL 37/2012 – având următorii indicatori urbanistici:**
 - **Funcțiunea dominantă: servicii și instituții publice**
 - **P.O.T. max. 50%**
 - **C.U.T. max. 2,0**
 - **Regim de înălțime max. S+P+3E**
- **PUZ "Dezvoltare zonă mixtă: comerț și servicii, funcțiuni administrative și financiar bancare" aprobat cu HCL 534/2019 – având următorii indicatori urbanistici:**
 - **Funcțiunea dominantă: servicii**
 - **P.O.T. max. 60%**
 - **C.U.T. max. 1,8**
 - **Regim de înălțime max. P+2E**

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

- Studiul geotehnic preliminar
- Documentația cadastrală pentru actualizare date imobil CF 415200

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

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului **Timișoara în lucru**, terenul studiat se încadrează în zona **ULiu // Zonă de urbanizare – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**.

Zona având caracter urbanizat, beneficiază de întreaga infrastructură a Municipiului Timișoara.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

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

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

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

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

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

De asemenea, modernizarea străzii Gavril Musicescu a avut drept consecință fluența și siguranța traficului.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZITIA ZONEI FATĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

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

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

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

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, poziția este favorabilă, datorită amplasării cu front la strada Gavril Musicescu și la o depărtare de 170m de DJ 595 (Strada Calea Martirilor 1989).

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

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

- Tramvai linia 7
- Expres 3

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

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

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

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

- a) Temperatura aerului:
- Media lunară minimă: -1°C în Ianuarie;
 - Media lunară maximă: $+20^{\circ}\text{C}$... 21°C în Iulie-August;
 - Temperatura minimă absolută: $-35,3^{\circ}\text{C}$
 - Temperatura maximă absolută: $+40,0^{\circ}\text{C}$
 - Temperatura medie anuală: $+10,9^{\circ}\text{C}$
- b) Precipitații:
- Media anuală: 631 mm.

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

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

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

Caracteristici geotehnice.

În urma studiului geotehnic efectuat, terenul se încadrează în **categoria geotehnică cu risc geotehnic moderat / major**.

2.3.2 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, pe teren nu există construcții.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

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

Profilul stradal actual al străzii Jean Monet aflată la est, are în prezent lățimea de 4,5m care au fost asigurați în urma aprobării PUZ "Extindere hală existentă pentru depozitare, împrejuriri" cu HCL nr. 22/28.01.2014.

Profilul transversal propus prin PUG în lucru pentru strada Jean Monet este următorul:

- **PTT 27** (9,00m lățime)
 - Carosabil de 3,50m cu circulație într-un singur sens;
 - Trotuar 2x1.50m cu pantă de 1,5% spre rigolă.
 - Zonă verde și parcuri 2.50m pe latura de vest a carosabilului

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

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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

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

Alte funcțiuni identificate în zona studiată sunt:

- producție - pe Strada Jean Monet
- funcțiuni de servicii, birouri, depozitare și comerț distribuite de-a lungul străzii Calea Martirilor 1989.

2.5.2 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

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

La nord de Strada Mureș, între Calea Martirilor 1989 și Drubeta, procentul de ocupare al terenului este mai ridicat.

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

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

Principala disfuncționalitate identificată este prezența zonei de depozitare pe Strada Jean Monet, în vecinătatea amplasamentului studiat.

2.5.4 ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

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

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

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

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

Pentru determinarea rețelelor edilitare existente în zonă, în 2018 au fost solicitate avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă, obținându-se Avizul pentru rețele existente nr.131 din 19.02.2018 cu avizele anexe:

- Telefonie

Conform Avizului Favorabil nr.146/31.01.2018 al S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A, pe amplasamentul studiat, TELEKOM nu are amplasate rețele de comunicații electronice care să fie afectate de lucrări de construire.

- Societatea de Transport Public Timișoara

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

- Alimentare cu apă și canalizare

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

- Alimentarea cu gaze naturale

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

- Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament favorabil nr.206525669/31.01.2018 eliberat de SC ENEL Distribuție Banat SA, pe Strada Gavril Musicescu, există rețele electrice. Se va respecta zona de protecție LEA 20kV existentă, de 5m față de conductorul activ cel mai apropiat.

- Alimentarea cu agent termic

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

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Municipiul Timișoara, Direcția de Urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

- se va menține categoria funcțională existentă, și anume: zonă rezidențială cu funcțiuni complementare;
- se va rezerva un procent de minim 5% din suprafața terenului pentru spații verzi amenajate;

3.2. 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. 619/2018, terenul este încadrat în **UTR 67**, având categoria funcțională: **Zonă rezidențială (L)**

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

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

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

3.3. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN LUCRU

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, revizia 4, aflat în curs de aprobare, terenul este încadrat în zona **ULiu // Zonă de urbanizare – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**.

UTILIZĂRI ADMISE:

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII:

- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.
- instalații exterioare
- Servicii cu acces public (de proximitate)
- servicii profesionale sau manufacturiere
- instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private

UTILIZĂRI INTERZISE:

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

INDICI DE OCUPARE ȘI DE UTILIZARE A TERENULUI propuși în revizia 3 din Planul Urbanistic General în lucru:

- Regim de înălțime maxim: (S)+P+1E+M/Er

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

3.4. PREVEDERI ALE MASTERPLAN 2012

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

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

Program 1 – Completare rețele de alimentare cu apă

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

Program 2 – Asigurarea rețelei de canalizare

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

Politica 5 – Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public

Program 2 – Creșterea calității rețelei de spații verzi

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

3.5. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul care face obiectul PUZ este teren proprietate privată, liber de construcții, arabil în intravilan. Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Se propun următoarele măsuri:

- asigurarea a 5% (250 mp) spații verzi amenajate, din suprafața totală a terenului studiat.
- în cadrul fiecărei parcele pentru locuire se vor asigura spații verzi conform C.U. nr. 35/04.01.2018 și H.C.L. nr.62/2012.

3.6. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la parcelele propuse se va realiza direct de pe strada Gavril Musicescu, prin intermediul drumului de acces propus în documentație (PTT 1).

Acest drum nou propus, preia tipologia de urbanizare propusă prin PUZ "Extindere zona de locuințe și funcțiuni complementare" aprobat cu HCL 284/2006 – proiect implementat.

Prin P.U.Z. se propune asigurarea prospectului transversal integral al acestui drum propus (cu fundătură) pe latura vestică a terenului, în concordanță cu propunerile din planșa 184-A05 "Reglementări urbanistice"

- **PTT 1** (8,00m lățime) format din:
 - carosabil de 2x3m cu circulație în ambele sensuri
 - trotuar(1.5m pe latura de est ale carosabilului) cu pantă de 1,5% spre rigolă.
 - zonă de protecție (0.5m pe latura de vest ale carosabilului) cu pantă de 1,5% spre rigolă.

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

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

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

3.7. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

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

- realizarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuire și funcțiuni complementare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie, conform propunerilor și avizelor, etc.

Documentația are drept obiect:

- Realizarea a 5 parcele destinate construirii de locuințe cu max. 2 unități locative și funcțiuni complementare, cu un regim de înălțime maxim (S)+P+1E+M(Er)
- Realizarea unei parcele destinate construirii de locuințe tip condominiu – tip locuințe individuale înșiruite, cu un regim de înălțime maxim (S)+P+1E+M(Er)
- Rezervarea suprafețelor de teren necesare completării profilului transversal al Străzii Gavril Musicescu;
- Asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării zonei, în afara domeniului public;
- Asigurarea accesibilității și fluenței traficului în zonă;
- Stabilirea limitei de implantare a clădirilor și a retragerilor față de limite și vecinătăți;
- Stabilirea unui regim de înălțime, a POT și CUT.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Zonă locuire cu max. 2 unități locative / parcelă

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 1,1
- Regim de înălțime max. (S)+P+1E+M(Er)
- H_{max. cornișă} = 9m
- H_{max. coamă} = 13m
- Retrageri față de limitele laterale: minim 3,00m
- Retrageri față de limita posterioară: minim 6,00m

Zonă locuire tip condominiu

- P.O.T. = max. 40%
- C.U.T. = max. 1,2
- Regim de înălțime max. (S)+P+1E+M(Er)
- H_{max. cornișă} = 9m
- H_{max. coamă} = 13m
- Retrageri față de limitele laterale: minim 6,00m
- Retrageri față de limita posterioară: minim 10,00m

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

| | EXISTENT | | PROPUS | |
|--|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | | | | |
| Teren arabil în intravilan | 5 000 mp | 100,00% | - | - |
| Zonă locuire cu maxim 2 unități locative / parcelă | - | - | 1 137 mp | 22,74% |
| Zonă locuire tip condominiu | - | - | 2 685 mp | 53,70% |
| Zonă spații verzi amenajate | - | - | 250 mp | 5,00% |
| Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente | - | - | 928 mp | 18,56% |
| TOTAL | 5 000 mp | 100,00% | 5 000 mp | 100,00% |

3.8. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE – ENERGIE ELECTRICĂ

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

3.9. PROTECȚIA MEDIULUI

3.9.1 DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

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

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

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

3.9.2 PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

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

Riscurile pentru sănătatea umană sau pentru mediu pot apărea în fazele de execuție ulterioare PUZ. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

3.9.3 DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

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

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

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

În prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafață de minim 5% raportată la suprafața terenului pentru spațiile verzi amenajate (250 mp). În cadrul fiecărei parcele de locuire se vor asigura spații verzi conform HCL nr. 62/2012.

3.9.5 REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

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

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

3.9.6 ELIMINAREA DISFUNCTIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELOR EDILITARE MAJORE

Analiza situației existente a relevat faptul că zona este echipată din punct de vedere edilitar, și strada Gavril Musicescu a fost modernizată recent. În consecință, nu există disfuncționalități în domeniul căilor de comunicație în dreptul amplasamentului studiat.

3.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse, se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, în zonele unde profilul stradal nu este asigurat, conform planșei 184-A06 "Circulația terenurilor".

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

BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

| | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice | 5 000 mp | 100,00% | 4 072 mp | 81,44% |
| Teren ce intenționează a fi trecut în domeniu public | - | - | 928 mp | 18,56% |
| TOTAL | 5 000 mp | 100,00% | 5 000 mp | 100,00% |

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Noile propuneri P.U.Z. sunt corelate cu prevederile P.U.G. Timișoara în vigoare și P.U.G. Timișoara în lucru.

Principalele categorii de intervenție care să susțină materializarea propunerilor sunt: extinderea rețelelor tehnico-edilitare pe drumul de acces nou propus, în subteran, realizarea racordului la Strada Gavril Musicescu, și executarea lucrărilor rutiere ale acestui drum.

Șef de proiect,
arhitect Georgeta Trîmbițaș