



## MEMORIU TEHNIC

Proiect nr. 185/2020

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL "LOCUIȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE" C.F. nr. 430493 - intravilan Timișoara</b>
Amplasament:	<b>Str. Gavril Musicescu, Municipiul Timișoara, Județul Timiș</b>
Nr. proiect:	<b>185/2020</b>
Proprietar:	<b>Koch Wolfgang-Dietrich</b>
Elaborator:	<b>s.c. ARHITECT TRIMBITAS s.r.l.</b>
Data elaborării:	<b>noiembrie 2020</b>
Faza de proiectare:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)</b>

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

##### 1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: "**Locuințe colective cu funcțiuni complementare**" elaborată pe parcela identificată prin **CF nr. 430493, nr. cad. vechi A946/1/1 - teren arabil în intravilan Timișoara** (provenit din alipirea parcelelor cu nr. top. 14251/2 cu suprafața de 850mp, nr. top.14258 cu suprafața de 3207mp și nr. top. 14257/2 cu suprafața de 8643mp), a fost întocmită la comanda dlui. Aurike Lupej, împuternicit prin procură notarială de către proprietar dl. Koch Wolfgang-Dietrich.

Documentația de față propune reconfigurarea unei zone rezidențiale existente, anterior reglementată prin documentația de urbanism aprobată cu H.C.L. nr. 223/1998 - Plan Urbanistic Zonal "Strada Muzicescu - Timișoara".

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal are front la strada Gavril Musicescu în partea de nord, și se află la limita teritoriului administrativ Timișoara – Giroc.

Suprafața totală avizată a terenului ce face obiectul P.U.Z. este de **12 700 mp**, conform Procesului Verbal de Recepție O.C.P.I. nr. 3516/2020 și a planului topografic anexat.

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

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 2817/17.08.2020**, terenul studiat este reglementat prin **P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 223/1998 "Strada Muzicescu - Timișoara"** ca "zonă rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare. Locuințe unifamiliale cu garajele aferente și locuințe colective. Este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirilor de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare", cu **POTmax 40%**, **regim maxim de înălțime P+2E**, **spații verzi minim conform H.C.L. nr. 62/2012**.

## **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

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

Pentru întocmirea acestei documentații s-au consultat următoarele documentații de urbanism aprobate și integrate în Planurile Urbanistice Generale în vigoare și în lucru ale Municipiului Timișoara și Comunei Giroc:

- Planul Urbanistic Zonal (cu caracter director) – "*Lidia – Muzicescu – Martirilor - Urseni*", elaborat de S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L, aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 91/28.04.1998;
- Planul Urbanistic Zonal – "*Strada Muzicescu – Timișoara*", elaborat de S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L, aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 223/22.09.1998;
- Planul Urbanistic Zonal (cu caracter director) – "*Strada Muzicescu - Strada Gospodarilor*", elaborat de S.C. VOLUM PROIECT S.R.L, aprobat cu H.C.L. Giroc nr. 60/18.11.1998;
- Planul Urbanistic Zonal – "*Mureș - Musicescu - Bulevardul Sudului*", elaborat de S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L, aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 197/10.07.2001;
- Planul Urbanistic Zonal în lucru – "*Reconfigurare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii existentă*", elaborat de S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L pentru S.C. CLAPA S.R.L., comuna Giroc;

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

În scopul fundamentării P.U.Z., au fost întocmite și obținute următoarele studii și avize de specialitate:

- Studiul geotehnic;
- Ridicarea topografică;
- Avize de amplasament referitoare la stadiul echipării edilitare a zonei;
- Legislația în domeniu, actualizată.

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

În ceea ce privește dezvoltarea urbanistică a zonei, Primăria Timișoara a inițiat Studiul de Fezabilitate pentru proiectul "*Modernizare și extindere Bulevardul Sudului*" aprobat prin H.C.L. Timișoara nr. 26/26.01.2010.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

#### 2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Începând cu anul 1998, la sud de strada Mareșal Constantin Prezan a fost aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 91/28.04.1998 Planul Urbanistic Zonal – “*Lidia – Muzicescu – Martirilor - Urseni*”, elaborat de S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L., care a definit caracterul rezidențial al zonei și configurația tramei stradale principale în teritoriu. Principalul traseu de drum stabilit a fost continuitatea Bulevardului Sudului înspre Comuna Giroc.

Procesul de urbanizare pe terenurile vecine a continuat și la sud de acesta, unde, în același an, a fost aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 223/22.09.1998 Planul Urbanistic Zonal – “*Strada Muzicescu – Timișoara*”, elaborat de S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L.

Având în vedere că terenul reglementat prin P.U.Z. “*Strada Muzicescu – Timișoara*” a fost dezmembrat parțial, pe terenul studiat (în momentul de față nedezmembrat) se propun reconfigurări ale parcelelor și tramei stradale.

Arealul din imediata vecinătate este în mare parte edificat cu construcții pentru locuințe colective având regim de înălțime P+2, P+2+M și P+3 și locuințe individuale.

#### 2.1.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Prezentul proiect va asigura coerența urbanistică pe teritoriul cuprins între Strada Gavril Musicescu și Strada Alexandru Rogojan situată la est prin rezervarea suprafețelor necesare completării profilului stradal al Străzii Gavril Musicescu și crearea unei străzi de legătură între cele două parcele de drum identificate prin CF 442141 (nr. top. 946/1/2/9) și nr. top. 946/1/2/18.

### 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

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

Terenul studiat este situat în **partea de sud a Municipiului Timișoara, în vecinătatea limitei cu teritoriul administrativ Giroc**, în intravilan, cu front la Strada Gavril Musicescu.

Conform suportului topografic actualizat, terenul studiat este delimitat astfel:

- La Nord, terenul are front la Strada Gavril Musicescu;
- La Vest și Sud, terenul este mărginit de canalul de desecare HCn 946/1/5, în prezent nefuncțional datorită depozitării materialelor de construcție și a pământului rezultat în urma edificării clădirilor existente din vecinătate;
- La Est, terenul se învecinează cu parcelele identificate prin următoarele nr. cadastrale:
  - parcelele identificate prin CF 431721, nr. top. 946/1/2/8, nr. top. 946/1/2/10, nr. top. 946/1/2/17
  - parcela de drum identificată prin CF 442141 (nr. top. 946/1/2/9) – domeniu public;
  - parcela de drum identificată prin nr. top. 946/1/2/18 – domeniu privat;

#### 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 în primul rând datorită învecinării cu un areal în mare parte construit și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de dezvoltare teritorială durabilă.

Accesibilitatea zonei este asigurată de frontul la Strada Gavril Musicescu, și legăturile cu Strada Alexandru Rogojan în partea de est prin intermediul celor două parcele de drum identificate prin CF 442141 (nr. top. 946/1/2/9) și nr. top. 946/1/2/18.

În situația de față, în arealul studiat nu există instituții de interes general.

## 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

Conform studiului geotehnic preliminar nr. 5271/2020 elaborat de S.C. GEOSOND S.R.L., se evidențiază următoarele caracteristici:

**Geomorfologic**, amplasamentul studiat aparține Câmpiei Banatului, subdiviziunea Câmpia Timișului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

**Geologic**, zona aparține Bazinului Pannonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. Cu ocazia lucrărilor de teren efectuate pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare cuaternare acoperite de umpluturi eterogene, necompactate, realizate neorganizat. Dată fiind stratificația înclinată și încrucișată caracteristică sistemului fluviatil precum și intervenția antropică, succesiunea stratigrafică întâlnită în astfel de depozite poate varia pe distanțe foarte mici.

**Seismicitatea**. Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt  $T_c=0,7$  sec.; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0=2,50$ ; a spectrului normalizat de raspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$ . Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la  $(0,60\pm 0,70)m$ .

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

- Media lunară minimă:  $-1^\circ C$  – Ianuarie;
- Media lunară maximă:  $+20^\circ C$  ...  $21^\circ C$  – Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută:  $-35,3^\circ C$ ;
- Temperatura maximă absolută:  $+40,0^\circ C$ ;
- Temperatura medie anuală:  $+10,9^\circ C$ ;

**Condiții geotehnice.**

Din analiza stratificației, se constată ca terenul de fundare se încadrează conform Normativului NP 074/2014 în categoria geotehnică 2/3 – cu risc geotehnic moderat/major;

Factori de influenta	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	terenuri medii	3
Apa subterană	fără epuimente / cu epuimente excepționale	1/4
Clasificarea construcției după categoria de importanță	deosebită	5
Vecinătăți	fara risc	1
Zona seismică	$T_c=0,7sec.$ ; $a_g=0,20g$ ; $\beta_0 = 2,50$ ; spectru normalizat de raspuns	2
TOTAL		12/15

**Riscuri naturale:** Nu este cazul.

### 2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, pe terenul studiat nu există construcții.

Arealul din imediata vecinătate este în mare parte edificat cu construcții pentru locuințe colective având regim de înălțime P+2, P+2+M și P+3, și locuințe individuale.

## **2.4. CIRCULAȚIA**

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

În prezent, profilul transversal al Străzii Gavril Musicescu este incomplet, fiind alcătuit din carosabil cu două benzi de circulație auto, și trotuar, pista de biciclete, spații verzi de aliniament doar pe latura de nord. Prin prezenta documentație se va rezerva suprafața de teren necesară completării profilului în dreptul amplasamentului studiat.

### **2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME.**

Capacitatea de transport în zonă este afectată de amenajarea incompletă a profilurilor stradale atât în cadrul teritoriului administrativ Timișoara, cât și în cadrul teritoriului administrativ Giroc. Pentru asigurarea fluenței traficului în zonă, este necesar ca trama stradală să fie echipată corespunzător.

Nu există trasee ale mijloacelor de transport în comun în zona studiată.

În vecinătatea amplasamentului studiat nu există artere de circulație amenajate. În ceea ce privește dezvoltarea tramei stradale în zonă, Primăria Timișoara a inițiat Studiul de Fezabilitate pentru proiectul "Modernizare și extindere Bulevardul Sudului" aprobat prin H.C.L. Timișoara nr. 26/26.01.2010.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

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

Funcțiunea dominantă în zona studiată este cea rezidențială (locuințe colective sau individuale și funcțiuni complementare), atât pe terenul ce face obiectul P.U.Z., cât și pe terenurile vecine.

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

Parcelele vecine sunt în cea mai mare parte mobilate cu locuințe colective și locuințe individuale, atât în cadrul teritoriului administrativ Timișoara, cât și în cadrul teritoriului administrativ Giroc.

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

În zona studiată nu sunt servicii.

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

Terenul studiat este în prezent arabil în intravilan. Pe terenul studiat nu sunt spații verzi amenajate.

Conform Certificatului de urbanism nr. 2817/17.08.2020, pe terenul studiat se vor asigura spații verzi minim conform H.C.L. nr. 62/2012.

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

Nu este cazul.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

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

#### LOCALITĂȚII

Strada Gavril Musicescu este echipată din punct de vedere edilitar cu următoarele rețele:

- apă și canalizare;
- gaze naturale;
- energie electrică;

### 2.6.2. DISFUNCȚIONALITĂȚI

Conform adresei nr. 2852/25.08.2020, canalul de desecare HCn 946/1/5 nu se află în administrarea Agenției Naționale de Îmbunătățiri funciare Timiș. Deoarece canalul de desecare HCn 946/1/5 este în prezent colmatat cu deșeuri rezultate din construcții, soluția de colectare a apei pluviale se va definitiva în fazele ulterioare de proiectare.

## 2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile propuse a se realiza sunt locuințe colective cu funcțiuni complementare. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii, propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare organizate de Primăria Municipiului Timișoara, Direcția de Urbanism.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma întocmirii Studiului pentru obținerea Avizului de Oportunitate, se propun următorii indicatori urbanistici (limite valori minime și maxime):

- **regim de înălțime max. (S/D)+P+3E**
- **P.O.T. max.= 35%**
- **C.U.T. max.= 1.75**
- **H cornisa max.= 12,00m**
- **H max.= 15,00m**
- **Spații verzi – minim 20% conform H.C.L. 62/28.02.2012**

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 2817/17.08.2020, terenul studiat este reglementat prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 223/1998 "Strada Muzicescu - Timișoara" ca "zonă rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare. Locuințe unifamiliale cu garajele aferente și locuințe colective. Este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirilor de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare".

Indicatorii urbanistici în vigoare sunt:

- POTmax 40%;
- regim maxim de înălțime P+2E,
- spații verzi conform H.C.L. nr. 62/2012.

Conform P.U.G. în lucru – Etapa 3, revizia 3, terenul studiat se încadrează în Liu – Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban.

### 3.3. PREVEDERI ALE MASTERPLAN 2012

Conform Masterplan 2012, terenul studiat se află în zona de aplicare a următoarelor politici:

- Politica 4 - Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare, cu scopul:
  - asigurării de utilități pe întreg teritoriul orașului la capacitatea necesară;
  - asigurării de utilități în zonele de dezvoltare;
  - asigurării unui sistem de mobilitate sustenabil și favorizării mobilității alternative;
  - integrării neinvazive în domeniul public a rețelelor edilitare, comunicare și trafic;
  - planificării integrate cu zona metropolitană;
- Politica 5 – Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public, cu scopul:
  - dezvoltării de noi spații publice prin proiectele de reciclare a suprafețelor existente sau prin urbanizare;
  - creării unei identități urbane contemporane;
  - creșterii gradului de mobilitate alternativă;
  - creșterii gradului de identificare a cetățenilor cu domeniu public;
  - prevenirii dispariției prin construire a unor spații libere în cartiere cu densitate mare;

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

Nu sunt prevederi ale P.M.U.D. pentru terenul ce face obiectul P.U.Z.

Prevederile P.M.U.D. în zonă se referă la dezvoltarea Bulevardului Sudului, care este unul din tronsoanele propuse în cele 3 scenarii alternative pentru rezolvarea problemelor de trafic identificate în analiza situației prezentate.

Astfel, Primăria Timișoara a inițiat Studiul de Fezabilitate pentru proiectul *“Modernizare și extindere Bulevardul Sudului”* aprobat prin H.C.L. Timișoara nr. 26/26.01.2010.

Deși nu reprezintă o prioritate de investiție, execuția Bulevardului Sudului la sud de Strada Mareșal Constantin Prezan ar diminua semnificativ traficul de pe Calea Martirilor spre Comuna Giroc.

### 3.5. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Începând cu anul 1998, a început un proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. Terenurile cu destinație agricolă au fost introduse în intravilan și au devenit construibile.

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

Astfel, în cadrul fiecărei parcele de locuințe colective cu funcțiuni complementare se vor asigura minim 20% spații verzi amenajate conform H.C.L. 62/28.02.2012 privind aprobarea *“Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020”* și Anexei 1 *“Cadastrul verde”*.

De asemenea, în cadrul parcelor de locuințe colective cu funcțiuni complementare, de-a lungul canalului de desecare HCn 946/1/5 (în prezent nefuncțional), pe o fâșie de 5,00m, se va avea în vedere amenajarea unei zone verzi cu piste de biciclete sau trotuare, cu acces public.

### 3.6. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prezentul proiect va asigura coerența urbanistică pe teritoriul cuprins între Strada Gavril Musicescu și Strada Alexandru Rogoian situată la est prin rezervarea suprafețelor necesare completării profilului stradal al Străzii Gavril Musicescu și crearea unei străzi de legătură între cele două parcele de drum identificate prin CF 442141 (nr. top. 946/1/2/9) și nr. top. 946/1/2/18.

Prin documentația de față se va asigura suprafața de teren necesară completării profilului transversal al Străzii Gavril Musicescu, în cadrul căreia se vor amenaja: un trotuar, o pistă pentru biciclete și spațiul verde de aliniament.

Strada de legătură dintre cele două parcele de drum identificate prin CF 442141 (nr. top. 946/1/2/9) și nr. top. 946/1/2/18 va avea un profil transversal tip de 16,00m lățime care va fi echipată cu trotuare, piste de biciclete și spații verzi de aliniament.

Se va reconfigura circulația rutieră propuse în P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 223/1998 "Strada Muzicescu - Timișoara". Circulația rutieră amplasată de-a lungul canalului se va elimina în favoarea unei zone verzi echipate cu pista pentru biciclete sau trotuare, cu acces public

Accesurile rutiere și pietonale la parcelele cu funcțiunea de locuire colectivă se realizează din Strada Gavril Musicescu, strada de categoria a III-a cu 2 benzi de circulație, câte una pe fiecare sens.

Locurile de parcare vor avea dimensiunea de 2,50 x 5,00 m.

Carosabilul accesurilor va fi cu îmbrăcăminte bituminoasă pe fundație de piatră spartă și balast, iar trotuarele se vor executa cu pavaj din dale prefabricate din beton, așezate pe fundație din balast. Parcajele se vor realiza cu pavaj din dale carosabile prefabricate din beton, așezate pe fundație din piatră spartă și balast.

Apele meteorice de pe platformele rutiere și pietonale vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale și longitudinale spre guri de scurgere cu sifon, racordate la canalizarea proiectată în zonă.

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

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

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

- sistematizarea terenului;
- realizarea a 7 parcele de locuințe colective cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime maxim (S/D)+P+3E;
- rezervarea în cadrul fiecărei parcele de locuințe colective cu funcțiuni complementare a unei suprafețe pentru spații verzi amenajate în procent de minim 20,00% din suprafața terenului studiat, conform H.C.L. Timișoara nr. 62/2012;
- reconfigurarea circulației rutiere propuse în P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 223/1998. Circulația rutieră amplasată de-a lungul canalului se va elimina în favoarea unei zone verzi echipate cu pista pentru biciclete sau trotuare, cu acces public;
- asigurarea în afara domeniului public 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 apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, conform propunerilor și avizelor anexate etc.



La proiectarea clădirilor de locuit se va respecta legislația în vigoare la momentul autorizării construcțiilor, precum și prevederile:

- OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- OMS nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin OMS nr. 119/2014

### **3.7.2. BILANȚ TERITORIAL**

	EXISTENT		PROPUS	
Zonă locuințe unifamiliale / colective și funcțiuni complementare - conf. P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 223/1998	12 700 mp	100,00 %	-	-
Zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare	-	-	10 740 mp	84,57 %
Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	1 960 mp	15,43 %
<b>TOTAL</b>	<b>12 700 mp</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12 700 mp</b>	<b>100,00 %</b>

### **3.7.3. INDICATORI URBANISTICI**

#### **Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare**

- regim de înălțime max. (S/D)+P+3E
- P.O.T. max.= 35%
- C.U.T. max.= 1,75
- H<sub>cornisa</sub> max.= 12,00m
- H<sub>max.</sub>= 15,00m
- Spații verzi<sub>min.</sub>= 20%

### **3.8. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și energie, sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual.

Realizarea de rețele tehnico – edilitare:

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.

Proprietatea publică și particulară asupra rețelelor edilitare:

- Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public și privat sunt proprietatea publică a orașului și în proprietate privată;
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului și în proprietate privată.

## **3.9. NORMELE DE IGIENĂ ȘI SĂNĂTATE PUBLICĂ PRIVIND MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI**

### **3.9.1. CARACTERISTICI GENERALE ALE AMPLASAMENTULUI – SALUBRITATEA ÎN CONTEXTUL EXISTENT**

Terenul ce face obiectul P.U.Z. destinat locuințelor colective, este în prezent salubru.

Conform ridicării topografice, terenul nu este situat în zone cu potențial de risc al fenomenelor naturale. Se constată relativa planeitate a reliefului pe toate lungimea sa, neexistând riscul unor alunecări de teren, inundații sau avalanșe.

În zonă, pe o rază de cel puțin 1500m nu există ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort.

Fiind reglementat anterior prin documentația de urbanism aprobată cu H.C.L. nr. 223/1998 - Plan Urbanistic Zonal "Strada Muzicescu - Timișoara", pe terenul studiat nu s-a constatat urme ale unor degajări sau infiltrații de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute cauzate de poluarea mediului.

Asigurarea utilităților (apă potabilă, colectarea, evacuarea și transportarea apelor uzate menajere și / sau meteorice) se va face prin extinderi de rețele descrise în capitolul anterior (3.8 Dezvoltarea echipării edilitare).

### **3.9.2. CONDIȚII DE SALUBRITATE PENTRU CLĂDIRILE CE URMEAZĂ A FI CONSTRUITE CONFORM P.U.Z. - ÎNSORIREA**

Conform O.M.S. nr. 119/2014 și O.M.S. nr. 994/2018, Capitolul I, Art. (3), la momentul întocmirii proiectelor de autorizarea a construcțiilor în baza prezentei documentații P.U.Z., se va avea în vedere respectarea următoarelor condiții obligatorii de conformare a construcțiilor:

- Amplasarea clădirilor pe parcelă trebuie să asigure însorirea acestor locuințe pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiul de însorire. Din studiul de însorire va trebui să reiasă îndeplinirea cerinței de însorire minimă precizată la paragraful anterior.
- Prevederile se aplică pentru fațade cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire al celui mai vechi amplasament.

### **3.9.3. CONDIȚII DE SALUBRITATE PENTRU CLĂDIRILE CE URMEAZĂ A FI CONSTRUITE CONFORM P.U.Z. – AMENAJĂRI PENTRU COLECTAREA DEȘEURILOR, LOCURI DE JOACĂ ȘI LOCURI DE PARCARE**

Conform O.M.S. nr. 119/2014 și O.M.S. nr. 994/2018, Capitolul I, Art. (4), la momentul întocmirii proiectelor de autorizarea a construcțiilor în baza prezentei documentații P.U.Z., se va avea în vedere respectarea următoarelor condiții obligatorii de proiectare:

- platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se vor amplasa la minim 10,00m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unor pante de scurgere. Acestea vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.
- deșeurile menajere se vor colecta selectiv.
- acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească aceste condiții, se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minim 5m față de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a deșeurilor să fie zilnic.
- spațiile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare.
- spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor se vor situa la minim 5,00m de ferestrele camerelor de locuit.

Conform O.M.S. nr. 119/2014 și O.M.S. nr. 994/2018, Capitolul I, Art. (6), la parterul clădirilor de locuit sunt permise următoarele:

- se pot amplasa / amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale, cabinete veterinare și altele (cu excepția celor care prin natura activității pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort), cu condiția asigurării circuitelor separate față de locatari, a gestionării corecte a deșeurilor periculoase și a respectării normelor igienico-sanitare.
- se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.
- se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor (garaje).

## **3.10. PROTECȚIA MEDIULUI**

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

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

În faza de construire ulterioară P.U.Z., colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic.

### **3.10.2. 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.

### **3.10.3. 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 deponiu autorizat. Materialele rezultate din săpături care constituie excedent vor fi transportate de către constructor pe un amplasament stabilit de primărie.

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

În prezent, terenul nu este degradat.

În cadrul fiecărei parcele de locuințe colective și funcțiuni complementare se va asigura o suprafață de minim 20,00% spații verzi amenajate, conform H.C.L. Timișoara nr. 62/2012.

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

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

### **3.10.6. ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICATIE ȘI AL REȚELOR EDILITARE MAJORE**

Prezenta propunere asigură un dialog cu construcțiile existente în zonă în sensul asigurării unei distanțări potrivite. De asemenea asigură un front coerent către Bulevardul Sudului, corelat cu terenurile reglementate în partea de nord și și cele în curs de reglementare din partea de sud.

Propunerea gestionează relația dintre locuirea colectivă și cea individuală astfel încât să nu se genereze zone de disconfort.

### 3.11. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

#### BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

	EXISTENT		PROPUS	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	12 700 mp	100,00 %	10 740 mp	84,57 %
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	1 960 mp	15,43 %
<b>TOTAL</b>	<b>12 700 mp</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12 700 mp</b>	<b>100,00 %</b>

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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.

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

Șef de proiect,  
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ

Întocmit,  
arhitect Alina Narița