



MEMORIU TEHNIC

Proiect nr. 180/2020

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

| | |
|---------------------|---|
| Denumirea lucrării: | PLAN URBANISTIC ZONAL "LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE" |
| Amplasament: | zona Str. Mureș - Bv. Sudului – Str. Musicescu, Municipiul Timișoara, Județul Timiș C.F. nr. 409090, 432613, 415986, 432614, 411850, 409143, 445397, 444467, 444468, 444466, 424108, 404222 - intravilan Timișoara |
| Nr. proiect: | 180/2020 |
| Proprietari: | s.c. ANASTASIA RESIDENCE s.r.l., Eranus Aurica-Elena, Bărdaș Dana-Oana |
| Elaborator: | s.c. ARHITECT TRIMBITAS s.r.l. |
| Data elaborării: | iunie 2021 |
| Faza de proiectare: | PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) |

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 parcelele identificate prin CF nr. 409090, 432613, 415986, 432614, 411850, 409143, 445397, 444467, 444468, 444466, 424108, 404222 (terenuri arabile în intravilan Timișoara și terenuri curți construcții în intravilan Timișoara), a fost întocmită la comanda proprietarilor S.C. ANASTASIA RESIDENCE S.R.L., Eranus Aurica-Elena și Bărdaș Dana-Oana.

Documentația de față propune reconfigurarea unei zone rezidențiale existente, anterior reglementată prin documentația de urbanism aprobată cu H.C.L. nr. 197/10.07.2001 - Plan Urbanistic Zonal "Mureș - Musicescu – Bulevardul Sudului".

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal are front la strada Mureș în partea de nord, și front la parcele de drum rezervate pentru traseul Bulevardului Sudului în partea de vest.

Suprafața totală a terenului ce face obiectul P.U.Z. este de **13 993 mp**:

| nr. CF | Suprafata (mp) | Categoria de folosinta | Proprietar | Sarcini |
|--------|----------------|------------------------|---|--|
| 409090 | 757 | curti constructii | Bardas Dana-Oana | Nu sunt |
| 432613 | 776 | arabil | SC ANASTASIA RESIDENCE SRL | clauza de inalienabilitate in favoarea Bodor Eranus Eliza Hajnalka, drept de servitute drept de uz si acces auto si cu piciorul, pentru utilitati, cu titlu gratuit asupra imobilului inscris in CF 432615 |
| 415986 | 813 | arabil | SC ANASTASIA RESIDENCE SRL | clauza de inalienabilitate in favoarea Bodor Eranus Eliza Hajnalka, drept de servitute drept de uz si acces auto si cu piciorul, pentru utilitati, cu titlu gratuit asupra imobilului inscris in CF 432615 |
| 432614 | 776 | arabil | SC ANASTASIA RESIDENCE SRL | clauza de inalienabilitate in favoarea Bodor Eranus Eliza Hajnalka, drept de servitute drept de uz si acces auto si cu piciorul, pentru utilitati, cu titlu gratuit asupra imobilului inscris in CF 432615 |
| 411850 | 797 | altele | SC ANASTASIA RESIDENCE SRL | Nu sunt |
| 409143 | 797 | curti constructii | SC ANASTASIA RESIDENCE SRL | drept de uz, servitute auto si cu piciorul asupra imobilului 432615, intabulare drept de ipoteca legala in favoarea SC IMMOBILIARE AZZURRA SRL |
| 445397 | 757 | arabil | SC ANASTASIA RESIDENCE SRL | drept de uz, servitute auto si cu piciorul asupra imobilului 432615, intabulare drept de ipoteca legala in favoarea SC IMMOBILIARE AZZURRA SRL |
| 444467 | 868 | arabil | SC ANASTASIA RESIDENCE SRL | drept de uz, servitute auto si cu piciorul asupra imobilului 432615, intabulare drept de ipoteca legala in favoarea SC IMMOBILIARE PADULA&CO SRL |
| 444468 | 726 | arabil | SC ANASTASIA RESIDENCE SRL | drept de uz, servitute auto si cu piciorul asupra imobilului 432615, intabulare drept de ipoteca legala in favoarea SC IMMOBILIARE PADULA&CO SRL |
| 444466 | 756 | arabil | SC ANASTASIA RESIDENCE SRL | drept de uz, servitute auto si cu piciorul asupra imobilului 432615, intabulare drept de ipoteca legala in favoarea SC IMMOBILIARE ENNIO PALTRINIERI&CO SRL |
| 424108 | 723 | arabil | SC ANASTASIA RESIDENCE SRL | drept de uz, servitute auto si cu piciorul asupra imobilului 432615, intabulare drept de ipoteca legala in favoarea SC TRE GOBBI SRL |
| 404222 | 5447 | curti constructii | SC ANASTASIA RESIDENCE SRL, Eranus Aurica- Elena, | Interdictie de instrainare si grevare in favoarea Toth Ioan si Toth Ianos |

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

Conform Certificatului de urbanism nr. 1461/25.05.2021, terenul studiat este reglementat prin ***P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 197/10.07.2001 "Mureș - Musicescu – Bulevardul Sudului" ca zonă de locuințe și funcțiuni complementare, cu POTmax 40%, regim maxim de înălțime D+P+2E+M, 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 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 (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 – *“Mureș - Muzicescu - Bulevardul Sudului”*, elaborat de arh. Anghel Constantin, aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 292/01.11.2001;
- Planul Urbanistic Zonal – *“Dezvoltare zonă mixtă”*, elaborat de S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L, aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 101/12.03.2019;
- 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 INVESTITII 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.

Ca urmare a aprobării acestui Plan Urbanistic Zonal cu caracter director, au fost aprobate o serie ulterioară de documentații de urbanism care au avut ca scop:

- Definirea funcțiunii
- Instituirea indicatorilor urbanistici
- Rezervarea terenurilor pentru drumuri publice.

Unul dintre aceste planuri este 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. Conform P.U.Z. *“Mureș - Musicescu - Bulevardul Sudului”*, funcțiunea dominantă este de locuințe cu funcțiuni complementare, și au fost rezervate terenuri pentru completarea profilurilor transversale de drum pentru Strada Mureș și Strada Musicescu. De asemenea s-a rezervat terenul pentru prelungirea Bulevardului Sudului.

2.1.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Prezentul proiect poate asigura coerența urbanistică de-a lungul traseului Bulevardului Sudului și corelarea cu proiectele aprobate sau în curs de elaborare pe teritoriul administrativ Timișoara și Giroc.

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 apropierea limitei cu teritoriul administrativ Giroc**, în intravilan, cu fronturi la Strada Mureș și la Bulevardul Sudului.

Conform suportului topografic actualizat, terenul studiat este delimitat astfel:

- La Nord, terenul are front la Strada Mureș;
- La Vest, terenul este mărginit de:
 - parcelele identificate prin C.F. 432609, C.F. 432610, C.F. 432611 și C.F. 432612 pe care sunt edificate locuințe colective în regim S+P+2E;
 - parcela identificată prin nr. top. 14334/1,14328-14333/1/58 – teren pentru drum (Bulevardul Sudului) aflată în proprietatea lui Eranus Aurica-Elena;
- La Sud, terenul este mărginit de:
 - parcelele identificate prin C.F. 418103 în construcție și C.F. 418105 pe care sunt edificate locuințe colective în regim P+2E;
- La Est, terenul se învecinează cu parcelele identificate prin următoarele nr. cadastrale:
 - nr. cad. 419604
 - nr. cad. 419607
 - nr. cad. 437775
 - nr. cad. 437779
 - nr. cad. 437780
 - nr. cad. 432616
 - nr. cad. 14334/1,14328-14333/1/15;
 - nr. cad. 14334/1,14328-14333/1/17;
 - nr. cad. 14334/1,14328-14333/1/18;
 - nr. cad. 438867;
 - nr. cad. 438868;
 - nr. cad. 409148 (nr. cad. 14334/1,14328-14333/1/25);
 - nr. cad. 14334/1,14328-14333/1/28;
 - nr. cad. 407613 (nr. cad. 14334/1,14328-14333/1/32);
 - nr. cad. 14334/1,14328-14333/1/35;
 - nr. cad. 404136 (nr. cad. 14334/1,14328-14333/1/40);
 - nr. cad. 421383 (nr. cad. 14334/1,14328-14333/1/43; 14334/1,14328-14333/1/47);

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 Mureș. În viziunea dezvoltării infrastructurii rutiere pentru Municipiul Timișoara, Bulevardul Sudului va fi o stradă de categoria de categoria a II-a, cu două benzi de circulație auto pe sens. Deocamdată, accesul auto și cu piciorul se face prin intermediul parcelei identificate prin nr. top. 14334/1,14328-14333/1/58 – teren pentru drum (parte din viitorul Bulevardul Sudului) aflată în proprietatea lui Eranus Aurica-Elena. În acest sens, a fost instituit drept de servitute înscris în extrasele C.F.

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 nr. 62/2020 elaborat de S.C. BABA & PAUNESCU S.R.L., se evidențiază următoarele caracteristici:

Geomorfologic, amplasamentul studiat aparține Câmpiei Banatului – Culoarul Mureșului, ce se găsește în partea de sud-est a Câmpiei de Vest.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrisuri cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la circa 1400 ÷ 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

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 răspuns 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÷0,70)m.

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

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

Condiții geotehnice.

Din analiza stratificației, se constată că terenul de fundare se încadrează în terenuri medii, conform Normativului NP 074/2014; cu un total de 12 puncte, deci un risc geotehnic de tip «MODERAT», iar din punct de vedere al categoriei geotehnice, poate rămâne în «categoria geotehnică 2».

| Factori de influență | Caracteristici ale amplasamentului | Punctaj |
|--|--|---------|
| Condiții de teren | terenuri medii | 3 |
| Apa subterană | cu epuizamente | 3 |
| Clasificarea construcției după categoria de importanță | normală | 3 |
| Vecinătăți | fara risc | 1 |
| Zona seismică | $T_c=0,7\text{sec.}$; $a_g=0,20g$; $\beta_0 = 2,50$; spectru normalizat de răspuns | 2 |
| TOTAL | | 12 |

Riscuri naturale: Nu este cazul.

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

Conform ridicării topografice, 1 din cele 12 parcele ce fac obiectul P.U.Z. este construită:

- C.F. 404222 – casă și anexe gospodărești în regim de înălțime P;
Construcțiile amplasate pe C.F. 404222 se vor demola.

2.4. CIRCULAȚIA

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

În prezent, pe raza Municipiului Timișoara, la sud de str. Mareșal Constantin Prezan, trasa stradală este alcătuită din străzi înguste, cu profil incomplet, care nu asigură integral circulația pietonală, circulația cu bicicleta, și în multe cazuri și benzile de circulație auto sunt ocupate cu mașini parcate.

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 lipsa arterei majore de circulație Bulevardul Sudului. Traseele rutiere existente la sud de str. Mareșal Constantin Prezan nu sunt complet echipate, și, în multe cazuri nu există spațiu pentru dezvoltarea acestora.

În ceea ce privește necesitățile de modernizare a traseelor rutiere din 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.

Pentru tronsonul Bulevardului Sudului aflat între str. Mureș și Gavril Musicescu, s-a rezervat o fâșie de teren cu lățimea 24,00m, distribuită în cadrul a două parcele proprietate privată, rezultate în urma dezmembrării a două documentații P.U.Z.:

- 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 – *“Mureș - Muzicescu - Bulevardul Sudului”*, elaborat de arh. Anghel Constantin, aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 292/01.11.2001;

Funcționalizarea terenului ce face obiectul P.U.Z. va depinde de echiparea (cel puțin parțială) a Bulevardului Sudului pe tronsonul dintre str. Mureș și Gavril Musicescu.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Cele două cvartale delimitate de Strazile Mureș - Musicescu – Bulevardul Sudului – Preot Alexandru Băiaș, sunt reglementate prin *P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 197/10.07.2001 “Mureș - Musicescu – Bulevardul Sudului” ca zonă de locuințe și funcțiuni complementare*, cu POTmax 40%, regim maxim de înălțime D+P+2E+M, spații verzi minim conform H.C.L. nr. 62/2012.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Parcelele sunt în cea mai mare parte mobilate cu locuințe colective. Între Străzile Claude Debussy și Bulevardul Sudului se găsesc și locuințe individuale.

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

În zona studiată se găsesc servicii doar pe parcela identificată prin C.F. 418390 cu front la Strada Mureș. La parterul construcției de locuințe colective se găsește un supermarket.

La nord de Strada Mureș a fost aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 101/12.03.2019 Planul Urbanistic Zonal – *“Dezvoltare zonă mixtă”*, elaborat de S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L.; parcelele rezultate în urma dezmembrării P.U.Z. au funcțiunea dominantă de locuințe colective, iar spre frontul Străzilor Mareșal Constantin Prezan, Bulevardul Sudului și Mureș, funcțiunea include și serviciile.

2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

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

Conform Certificatului de urbanism nr. 1461/25.05.2021, 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

Străzile Mureș și Gavril Musicescu sunt echipate din punct de vedere edilitar cu următoarele rețele:

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

2.6.2. DISFUNCționalITĂȚI

Având în vedere că sectorul de drum al Bulevardului Sudului din dreptul amplasamentului studiat este alcătuit din două parcele de drum aflate în proprietate privată, acesta a rămas neechipat edilitar.

Pentru funcționalizarea zonei, înainte de obținerea autorizațiilor de construire, este necesară asigurarea utilităților la parcelele nou propuse: apă-canal, energie electrică și gaze naturale.

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

Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) propuși sunt:

- **funcțiunea dominantă: locuințe colective și funcțiuni complementare**
- **P.O.T. max.= 40%**
- **C.U.T. max.= 2,4**
- **regim de înălțime max. (S/D)+P+3E+Er/M**
- **H_{cornisa / atic (S/D)+P+3E max.} = 15,00m**
- **H_{coama / atic (S/D)+P+3E+Er max.} = 19,00m**
- **Spații verzi – minim 30%**, în cadrul parcelelor de locuințe colective cu funcțiuni complementare
- În cadrul parcelelor de locuire colectivă și funcțiuni complementare se vor respecta prevederile H.C.L. 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020" și Anexa 1 "Cadastrul verde".

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Certificatului de urbanism nr. 1461/25.05.2021, terenul studiat este reglementat prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 197/10.07.2001 "Mureș - Musicescu – Bulevardul Sudului" ca zonă de locuințe și funcțiuni complementare integrat în P.U.G. Timișoara în vigoare, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018.

Indicatorii urbanistici în vigoare sunt:

- *POT_{max} 40%;*
- *CUT_{max} 2*

- *regim maxim de înălțime D+P+2E+M,*
- *spații verzi - cu respectarea 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

Dezvoltarea Bulevardului Sudului este unul din tronsoanele propuse în cele 3 scenarii alternative pentru rezolvarea problemelor de trafic identificate în analiza situației prezentate în P.M.U.D.

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.

În cadrul parcelelor de locuire colectivă și funcțiuni complementare se vor respecta prevederile H.C.L. 62/28.02.2012 privind aprobarea *“Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020”* și Anexa 1 *“Cadastrul verde”*.

3.6. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesurile rutiere și pietonale la parcelele cu funcțiunea de locuire colectivă se realizează din B-dul Sudului.

B-dul Sudului va fi o strada de categoria a II-a cu 4 benzi de circulație, câte două pe sens, și din acest motiv intrarea și ieșirea la aceste parcele se fac numai cu relația dreapta.

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;
- reconfigurarea terenului (dezmembrat în baza P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 197/10.07.2001 - Plan Urbanistic Zonal "Mureș - Musicescu – Bulevardul Sudului") prin propunerea a 10 parcele de locuințe colective, cu regim de înălțime maxim (S/D)+P+3E+Er/M;
- rezervarea în cadrul fiecărei parcele de locuințe colective și funcțiuni complementare a unei suprafețe pentru spații verzi amenajate în procent de minim 30,00%, conform H.C.L. Timișoara nr. 62/2012;
- asigurarea în afara domeniului public a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuire și de servicii;
- 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. INDICATORI URBANISTICI

Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

- **regim de înălțime max. (S/D)+P+3E+Er/M**
- **P.O.T. max.= 40%**
- **C.U.T. max.= 2,4**
- **H_{cornisa / atic (S/D)+P+3E max.} = 15,00m**
- **H_{coama / atic (S/D)+P+3E+Er max.} = 19,00m**

3.7.3. BILANȚ TERITORIAL

| | EXISTENT | | PROPUS | |
|--|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Zonă locuințe unifamiliale / colective și funcțiuni complementare - conf. P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 197/10.07.2001 | 13 993 mp | 100,00 % | - | - |
| Locuințe colective cu funcțiuni complementare | - | - | max. 5 597 mp | max. 40,00 % |
| Spații verzi amenajate în cadrul zonei de locuințe colective cu funcțiuni complementare | - | - | min. 4 198 mp | min. 30,00 % |
| Accesuri, circulații auto și pietonale, locuri de joacă, locuri de parcare, în cadrul zonei de locuințe colective cu funcțiuni complementare | - | - | 4 198 mp | 30,00 % |
| TOTAL | 13 993 mp | 100,00 % | 13 993 mp | 100,00 % |

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 bransare 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.

3.8.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Pe strada Mures există rețea de alimentare cu apă din țevă PEHD De **125** mm, iar pe str. Musicescu există rețea de alimentare cu apă din țevă PEHD De **225** mm în dreptul amplasamentului PUZ-ului.

Alimentarea cu apă a PUZ se va face prin legatura rețelei de apa propuse din PEHD, De **225** mm in lungime de L= **372** m, la rețelele de apa existente de pe cele 2 strazi. Prin conducta de apa propusa se va realiza in inchiderea unui inel intre cele 2 strazi. Legaturile la conductele existente se vor realiza prin intermediul caminelor de vane propuse.

Pe rețeaua de apă propusa PEHD, De **225** mm se vor amplasa hidranți supraterani de incendiu DN **100** mm.

Se vor prevedea bransamete de apa la fiecare imobil. Fiecare bransament de apa va avea un camin de apometru dotat cu un contor de apa cu citire la distanta.

3.8.2. CANALIZAREA MENAJERĂ ȘI PLUVIALĂ

Rețeaua de canalizare menajeră

Pe strada Mures există rețea de canalizare din țevă PVC De 400 mm, iar pe str Musicescu exista rețea de canalizare sin PAFS De 600 mm în dreptul amplasamentului PUZ-ului. Colectarea apelor uzate menajere a PUZ se va face prin legatura unui tronson de canalizare propuse din PVC, De **400** mm in lungime de L= **135** m, la rețeaua de canalizare existenta de pe str. Mures si prin legatura celuiilalt tronson de canalizare propusa din PVC, De 400 mm in lungime de L=**233** m la rețeaua de canalizare existenta de pe str. Musicescu.

Deoarece se vor evacua atat ape uzate menajere cat si ape pluviale s-a propus ca descarcarea apelor uzate sa se realizeze in rețelele de canalizare existente pe cele 2 strazi pentru nu a suprasolicita rețelele existente in zona.

Legaturile la conductele existente se vor realiza prin intermediul caminelor de vizitare propuse.

Pe rețeaua de canalizare propusa De 400 mm se vor amplasa camine de vizitare.

Se vor prevedea racorduri de canal la fiecare imobil.

Rețeaua de canalizare pluvială

Pentru evacuarea apelor pluviale s-a propus realizare de bazine de retentie subterane pentru fiecare parcela in parte. Bazinele de retentie au fost dimensionate pentru preluarea si acumularea unui debit de apa pluviala de minim 30 minute.

Bazinele de retentie de pe fiecare parcela in parte au fost dimensionate pentru preluarea si inmagazinarea unui debit de ploaie de minim 30 min.

Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisurile imobilelor vor fi colectate prin intermediul jgheaburilor si a burlanelor si conduse in bazinul de retentie ce va fi amplasat pe fiecare parcela.

Apele poluate provenite de pe trama stradala si de pe parcarile propuse vor fi trecute mai intai printr-un separator de hidrocarburi iar de acolo vor fi conduse in bazinul de retentie.

Din acest bazin cu ajutorul unei pompe submersibile care va fi amplasata in interiorul bazinului apa va fi refulata intr-un camin de linistire (CL) iar de aici gravitational va fi condusa spre caminul de racord de unde impreuna cu apele uzate menajere vor fi evacuate in rețeaua stradala de canalizare.

După realizarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare propuse în prezentul P.U.Z., acestea vor fi preluate în exploatare de către operatorul regional de apă-canal Aquatim S.A., care se va ocupa de monitorizarea, întreținerea și exploatarea acestora.

Prin monitorizarea permanentă a sistemului de alimentare cu apă și a sistemului de canalizare se reduce posibilitatea producerii unor accidente ecologice.

3.8.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivelor propuse prin PUZ se propune extinderea rețelei electrice de joasă tensiune 0,4 kv, situată la capatul parcelei, strada Mures, față de amplasamentul studiat. Pentru situatia finala de alimentare a obiectivelor se va depune la furnizorul de energie o cerere pentru obtinerea avizului tehnic de racordare, aviz prin care va fi reglementata solutia de alimentare de catre furnizorul de energie electrica.

Toate aceste lucrări vor ține cont de prevederile ordinului ANRE nr. 59 /2013 cu modificările și completările ulterioare pentru aprobarea Regulamentului pentru racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public și Legea energiei nr. 123/2012 cu cu modificările și completările ulterioare.

Echiparea edilitară a parcelelor - Alimentare cu energie electrică

- racord la rețeaua publică;
- firidă de branșament și contor măsurare consum, FDCP
- Rețelele electrice vor fi realizate subteran.

Pentru întregul PUZ s-a prevazut un iluminat public stradal realizat cu stalpi metalici avand o inaltime utila h=8m si corpuri de iluminat stradal echipate cu sursa LED. Alimentarea electrica pentru sistemul de iluminat stradal va fi realizata subteran cu cablu de tip CYABY-F.

La punctul de racordare al rețelelor electrice se prevede o priza de pamant locala ce va avea o valoare mai mica de 4 ohmi.

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. 197/10.07.2001 - Plan Urbanistic Zonal "Mureș - Musicescu – Bulevardul Sudului", pe terenul studiat nu s-au constatat urme ale unor degajări sau infiltrări de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute cauzate de poluarea mediului.

Asigurarea utilităților (apă potabilă, colectarea, evacuarea și transportarea apelor uzate menajere și / sau metorice) 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 depozit autorizat. Materialele rezultate din săpături care constituie excedent vor fi transportate de către constructor pe un amplasament stabilit de primărie.

3.10.4. RECUPERAREA TERNENURILOR 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 30,00% 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 DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICĂȚIE 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 discomfort.

3.11. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

| | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | | | | |
| Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice | 13 993 mp | 100,00 % | 13 993 mp | 100,00 % |
| Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public | - | - | 0 mp | 0,00 % |
| TOTAL | 13 993 mp | 100,00 % | 13 993 mp | 100,00 % |

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