



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" C.F. nr. 409090, 432613, 415986, 432614, 411850, 409143, 445397, 444467, 444468, 444466, 424108, 404222, 432611, 432612 intravilan Timișoara
Amplasament:	zona Str. Mureș - Bv. Sudului – Str. Musicescu, Municipiul Timișoara, Județul Timiș
Nr. proiect:	180/2020
Proprietari:	s.c. ANASTASIA RESIDENCE s.r.l., Eranus Aurica-Elena, Bărdaș Dana-Oana, Bogdan Ion-Daniel
Elaborator:	s.c. ARHITECT TRIMBITAS s.r.l.
Data elaborării:	iulie 2020
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, 432611, 432612 (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, Bărdaș Dana-Oana și Bogdan Ion-Daniel.

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.

Conform extraselor de carte funciară, suprafața totală a terenului ce face obiectul P.U.Z. este de **15 542 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
432611	773	arabil	Bogdan Ion-Daniel	drept de servitute, drept de uz si acces auto si cu piciorul, si pentru utilitati, cu titlu gratuit asupra imobilului inscris in CF 432615
432612	776	arabil	SC ANASTASIA RESIDENCE SRL	drept de uz, servitute auto si cu piciorul, pentru utilitati, cu titlu gratuit asupra imobilului 432615

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

Conform Certificatului de urbanism nr. 1614/21.04.2020, 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 – *“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 - 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 – *“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

Terenul studiat este în cea mai mare parte a sa neconstruit.

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 și C.F. 432610, 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. 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. 14334/1,14328-14333/1/25;
 - nr. cad. 14334/1,14328-14333/1/28;
 - nr. cad. 14334/1,14328-14333/1/32;
 - nr. cad. 14334/1,14328-14333/1/35;
 - nr. cad. 14334/1,14328-14333/1/40;
 - nr. cad. 421383;

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 comunei, 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 localitatea Dumbrăvița 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, 3 din cele 14 parcele ce fac obiectul P.U.Z. sunt construite:

- C.F. 432611 – construcții în lucru de locuințe colective conform A.C. nr. 327/20.03.2019 în regim de înălțime S+P+2E;
- C.F. 432612 – construcții în lucru de locuințe colective conform A.C. nr. 544/22.04.2019 în regim de înălțime S+P+2E;
- C.F. 404222 – casă și anexe gospodărești în regim de înălțime P;
Construcțiile amplasate pe C.F. 404222 se vor demola.

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 în intravilan. Pe terenul studiat nu sunt spații verzi amenajate.

Conform Certificatului de urbanism nr. 1614/21.04.2020, 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

Străzile Mureș și 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 Urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Cu scopul reconfigurării 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" și a racordării la proiectul în fază de Studiu de Fezabilitate pentru Bulevardul Sudului, se va întocmi Studiul pentru obținerea Avizului de Oportunitate, prin care se vor definitiva condițiile de construire și accesibilitate care se vor implementa la faza de Autorizație de Construire.

Se va păstra funcțiunea aprobată anterior în Planul Urbanistic Zonal "Mureș - Musicescu – Bulevardul Sudului", precum și indicatorii urbanistici POT și CUT (**POT_{max}=40%**, **CUT_{max}=2**).

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Certificatului de urbanism nr. 1614/21.04.2020, 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 minim 30% cu respectarea H.C.L. nr. 62/2012.**

3.3. PREVEDERI ALE ETAPEI 2 P.U.G. – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ (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.

3.6. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul rutier și pietonal la parcela nr. 4 se realizează din strada Mures. Accesul rutier și pietonal la parcelele nr. 1-3 și 5-12 se realizează din B-dul Sudului.

B-dul Sudului va fi o stradă 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 face numai cu relația dreaptă.

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

Carosabilul acceselor va fi cu îmbracaminte bituminoasă pe fundație de piatră spartă și balast, iar trotuarele se vor executa cu pavaj din dale prefabricate de 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 zona.

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

3.7.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

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

- sistematizarea terenului;
- rezervarea în cadrul fiecărei parcele de locuințe colective și funcțiuni complementare a unei suprafețe pentru spații verzi amenajate în procent de minim 30,00% din suprafața terenului studiat, conform H.C.L. Timișoara nr. 62/2012;

- reconfigurarea zonei terenului dezmembrat în baza P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 197/10.07.2001 - Plan Urbanistic Zonal "Mureș - Musicescu – Bulevardul Sudului" cu propunerea a 10 parcele de locuințe colective, cu regim de înălțime maxim (S/D)+P+3E+Er;
- 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. BILANȚ TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUȘ	
Zonă locuințe unifamiliale / colective și funcțiuni complementare - conf. P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 197/10.07.20001	15 542 mp	100,00 %	-	-
Zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare	-	-	15 542 mp	100,00 %
TOTAL	15 542 mp	100,00 %	15 542 mp	100,00 %

SUPRAFEȚE DE FOLOSINȚĂ A TERENURILOR ÎN CADRUL PARCELELOR PROPUȘE

	PROPUȘ	
Construcții locuințe colective și funcțiuni complementare	Max 6216 mp	Max 40,00 %
Spații verzi amenajate	Min 4663 mp	Min 30,00 %
Circulații, locuri de joacă, accesuri auto și pietonale, platforme gunoi menajer	4663 mp	30,00 %
TOTAL	15 542 mp	100,00 %

3.7.3. INDICATORI URBANISTICI

Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

- regim de înălțime max. (S/D)+P+3E+Er
- P.O.T. max.= 40%
- C.U.T. max.= 2
- 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% conform H.C.L. nr. 62/2012

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.

3.8.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timisoara, rețea administrată de s.c. AQUATIM s.a.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă se va realiza din teava de polietilena PEHD, Pn 10 SDR 17.

Conductele de apă potabilă proiectate se vor amplasa pe domeniul public respectând distanțele minime admise față de celelalte rețele edilitare subterane. Conductele se vor așeza sub cota de îngheț, pe un strat de nisip de 10 cm, și se vor acoperi cu nisip până la minim 30 cm deasupra crestei conductei. În punctele obligate cota de pozare se va adapta corespunzător cotelor acestora.

Pentru depistarea ulterioară a traseului conductei de alimentare cu apă, pe întregul aliniament se prevede montarea pe generatoarea superioară a conductei a unui fir conductor metalic (Cu) cu un diametru de minim 1,5 mm care să interfereze cu echipamentele de detecție aflate în dotarea secției de exploatare rețea a Aquatim SA, iar la 30 cm deasupra generatoarei superioare a conductei se va prevedea o bandă de avertizare din polietilenă de culoare albastră, pe toată lungimea traseului conductei .

Pe tronsoanele de rețea nou proiectată se vor realiza cămine de vane din beton armat sau din elemente prefabricate pentru a permite izolarea parțială a rețelei în caz de intervenții.

Căminele vor avea dimensiuni care să asigure condiții optime de montare și de demontare ale echipamentelor prevăzute a fi amplasate în acestea, cu sistem de prindere pentru o scară de acces mobilă, cu capace carosabile, cu garnitură și balamale, cu sistem antifurt și cu garnitură antizgomot. Căminele vor fi hidroizolate corespunzător, inclusiv la trecerile conductelor prin pereți.

Conform NP133/2013 completat prin Ordinul 3218 din 2016 pe rețeaua de apă propusă se vor prevedea hidranți exteriori amplasați la distanțe de până la 100 m între ei.

Aceștia vor avea următoarele caracteristici: corp din fontă ductilă, tijă inox, piulița tije din bronz, element de închidere din oțel cauciucat și garnitură EPDM, 2 buc.racorduri cu gheara tip B, sistem antifracție (cu blocarea rețezării hidrantului), sistem de golire după închidere cu drenaj PP, cot cu talpă și flanșe, limitator de cursă pentru prevenirea tensionării, adâncimea de acoperire de 1250 mm, protecție anticorozivă interioară și exterioară prin vopsire cu vopsea epoxidică.

Hidranții se vor monta în spațiul verde la minim 5 m față de pereții construcțiilor și la minim 2 m față de limita părții carosabile.

Pentru fiecare parcela se va realiza cate un bransament de apa. Pe bransamentul de apa, la intrarea in fiecare incinta studiata, la cca 1m fata de limita de proprietate, se amplaseaza un camin de apometru dotat cu un apometru cu citire la distanta.

3.8.2. CANALIZAREA MENAJERĂ ȘI PLUVIALĂ

Reteaua de canalizare menajera

Reteaua de canalizare menajera propusa se va realiza pe domeniul public si va fi alcatuită din colector stradal din PVC-KG, SN8. si respectiv camine de vizitare prevazute cu capace carosabile cu garnitură și balamale, cu sistem antifurt și cu garnitură antizgomot.

Colectorul stradal de canalizare va fi prevăzut cu cămine de vizitare, amplasate la distanta maxima de 50-60 m intre ele, precum si la fiecare schimbare de panta, diametru sau directie. Caminele de vizitare se propun a fi realizate de forma circulara, din beton si vor fi prevazute cu capace carosabile.

Tuburile de canalizare vor fi așezate pe un pat de nisip 10 cm grosime si vor fi înglobate în strat de nisip până la o înălțime de 30 cm peste creasta tubului.

Reteaua de canalizare menajera le la lega la rețeaua publica de canalizare existenta in zona.

Reteaua de canalizare pluviala

Apele pluviale din incinta PUZ-ului vor fi prin 2 rețele de canalizare pluviale diferite:

Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisurile constructiilor vor fi colectate in rețeaua de canalizare pluviala propusa în interiorul PUZ-ului din țevă PVC-KG, SN8.

Din canalizarea pluviala apa este condusa direct in bazinul de retentie subterana din beton (timp de retenție 1/2 oră).

Apele pluviale poluate provenite de pe drumuri, trotuare, parcuri si spatii de joaca vor fi colectate in rețeaua de canalizare pluviala propusa în interiorul PUZ-ului din țevă PVC-KG, SN8. Apele pluviale din rețeaua de canalizare pluviala, ajung în separator de hidrocarburi subteran și apoi în bazinul de retenție subterană din beton (timp de retenție 1/2 oră).

Din bazinul de retenție, apele pluviale sunt pompate în canalul HCn 51 prin intermediul unei guri de vărsare.

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.

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.

3.9.2. 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. Gunciuul 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.

3.9.4. 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 30,00% spații verzi amenajate, conform H.C.L. Timișoara nr. 62/2012.

3.9.5. 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 parcelelor.

3.9.6. ELIMINAREA DISFUNCIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICĂȚIE ȘI AL REȚELELOR 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.

3.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

	EXISTENT		PROPUS	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	15 542 mp	100.00 %	15 542 mp	100,00 %
TOTAL	15 542 mp	100,00 %	15 542 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