

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
“PUZ - funcțiuni MIXTE: comerț, servicii și locuire;
modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 283/2019 și
modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 127/2020”
- Amplasament: **Timișoara, Calea Buziașului nr.152-162**
CF 425358, CF 431832 Timișoara
CF 434507, CF 434508 Timișoara
CF 405778 Timișoara
- Beneficiari: **Szjártó Emeric,**
SC HORNBAACH CENTRALA SRL
Municipiu Timișoara
- Proiectant general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **martie 2022**
- Faza de proiectare: **P.U.Z.**

1.2. Obiectul lucrării

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, cu front la Calea Buziașului, numărul 152-162. Terenul este situat în proximitatea limitei teritoriului administrativ Timișoara – Moșnița Nouă, identificat prin CF nr. 425358, CF nr. 431832, CF nr. 434507, CF nr. 434508, CF nr. 405778. Pe amplasamentul care face obiectul prezentei documentații se dorește dezvoltarea unei zone mixte de comerț, servicii și locuire.

Terenurile identificate prin CF nr. 431832, nr. cad. 431832 și C.F. nr. 405778, nr. cad. 405778 au fost subiectul unor planuri urbanistice zonale recente, fiind reglementate prin HCL nr. 283/2019 și HCL nr. 127/2020. Prezenta documentație prevede modificarea al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 283/2019 și HCL nr. 127/2020 și reglementarea urbanistică al terenurilor identificate prin CF nr. 425358 cu nr. cad. 425358 Timișoara, CF nr.

Pr. nr. 282/HRB/20

434507 cu nr. cad. 434507 Timișoara, CF nr. 434508 cu nr. cad. 434508 Timișoara.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Prezentul Planu Urbanistic Zonal urmărește analizarea și evaluarea problemelor funcționale și urbanistice din zonă, ținând cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Caracterul actual al zonei este unul eterogen, cu terenuri diverse ca și categorie de folosință, terenurile arabile fiind interpusse cu terenuri parțial construite, parțial urbanizate, prin diverse documentatii de urbanism aprobate anterior.

Terenul care face obiectul documentației se situează în partea de sud-est a Municipiului Timișoara, în intravilan, Zona Ciarda, plasându-se în UTR nr. 71, conform *PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018*, înscriindu-se în zona propusă de locuințe și funcțiuni complementare, cu locuințe pentru maxim 2 familii.

Conform P.U.G. nou în curs de avizare - Etapa 3 – aprobată prin H.C.L. 428/30.07.2013 terenurile sunt încadrate parțial în UM3 - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacent principalelor artere de trafic și în ULiu - zonă locuințe cu regim redus de înălțime.

Cele două terenuri reglementate anterior prin PUZ aprobat cu HCL 283/2019 "Zona locuințe individuale cu regim redus de înălțime (S+P+1E+M/Er) cu caracter urban" și prin PUZ aprobat cu HCL 127/2020 "Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii" prevedeau o zonă majoritar rezidențială și de servicii de densitate mică, cu parcelar regulat sau variat, regim de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

Având în vedere caracterul zonei și specificul funcțional dezvoltat de-a lungul Căii Buziașului, documentația de față propune implementarea unei zone cu funcțiune mixtă, de comerț, servicii și locuire, prin reglementarea terenurilor neurbanizate și prin modificarea unor PUZ-uri deja aprobate.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;

Pr. nr. 282/HRB/20

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/525 din 16 iulie 1996;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012;
- Planuri Urbanistice zonale deja aprobate sau în curs de elaborare, aflate în proximitate;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, terenurile sunt situate în intravilan.

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, precum și a Legii 50/1991.

În elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ

Certificatul de Urbanism nr. 3120/04.09.2020 a fost obținut parțial conform PUZ aprobat prin H.C.L. 50/1999 – *Zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare*, parțial conform PUZ aprobat cu H.C.L. 283/2019 - *“Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban”* și parțial conform PUZ aprobat cu H.C.L. 127/2020 - *“Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii”*. Terenuri afectate de sistematizarea zonei – modernizare de trasee/deschideri de străzi, de zona de siguranță SNTGN TRANSGAZ și zona de protecție linii cale ferată, teren posibil afectat de canal. Locurile de parcare se vor asigura pe terenul beneficiarului conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse. Spații verzi conform HCL 62/2020.

Avizul de Oportunitate nr. 51 din 19.11.2020 prevede următoarea categorie funcțională propusă pe terenul beneficiarului: dezvoltarea a două zone funcționale distincte: **zona de locuințe colective mici și zona de comerț și servicii**, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare exclusiv pe terenurile deținute de proprietari, conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri (dacă este cazul).

Indicatori urbanistici maximali propuși pe terenul studiat – conform Avizul de Oportunitate nr. 51 din 19.11.2020:

- Zona de comerț și servicii
 - POTmax = 70%
 - CUTmax = 1,2
 - Regimul maxim de înălțime = P+1E
 - Hmax. = 15m
 - Spații verzi = min 5%
- Zona de locuințe colective mici
 - POTmax = 40%

Pr. nr. 282/HRB/20

- CUTmax = 1,5
- Regimul maxim de înălțime = $S+P+2E+M/Er$
- Hmax. coamă = 16m
- Hmax. cornișă = 11m
- Spații verzi = min 20%

1.3.3. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

În zonă s-au aprobat și implementat, total sau parțial, următoarele documentații de urbanism:

- P.U.Z. Calea Urseni – Buziașului, aprobat prin HCL50/1999, preluat în P.U.G.;
- P.U.Z. "Calea Buziașului Timișoara", aprobat prin HCL 327/2000;
- P.U.D. „Corp Administrativ și depozit S.C. Randler Group S.R.L.”, Calea Buziașului, Timișoara, aprobat prin HCL 361/2001;
- P.U.D. „Extindere zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, Calea Buziașului, Timișoara, aprobat prin HCL 192/2004;
- P.U.D. „Zonă rezidențială Calea Buziașului - IV” Calea Buziașului, Timișoara, aprobat prin HCL 43/2005, având următorii indicatori urbanistici:
Zona de locuințe și funcțiuni complementare P+2E+M: POT = 40%; CUT = 0,8
Zona mixtă P+6E+M: POT = 60%; CUT = 1,8;
- P.U.Z. "Zonă rezidențială Calea Buziașului- Etapa II", Timișoara, aprobat prin HCL 328/2005, având următorii indicatori urbanistici:
Zona de locuințe și funcțiuni complementare P+2E+M: POT = 40%; CUT = 0,8
Zona mixtă de locuințe colective și servicii P+2E+M: POT = 60%; CUT = 1,8
Zona de instituții și servicii: P+3E+M: POT = 80%; CUT = 1,2
- P.U.D. „Construire sediu și spațiu de producție panificație”, Calea Buziașului nr. 122, Timișoara, aprobat prin HCL 444/2005;
- P.U.D. „Locuinte Calea Buziașului – Urseni, topA1504/1/9/1/a; A1504/1/9/1/b; A1504/1/9/2”, Timișoara, aprobat prin HCL 537/2006, având următorii indicatori urbanistici:
Zona de locuințe și funcțiuni complementare P+2E+M: POT = 35 %, CUT = 0,40
Zona mixtă P+4E+M: POT = 40%, CUT = 1,2
- P.U.D. „Zonă rezidențială – parcela A1504/1/6/1” Calea Buziașului, Timișoara, aprobat prin HCL 289/2007, având următoarele zone funcționale și următorii indicatori urbanistici:

Pr. nr. 282/HRB/20

Lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare 13 parcele pentru locuințe individuale S+P+1E+M, o parcelă pentru o clădire de locuințe colective S+P+2E+M, o parcelă zonă verde.

Locuințe colective: POT = 40%; CUT = 1,5; locuințe individuale: POT = 35%; CUT = 1,2

- P.U.Z. "Locuinte si functiuni complementare", Ciarda Roșie, Timișoara, aprobat prin HCL 433/2010, având următoarele zone funcționale și următorii indicatori urbanistici:
 - UTR LI zona rezidențială S+P+2E (max. 2 familii): POTmax = 35%, CUTmax = 1.05, Hc = 9,50m
 - UTR DC1, zona dotări și comerț S+P+2E: POTmax = 40%, CUTmax = 1,2; Hc = 9,50m
 - UTR DC2, zona dotări și comerț S+P+2E: POTmax = 40%, CUTmax = 1,2; Hc = 9,50m
- P.U.Z. "Reconfigurare și extindere zonă servicii și depozitare existentă; dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare" str. Calea Buziașului, nr. 126, Timișoara, aprobat prin HCL 320/2018, având următoarele zone funcționale și următorii indicatori urbanistici:
 - UTR 1 - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare (21.088 mp)
 - SzLi - Subzonă locuire cu max 2 unități/parcelă: P.O.T. = max. 35%, C.U.T. = max. 0,9, Regim de înălțime max. (S)+P+1E+(M)Er, Hmax. cornișă = 11m, Hmax. coamă = 15m;
 - SzLCmici - Subzonă locuire colectivă cu max 6 apartamente/parcelă: P.O.T. = max. 35%, C.U.T. = max. 1,0, Regim de înălțime max. (S)+P+1E+(M)Er, Hmax. cornișă = 12m, Hmax. coamă = 17m
 - SzLC - Subzonă locuire colectivă: P.O.T. = max. 35%, C.U.T. = max. 1,3, Regim de înălțime, max. (S)+P+2E+(M)Er, Hmax. cornișă = 12m, Hmax. coamă = 17m
 - SzSI - Subzonă servicii și instituții publice: P.O.T. = max. 40%, C.U.T. = max. 1,1, Regim de înălțime, max. (S)+P+1E+(M)Er, Hmax. cornișă = 12m, Hmax. coamă = 17m
 - Spații verzi în UTR 1 = minim 5%
 - UTR 2 - Zonă depozitare și servicii (10.547 mp): P.O.T. = max. 65%, C.U.T. = max. 2,1, Regim de înălțime max. (S)+P+4E+Er, Hmax. cornișă = 18m, Hmax. coamă = 22m
 - Spații verzi în UTR 2 = minim 20%
- P.U.Z. "Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare" str. Dafinului – Calea Buziașului, Timișoara, aprobat prin HCL 321/2018, având următoarele zone funcționale și următorii indicatori urbanistici:
 - UTR 1 - Zonă predominant rezidentiala/mixtă, cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M/Er (M), P.O.T.max. = 40 %, C.U.T.max. = 1,6, Regim de înălțime = (S)+P+2E+M/Er // Hcornisa = 10,50 m

Pr. nr. 282/HRB/20

- UTR 2 - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim $(S)+P+2E / (S)+P+2E+M/Er$ (Lc),
 SZ1 - Zona de locuințe colective (Lc), P.O.T.max. = 35 %, C.U.T.max. = 1,4, Regim de înălțime = $(S)+P+2E+M/Er$ // Hcornisa = 10,50 m
 SZ2 - Zona de locuințe semicolective / maxim 6 unități pe parcelă (Lcm), P.O.T.max.=35%, C.U.T.max. = 1,05, Regim de înălțime = $(S)+P+2E$ // Hcornișă = 10,50m
 SZ3 - Zona de locuințe individuale / max 2 unități pe parcelă (Li), P.O.T.max. = 35 %, C.U.T.max. = 1,05, Regim de înălțime = $(S)+P+2E$ // Hcornisa = 10,50 m
- P.U.Z. "Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban", CF 431832, nr. cad 431832, Timișoara, aprobat prin HCL 283/2019, având următoarele zone funcționale și următorii indicatori urbanistici:
 Pentru locuințe individuale cu funcțiuni complementare (maxim 2 ap./parcelă):
 Regim de construire: izolat/ cuplat/ înșiruit, POT maxim = 35%;, CUT maxim = 0,9;
 Regim de înălțime $S/D+P+1E+M/Er$; H cornișă max. = 8 m;
 Pentru zona servicii: Regim de construire: izolat/ cuplat/ înșiruit, POT maxim = 35%;
 CUT maxim = 0,9; Regim de înălțime $S/D+P+1E+M/Er$;; H cornișă max. = 8 m.
- P.U.Z. "Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii", CF 405778, nr. cad 405778, Timișoara aprobat prin HCL 127/2020, având următoarele zone funcționale și următorii indicatori urbanistici:
 ZIs - Subzona de servicii, cu dotări și servicii publice - Parcela nr. 1 - Dotări și servicii, regim de înălțime maxim: $P+2E+M/Er$; H max. cornișă = 13m; H max. coamă = 16m; POT maxim = 40%; CUT maxim = 1,2; Spații verzi minim 20%;
 ZIc - Subzonă rezidențială de locuințe colective mici (cu maxim 8 apartamente/ parcelă), regim de înălțime maxim: $S+P+2E+M/Er$; H max. cornișă = 11m; H max. coamă = 14m; POT maxim = 35%; CUT maxim = 1,2; Spații verzi minim 5%;
 ZIi - Subzonă rezidențială de locuințe individuale (cu maxim 2 apartamente/ parcelă), regim de înălțime maxim: $P+1E+M/Er$; H max. cornișă = 9m; H max. coamă = 12m; POT maxim = 35%; CUT maxim = 1,05; Spații verzi minim 5%.

1.3.4. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, actualizate;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;
- alte documente relevante.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Terenul studiat este situat în zona de sud-est a municipiului Timișoara, în zona Ciarda, perpendicular pe Calea Buziașului și de-a lungul laturii de vest a străzii Rozmarinului.

Pentru zona Căii Buziașului s-au elaborat și aprobat o serie de documentații de urbanism care au redefinit caracterul cvartalului din zonă agricolă în zonă mixtă cu locuințe individuale, locuințe colective, servicii, comerț și funcțiuni complementare.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință UM3 = zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacent principalelor artere de trafic și ULiu = zonă locuințe cu regim redus de înălțime.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Cvartalul studiat se află într-un proces accentuat de dezvoltare continuă, regăsindu-se preponderent funcțiuni mixte și rezidențiale.

Pe de-o parte regăsim zone dezvoltate în lungul arterei principale, cu o structură funcțională eterogenă, având un mixaj între activități de interes general (instituții publice, comerț, servicii) și funcțiunea de locuințe individuale și colective mici. Prezența arterei de circulație a determinat, în timp, dezvoltarea caracterului de servicii și comerț preponderent în proximitatea căii de accesibilitate auto. Spre mijlocul cvartalului predomină locuințe individuale cu regim redus de înălțime, zonă rezidențială de densitate mică, cu parcelar regulat sau variat, regim de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban construite recent sau mai demult, retrase din aliniament.

O particularitate specifică a zonei este latura de sud-est, care limitează extinderea urbană prin bariera constituită de calea ferată, traseul de centură și culoarul LEA.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat în cadrul prezentei documentații se află în partea de Sud-Est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în aria cuprinsă între Calea Buziașului (spre Moșnița Nouă) și Calea Urseni, la limita intravilanului. Terenurile sunt localizate între străzile Calea Buziașului, strada Rozmarinului, strada Dafinului și DE 1504/1/12, putând fi accesate de pe artera principală, Calea Buziașului.

Pr. nr. 282/HRB/20

Vecinătățile sunt alcătuite în principal din zone pentru locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuire, precum și câteva inserții de zone cu caracter industrial, de depozitare sau de servicii.

Zonele învecinate terenului studiat sunt:

La NORD - zona de servicii și comerț adiacentă Calea Buziașului;

La SUD - drumul de exploatare De1504/1/12 (strada Dafinului) și terenul urbanizat prin HCL 328/2005;

La EST - drumul de exploatare De1517 și De1504/1/12,

- canal de desecare Hcn1505, cale ferată privată dezafectată;

La VEST - strada Rozmarinului și terenul urbanizat prin HCL 537/2006.

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine

Vecinătățile cu fond construit sunt pe partea de nord și vest al parcelelor studiate, pe latura estică și sudică sunt terenuri reglementate urbanistic sau terenuri neurbanizate fără cadru construit.

Pe partea de **nord** al terenului, pe latura opusă Calea Buziașului, pot fi identificate construcții administrative sau de depozitare de la funcțiunile de servicii-comerț cu regim de înălțime de parter înalt sau P+1E, la o distanță de 35,39m-39,22m față de limita terenului studiat.

Pe partea **sudică** nu există construcții prin apropiere, dar terenurile sunt reglementate ca parcele pentru construcții de locuințe mici individuale.

Pe partea **vestică** al terenurilor studiate cele mai apropiate construcții sunt la o distanță de 33,48m, reprezentând magazin cu corp administrativ și hală de depozitare piese auto. Tot pe latura vestică, la o distanță de 98,07m, este situat centrul de logistică produse alimentare Randler Group, într-o construcție cu regim de înălțime P+1E.

Pe partea **estică** se află o linie de cale ferată privată, dezafectată, care coincide cu limita teritoriului administrativ Timișoara – Moșnița Nouă. Punctul cel mai apropiat al căii ferate de limita terenului studiat este la 8,97m.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Cvartalul din cadrul căruia face parte terenul studiat este bine deservit de căi de circulație, situat perpendicular pe artera majoră Calea Buziașului. Fiind o arteră de interes județean DJ1526, prin studiile anterioare de urbanism este prevăzut lărgirea acesteia cu câte trei benzi de circulație pe sens, pistă de biciclete, zonă verde și trotuar, devenind astfel un drum cu profil transversal de 36m.

Amplasamentul studiat se găsește parțial în zona de protecție și siguranță a infrastructurii feroviare private cu nr. cad. DF1508, cel mai apropiat punct fiind la o distanță de 8,92m, la extremitatea nordică a parcelei, respectiv, 111,84m la extremitatea sudică a parcelei. Proprietarul căii ferate este o societate privată aflată în insolvență.

Terenul studiat este afectat de rețeaua de gaz SNTGN TRANSGAZ, care traversează pe direcția de sud-nord parcela. Propunerea de față are în vedere devierea rețelei de gaz existente de pe teren privat pe cel public, în zona drumului, pe strada Rozmarinului.

Pr. nr. 282/HRB/20

În zona obiectivului propus, pe o rază de 2000m, nu există unități industriale, ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme de dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară.

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

Amplasamentul se află în câmpia de divagare, joasă, aluvială a râului Bega, la cca.1160 m N față de cursul regularizat al acesteia din intravilan. Subunitatea de relief în care se află amplasamentul este Câmpia Timișoarei.

Cota generală de altitudine a terenului este de cca. 87 m.

Terenul este relativ plan și are stabilitatea generală asigurată. Panta generală, foarte ușoară a terenului este spre S-SV.

Principalul curs de apă din zonă este râul Bega. Nu există riscuri de inundații datorate Begăi, datorită lucrărilor hidrotehnice situate în amonte și în aval de Timișoara. Pe amplasamentul studiat se întâlnește atât orizontul acvifer freatic cât și complexul acvifer de adâncime. Orizontul acvifer freatic se dezvoltă pe intervalul poros-permeabil cuprins între 2-15 m, iar nivelul hidrostatic variază la nivelul zonei Timișoara între 0,5-4m.

Așa cum rezultă din studiul geotehnic atașat prezentei documentații, zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (T max. >30°C): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/mp la 21.06 și 118cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice, se remarcă o repetiție relativ

Pr. nr. 282/HRB/20

uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifice câmpiei joase.

Amplasamentul studiat se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

În conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m.

În general, suprafața morfologică constă din forme de relief nediferențiate, cu văi puțin adânci, meandre, albiu părăsite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.

Pe terenul care face obiectul acestei documentații nu există elemente ale cadrului natural care pot interveni în felul în care se urbanizează sau se funcționalizează terenul.

2.3.2. Date generale despre amplasament și construcții

Amplasamentul ce face obiectul studiului prezent se află în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, identificat prin planul de situație existent anexat. Terenul are o suprafață plană, astfel că amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

Amplasamentul studiat este alcătuit din cinci parcele identificate prin CF 425358, CF 431832, CF 434507, CF 434508, CF 405778 Timișoara și are o suprafață cumulată de 87.841mp. În prezent, amplasamentul este liber de construcții, cu excepția terenurilor identificate prin CF 434507 și CF 405778 Timișoara.

Pe terenul cu CF 434507 există o construcție identificată cu nr. cadastral 434507-C1, reprezentând showroom P+1Ep, având o suprafață construită la sol de 835mp. În fazele ulterioare, această construcție este propusă spre demolare.

Pe terenul cu CF 405778 există trei construcții, identificate după cum urmează:

- nr. cadastral 405778-C1, reprezentând construcții și instalații stație de distribuție carburanți, având o suprafață construită la sol de 67mp, care se menține în fazele ulterioare;
- nr. cadastral 405778-C2, reprezentând o construcție cu patru niveluri, în regim de înălțime P+2E+M, având o suprafață construită la sol de 667mp și o suprafață desfășurată de 2.158mp, care se va demola în fazele ulterioare;
- nr. cadastral 405778-C3, reprezentând atelier de vulcanizare și schimb ulei, cu anul construcției 2018, având o suprafață construită la sol de 116mp, care se menține în fazele ulterioare.

Terenul înscris în CF nr. 405778, teren aferent construcțiilor care se mențin, identificate prin nr. cadastral 405778-C1 și nr. cadastral 405778-C3, va fi dezmembrat în fazele ulterioare. Terenul, având o suprafață de 1.795mp, nu reprezintă obiectul prezentei

Pr. nr. 282/HRB/20

documentații, reglementările vor fi menținute așa cum au fost instituite prin PUZ aprobat cu HCL 127/2020 "Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii".

Terenul identificat prin CF 431832, urbanizat prin PUZ aprobat cu HCL 283/2019 "Zona locuințe individuale cu regim redus de înălțime (S+P+1E+M/Er) cu caracter urban", este definit de următoarele reglementări:

- Zonă cu funcțiuni de locuințe individuale cu funcțiuni complementare (maxim 2 apartamente pe parcelă), cu regim de înălțime S+P+1E+M/Er;
- Indici urbanistici pentru zona de locuire și servicii:
 - POT maxim = 35%
 - CUT maxim = 0,9
 - Regim maxim de înălțime este S+P+1E+M/Er.

Terenul identificat prin CF 405778, urbanizat prin PUZ aprobat cu HCL 127/2020 "Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii", este definit de următoarele reglementări:

- Funcțiuni propuse: dotări și servicii, locuințe colective mici și locuințe individuale cu maxim două apartamente, grupate pe trei subzone:
 - Zls - Subzona de servicii, cu dotări și servicii publice- Parcela nr. 1 –
Dotări și servicii
 - Regim de înălțime maxim: P+2E+M/Er;
 - H max. cornișă = 13m;
 - H max. coamă = 16m;
 - POT maxim = 40%;
 - CUT maxim = 1,2;
 - Spații verzi minim 20%
 - Zlc -Subzonă rezidențială de locuințe colective mici
(cu maxim 8 apartamente/parcelă)
 - Regim de înălțime maxim: S+P+2E+M/Er;
 - H max. cornișă = 11m;
 - H max. coamă = 14m;
 - POT maxim = 35%;
 - CUT maxim = 1,2;
 - Spații verzi minim 5%
 - Zli - Subzonă rezidențială de locuințe individuale
(cu maxim 2 apartamente/parcelă)
 - Regim de înălțime maxim: P+1E+M/Er;
 - H max. cornișă = 9m;
 - H max. coamă = 12m;
 - POT maxim = 35%;
 - CUT maxim = 1,05;
 - Spații verzi minim 5%

În concluzie, terenul studiat este divers și neomogen din punct de vedere urbanistic, zone cu caracter arabil fiind interpuse cu zone parțial construite, parțial reglementate anterior

Pr. nr. 282/HRB/20

prin diverse planuri urbanistice. O parte din reglementările instituite anterior se vor păstra, altele vor fi modificate prin reglementările prezentului PUZ.

2.4. Circulația

2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ este dispus cu latura scurtă pe Calea Buziașului, arteră de penetrare în oraș propusă pentru modernizare și lățire. Suplimentar, accesibilitatea sitului este asigurată din mai multe direcții, cum ar fi pe partea nordică, prin Calea Buziașului, pe latura sudică și estică prin drumul de exploatare De1504/1/12 (strada Dafinului) și de pe DE 1517 și în vest prin strada Rozmarinului.

Gabaritele actuale ale străzilor existente, conform reglementărilor de urbanism aprobate, sunt următoarele:

- Calea Buziașului – 36,0 m;
- Strada Dafinului DE1504/1/12 – parțial 4,0 m și parțial 12,0 m;
- Strada Rozmarinului - 12,0 m;
- DE1517 – 4,0 m.

Transportul feroviar se desfășura la est de terenul studiat, pe calea ferată privată ce separă limita teritoriului administrativ Timișoara și Moșnița Nouă. În momentul de față acesta linie de cale ferată este dezafectată și este în proprietatea unei societăți private, aflată în insolvență.

La ora actuală circulația ciclistă se desfășoară doar pe Calea Buziașului, pista de biciclete fiind propusă a fi amenajată în viitor pe străzile din incinta cvartalului, așa cum rezultă din documentațiile de urbanism aprobate.

Accesul pietonal mai este posibil de pe calea Buziașului, de la N și de pe drumurile de exploatare adiacente terenului (De1504/1/12 și DE 1517), însă aceste circulații sunt improvizate, nefiind amenajate trotuare.

Având în vedere destinația propusă pentru zona studiată, se va avea în vedere implementarea cu prioritate a unei soluții pentru viitoarele circulații, mărinđ profilele străzilor adiacente prin extinderea acestora conform „PLAN URBANISTIC GENERAL TIMIȘOARA”.

2.4.2. Capacități de transport, greutate 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

Străzile menționate necesită modernizare cu implantarea propunerilor de profile staradale aprobate prin documentațiile de urbanism. Momentan drumurile din zonă sunt în mare parte neasfaltate, zona fiind în plin proces de urbanizare. Trama stradală este definită majoritar prin PUZ-urile deja aprobate sau în curs de aprobare.

Circulația majoră care vascularizează zona se desfășoară de-a lungul Căii Buziașului, propusă la un prospect stradal de 36m (cu șase benzi de circulație, câte trei pe sens, mărginite de zone verzi, pista de cicliști și circulație pietonală), care actualmente este configurată la două benzi de circulație. În prezent (19.10.2021) este în curs de execuție o lărgire parțială a prospectului stradal la 4 benzi de circulație, câte două pe sens.

Pr. nr. 282/HRB/20

În funcție de situația din teren valabilă la dată autorizării construcțiilor, soluția tehnică pentru rezolvarea intersecției între strada Rozmarinului și Calea Buziașului se va supune avizării de către Comisia de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara.

Prioritățile în ceea ce privește circulațiile se consideră cele în asigurarea circulațiilor auto, a celor pietonale și în paralel a celor cicliste.

Prezenta documentație de urbanism se completează cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă și nu afectează vascularizarea circulației din zonă.

2.5. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat este constituit din cinci parcele, cu regimuri juridice diferite, cu categorii de folosință diferite:

- C.F. nr. 425358** Intravilan Timișoara
Nr. Cad.: 425358 (nr. CF vechi 1572 Moșnita Noua)
(nr cad vechi 1504/1/10
nr. topografic vechi 527/2/2, 528/2, 529/2, 530/1 531/1/2, 533/1/2)
S= 37.700mp
Proprietar: S.C. HORNBACH CENTRALA S.R.L.
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Teren imprejmuit parțial cu gard de plasa și beton
Categorie folosință: arabil
- C.F. nr. 431832** Intravilan Timișoara
Nr. Cad.: 431832
(nr CF vechi 142062, nr cadastral vechi A15404/1/9/1/b)
S= 19.000mp din acte și 17.760mp masurata
Proprietar: S.C. HORNBACH CENTRALA S.R.L.
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Imobil neimprejmuit
Categorie folosință: arabil
- C.F. nr. 434507** Intravilan Timișoara
Nr. Cad.: 434507
S= 8.858mp
Nr. Cad.: 434507-C1
- Showroom P+1Ep cu sas, Sconstruită la sol = 835mp
Proprietar: S.C. HORNBACH CENTRALA S.R.L.
Categorie folosință: curți-construcții
- C.F. nr. 434508** Intravilan Timișoara
Nr. Cad.: 434508
S= 1.323 mp

Proprietar: Municipiul Timișoara
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Imobil neîmprejmuit
Categorie folosință: arabil cu observația teren intravilan pt. drum

C.F. nr. 405778 Intravilan Timișoara
Nr. Cad.: 405778
S= 22.200mp
Nr. CF vechi: 1545 Mosnita Nouă
Nr. topografic: 530/2,3; 531/2, 533/2
cu construcții industriale și edilitare:
Nr. Cad.: 405778-C1 - construcții și instalații stație distribuție
carburanți, Sconstruită la sol = 67mp
Nr. Cad.: 405778-C2 – hală în regim P+2E+M parțial, Sconstruită
la sol = 669mp, Sdesfășurat = 2158mp
Nr. Cad.: 405778-C3 –atelier de vulcanizare și schimb ulei în regim
P, Sconstruită la sol = 116mp, an construire 2018
Proprietar: Szijarto Emeric
- Se notează promisiune antecontractul de schimb și de construire
drept de suprafață până la data de 30.09.2020. S.C. HORNBACH
CENTRALA S.R.L.
- Se notează contract de locațiune asupra 169 mp în favoarea
SC RCS&RDS SA conform acta dministrativ nr.531, din
01/03/2018
Categorie folosință: curti-construcții (6.167mp), arabil (16.033mp)

Inițiatorul prezentei documentație este SC SEDAKO GROUP SRL, constituind
persoana juridică coordonatoare a celorlalte persoane fizice și juridice proprietare de teren.

În urma efectuării unor tranzacții imobiliare pe proprietățile identificate prin CF nr.
434507, CF nr. 425358, CF nr. 4431832 imobilele au devenit în proprietatea s.c.
HORNBACH CENTRAL s.r.l., conform extraselor de carte funciară după cum urmează:

- **CF nr. 434507** conform Act Notarial nr. 469, din 15/09/2020 emis de BORA MARIA;
Act Notarial nr. 453, din 07/09/2020 emis de BORA MARIA proprietarul actual este
HORNBACH CENTRALA S.R.L., CIF:17777320 prin intabulare, drept de PROPRIETATE,
dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, având ca vechiul proprietar pe s.c. SPOREA COM
s.r.l.;

- **CF nr. 425358** conform Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 457, din 10/09/2020
emis de BORA MARIA proprietarul actual este HORNBACH CENTRALA S.R.L.,
CIF:17777320 prin intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota
actuală 1/1, având ca vechiul proprietar pe CARPACI MARIA;

- **CF nr. 431832** conform Act Notarial nr. 42, din 29/01/2021 emis de BORA MARIA;

Pr. nr. 282/HRB/20

proprietarul actual este HORNBACH CENTRALA S.R.L., CIF:17777320 prin intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, având ca vechiul proprietar pe JABRI TARBRIZI ELENA;

2.5.2. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Fiind un teren viran, partial urbanizat, cu statut preponderent de teren arabil, zona este momentan majoritar neutilizată și este acoperită de vegetație, fiind doar parțial construită și utilizată funcțional.

Pe terenul identificat prin CF 43457 există o construcție de tip hală P+1E și platforme betonate, incinta funcționând ca depozit și comerț materiale de construcții. În fazele următoare această construcție este propus spre demolare.

Pe terenul identificat prin CF 405778 există trei construcții, după cum urmează: construcția cu nr. cadastral 405778-C1, reprezentând construcții și instalații stație de distribuție carburanți, având o suprafață construită la sol de 67mp; construcția cu nr. cadastral 405778-C2, reprezentând o construcție cu patru niveluri, în regim de înălțime P+1E+M, având o suprafață construită la sol de 667mp și o suprafață desfășurată de 2.158mp și construcția cu nr. cadastral 405778-C3, reprezentând atelier de vulcanizare și schimb ulei, datată din anul construcției 2018, având o suprafață construită la sol de 116mp. În fazele următoare construcția cu nr. cadastral 405778-C2 și regim de înălțime P+1E+M este propus spre demolare, iar stația de distribuție carburanți și atelierul de vulcanizare va fi menținut.

La nord pe latura cealaltă de Calea Buziașului, terenurile cu nr. cad. 447473, nr. cad. 448263 și nr. cad. 448264 sunt dezvoltate ca zonă de servicii și comerț de-a lungul arterei de circulație, cu construcții de tip hale, corpuri administrative-birouri și platforme betonate.

La est se află drumul de exploatare DE1504/1/12 și DE1517 adiacent canalului de desecare Hcn1505.

La sud și vest, sunt câteva construcții de locuințe unifamiliale pe terenuri reglementate urbanistic, dar în mare parte sunt parcele de teren încă neconstruite.

Principalele disfuncționalități în zonă sunt reprezentate de vecinătatea drumurilor de exploatare DE1504/1/12 (str. Dafinului) și DE1517, a căror profile transversale sunt necorespunzătoare pentru preluarea traficului prevăzut pentru această zonă și lipsa infrastructurii edilitare.

2.5.3. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu cele vecine

Prezența arterei de circulație asigură majoritatea dotărilor necesare de servicii, dispuse de-a lungul Căii Buziașului.

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat, respectiv zonele înconjurătoare, nu dețin spații verzi amenajate, majoritatea siturilor neconstruite fiind în prezent terenuri virane neurbanizate.

Prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă s-au reglementat suprafețe minime necesare de spații verzi amenajate, cum este și în cazul terenurilor reglementate prin HCL 283/2019 și HCL 127/2020. Prin prezenta modificare de PUZ sunt menționate aceste

Pr. nr. 282/HRB/20

reglementări, adaptate la noua propunere. Zone verzi din reglementări anterioare vor fi concentrate atât în zona de locuințe cât și în zona de servicii și vor fi suplimentate ca suprafață.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent zona este deservită de toate utilitățile: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, fiind existente pe Calea Buziașului.

Străzile din interiorul cvartalului sunt partial deservite de utilități care reprezintă rețeaua de energie electrică de pe strada Petuniei și strada Rozmarinului, conform aviz de amplasament E-distributie Banat nr. 06604640 din 04.12.2020.

Terenul studiat este afectat de rețeaua de gaz DELGAZ GRID, care traversează pe direcția de sud-nord al parcelei. Propunerea de față are în vedere devierea rețelei de gaz existente de pe teren privat pe cel public pe strada Rozmarinului, conform aviz de amplasament nr. 212686504 din 04.12.2020.

2.7. Probleme de mediu

RELATIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu sunt în prezent, în marea lor majoritate, categoria de folosință de terenuri arabile în intravilan. Nu există terenuri cu caracter de spațiu verde, care să asigure un cadru natural de care trebuie ținut cont în propunerea urbanistică. Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

Urbanizarea terenului urmează a fi realizată numai după asigurarea corespunzătoare a utilităților și a evacuării deșeurilor și cu respectarea întocmai a normelor în domeniu.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Terenul este aproximativ plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

Conform zonării seismice după Normativul P100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț T_c 0,4 sec. și un coeficient seismic $a_g=0,20g$ conform STAS11100/93.

Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului: suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico-mecanice.

Nu este cazul de inundații: ploi torențiale, topiri bruște de zăpadă, accidente produse la lucrările existente pe cursurile râurilor - rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei râurilor prin depozitarea de diverse materiale;

Nu există șanse ca să apară alunecări de teren deoarece terenul este relativ plat. Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice. Nu este cazul de alunecări de teren active, reactive sau inactive.

MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Terenul este afectat de rețeaua de gaz SNTGN TRANSGAZ, care traversează pe direcția de sud-nord parcela. Se va prevedea devierea rețelei de gaz existente de pe teren privat pe cel public.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile ce sunt propuse a se realiza aparțin funcțiunii mixte: de comerț, servicii și locuire.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă. Zona studiată este în curs de reglementare din punct de vedere urbanistic, având categorii funcționale mixte – zonă de locuințe individuale sau colective mici cu funcțiuni complementare și servicii - comerț.

Prezenta documentație are ca obiect urbanizarea terenului studiat și modificarea unor reglementări stabilite prin PUZ-uri anterioare, propunând realizarea unui ansamblu de construcții pentru servicii, comerț și locuire. Prin prezenta documentație se propun dezvoltarea a două zone distincte: zona de locuințe colective mici, cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E+(M)Er și zona de comerț și servicii, cu regim de înălțime maxim P+1E, cu construcții de tip hală, copertine și platforme pentru circulație, parări. Având în vedere bariera constituită de calea ferată, traseul de centură și culoarul LEA, care limitează o eventuală dezvoltare ulterioară pe orizontală, pe direcția sud-est, prezentul PUZ încheie și completează din punct de vedere urbanistic zona studiată.

3.2. Prevederi ale P.U.G. în vigoare

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – UTR 71 - aria studiată, terenul de față este situat în intravilan, în zonă pentru locuințe de maxim două familii și funcțiuni complementare. Încadrarea terenurilor în zonele funcționale stabilite prin PUG se vor identifica conform planului de situație anexat (01-A Plan de încadrare a zonei studiate și 03-A Situația existentă).

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, terenul studiat se încadrează în UM3 - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacent principalelor artere de trafic și în ULiu - zonă locuințe cu regim redus de înălțime. Încadrarea terenurilor în zonele funcționale propuse prin noul PUG se vor identifica conform planului de situație anexat (01-A Plan de încadrare a zonei studiate și 02-A Studiu Cvartal).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare. Prin planul urbanistic propus se prevăd zone de spații verzi amenajate aferent celor două zone funcționale distincte (zona de locuințe colective mici și zona de comerț și servicii), asigurând un balans între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Suprafețele de zone verzi prevăzute prin reglementările anterioare (PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 283/2019 și PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 127/2020) sunt menținute și suplimentate după cum urmează:

- conform PUZ aprobat prin HCL283/2019 era prevăzut 1391,71mp de zonă verde (7,83% raportat la un teren de 17.760mp);
- conform PUZ aprobat prin HCL127/2020 era prevăzut 3.429mp de zonă verde (15,45% raportat la un teren de 22.200mp);
- prin propunere cele două suprafețe de zone verzi (1391,71mp + 3.429mp), din reglementări anterioare, sunt menținute și este suplimentat cu 3.057mp, reprezentând minim 5% pentru zona de servicii-comerț, raportat la o suprafață 61.147mp.

Astfel rezultă un minim de 7.877,71mp de zonă verde propus (8,97% raportat la un teren de 87841mp).

În zona de locuințe colective mici este prevăzut un minim de 20% spațiu verde poziționat în mijlocul parcelei și către canal. Pe această zonă sunt permise construcții și amenajări specifice spațiilor verzi: pergole, loc de joacă pentru copii, foișoare, alei, etc, având acces public nelimitat.

În zona de comerț și servicii este prevăzut un minim de 5% spațiu verde poziționat către canal.

3.4. Modernizarea circulației

Referitor la trama majoră autoritatea publică are în derulare un proiect pentru Calea Buziașului prin care se propune modernizarea și lărgirea profilului stradal (de la două benzi existente de 7m la un prospect de 36m cu câte trei benzi de circulație, trotuar, zone verzi, pistă de biciclete în ambele direcții). Există și un orizont de timp pentru acest proiect: conform datelor furnizate de autoritatea publică, se preconizează finalizarea lucrărilor în trimestrul al II-lea al anului 2021.

Pr. nr. 282/HRB/20

Trama secundară propusă prin prezenta documentație se va modifica / extinde astfel:

- Prin PUZ aprobat cu HCL 283_2019 "Zona locuințe individuale cu regim redus de înălțime (S+P+1E+M/Er) cu caracter urban" se propune constituirea străzii Rozmarinului, dispusă pe direcția Nord-Sud, perpendiculară pe Calea Buziașului, cu un profil transversal de 12m. Prin prezenta documentație, datorita traficului suplimentar ce va fi indus de funcțiunea comercială, se propune extinderea la un profil de 18m, cu 3 benzi de circulație, excentric, rezultat prin cedarea suplimentară a 6m din terenurile identificate prin CF. 434507 și CF.431832. Lărgirea căii carosabile se va realiza doar pe lungimea UTR-ului cu funcțiune comercial-servicii. Pentru UTR-ul cu funcțiunea de locuințe colective mici strada Rozmarinului propusă se va îngusta, ajungând la un prospect de 12m + 5m, unde pe 12m se va constitui un prospect standard, iar pe 5m cu zone de parcuri pentru locuințele colective.
- Drumul de exploatare DE1504/1/12 (str. Dafinului) e propus cu un prospect de 12+5m cu câte două benzi de circulație, trotuare, zone verzi, respectiv parcuri perpendiculare către zona de locuire. Traversarea canalului HCn1505 propus prin PUZ aprobat cu HCL 127/ 2020 se va menține.
- Între cele două zone funcționale, cel de comerț-servicii și cea de locuințe colective mici, se va continua trama stradală propusă conform reglementărilor de urbanism anterioare, prin prelungirea drumului de 12+5m perpendicular pe canal HCn 1505.
- De-a lungul canalului de desecare HCn 1505, adiacent zonei de locuire, este prevăzut un drum cu prospect de 9m+7m, prin lărgirea drumului de exploatare existent DE1504/1/12.

Asigurarea necesarului de locuri de parcare se va realiza exclusiv pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă. Accesele auto și pietonale se vor realiza din Calea Buziașului, strada Rozmarinului, strada Dafinului și din străzile nou propuse.

Amplasamentul studiat se găsește parțial în zona de protecție și siguranță a infrastructurii feroviare private cu nr. cad. DF1508, cel mai apropiat punct fiind la o distanță de 8,92m, la extremitatea nordică a terenului, în zona parcelei de servicii-comerț, respectiv, 111,84 m la extremitatea sudică a parcelei, în zona spațiului verde și a drumului propus.

În cadrul acestei documentații urbanistice, propunerile de modernizare a circulației au vizat adaptarea pe de-o parte a situației existente și pe de altă parte a situației propuse prin precedentele planuri urbanistice avizate, astfel încât acestea să se conformeze situației urbanistice propuse.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Prin tema de proiectare stabilită, dar și în urma evaluării situației existente au rezultat următoarele date de temă:

- sistematizarea terenului;

Pr. nr. 282/HRB/20

- realizarea unei zone alocată construcțiilor cu funcțiuni de servicii, comerț și locuire;
- zonificarea optimă a terenului, pentru realizarea funcțiunilor dorite dar și pentru crearea unui climat urbanistic favorabil;
- stabilirea obiectivelor nou propuse și a disponibilităților de amplasament;
- organizarea circulației și amenajarea domeniului public;
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă.

Pentru amplasamentul studiat se propune o zonă de **“funcțiuni mixte: comerț, servicii și locuire”**. Funcțiunile vor fi distribuite în mai multe subzone, fiecare cu reglementări caracteristice. În acest sens, terenul studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor pentru **locuințe colective mici (UTR2)**;
- zona alocată construcțiilor pentru **funcțiuni de comerț și servicii (UTR1)**;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale, acceselor și parcajelor;
- zone verzi.

3.5.2 Indici urbanistici

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul mixt de servicii, comerț și locuințe colective mici, ocuparea terenurilor la nivelul solului se va înscrie în limita a maxim 70% pentru parcela de servicii-comerț (UTR1), respectiv 40% pentru parcelele de locuințe colective mici (UTR2).

Se va propune un C.U.T. maxim de 1,2 pentru parcelele de servicii, comerț (UTR1), respectiv 1,5 pentru parcelele de locuințe colective mici (UTR2).

Funcțiuni dominante: două funcțiuni – zona de locuințe colective mici și zona de comerț și servicii, fiecare din ele generând câte o Unitate Teritorială de Referință, cu proprii indicatori urbanistici. UTR-ul adresat comerțului și serviciilor va fi dispusă în partea nordică a terenului, către Calea Buziașului, iar UTR-ul alocat locuințelor colective mici va fi amplasat în partea sudică a terenului.

Cele două zone de unități teritoriale vor fi prevăzute cu următoarele reglementări și indicatori urbanistici:

UTR 1 - Zona de comerț și servicii:

S teren = 61.147mp

Regim de înălțime maxim P+1E

P.O.T. max = 70%

C.U.T. max = 1,2

Hmax = 15,00m

Spații verzi minim 5%

UTR 2 - Zona de locuințe colective mici:

S teren = 26.694mp

Regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er

Pr. nr. 282/HRB/20

P.O.T. max = 40%
C.U.T. max = 1,5
Hmax cornişă = 11,00m
Hmax coamă = 16,00m
Spații verzi minim 20%
numărul de apartamente = maxim 400 unități

Retragerile față de limitele de laterale și posterioare ale parcelei – conform planșei nr.04-A – Reglementări urbanistice, cu respectarea Codului Civil.

3.5.3. Bilanț teritorial – global

Bilanț teritorial :	- Situația existentă - conform documentații de urbanism aprobate						- Situația propusă -	
	PUZ aprobat cu HCL 283_2019		PUZ aprobat cu HCL 127_2020		terenuri nereglementate		(mp)	%
UTR 1 + UTR 2	(mp)	%	(mp)	%	(mp)	%		
Teren studiat	17.760	100	22.200	100	47.881	100	87.841	100
Căi de comunicații și transport (drumuri publice)	4318,47	24,31	2.737	12,33	1.323mp reprezentând teren cu CF434508	2,73	8.950	10,19
Zonă aferentă construcțiilor	10.981,39	61,85	2.239	10,08	-	-	max 16.064 aferent locuințe colective mici	max 18,29 locuințe colective mici
	- locuințe individuale cu funcțiuni complementare		- locuințe individuale cu max două apartamente					
	1.068,43	6,01	9.015	40,53				
	- servicii		- locuințe colective mici				max 54.432 aferent comerț și servicii	max 61,97 comerț și servicii
			4.780	15,45				
			- dotări și servicii					
Zonă spații verzi și zone de recreere	1391,71	7,83	3.429	15,45	-	-	min. 8.395 5.338 - min 20% locuințe colective mici 3.057 - min 5% servicii, comerț	min 9,55
UTR 1 + UTR 2	PUZ aprobat cu HCL 283_2019		PUZ aprobat cu HCL 127_2020		construcții existente pe teren		Situație propusă	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	maxim S+P+1E+M/Er		maxim S+P+2E+M/Er		nr.cad. 434507-C1 - P+1E nr.cad. 405778-C1 = parter nr.cad. 405778-C2 = P+2E+M nr.cad. 405778-C3 = parter		max (S)+P+2E+(M)Er - pt locuințe colective mici max P+1E - pt comerț servicii	
P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	maxim 35%		maxim 40% - pt servicii maxim 35% - pt locuire		pe teren nr.cad. 434507 POT existent = 9,43% pe teren nr.cad. 405778 POT existent = 3,82%		maxim 40% - pt locuințe colective mici maxim 70% - pt comerț servicii	
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	maxim 0,9		maxim 1,2 - pt servicii, loc. colectivă maxim 35% - pt locuire individuală		pe teren nr.cad. 434507 CUT existent = 0,19 pe teren nr.cad. 405778 CUT existent = 0,11		maxim 1,5 - pt locuințe colective mici maxim 1,2 - pt comerț servicii	
H maxim	maxim 8,00m la cornişă		maxim 11,00m la cornişă 16,00 la coamă		nr.cad. 434507-C1 - 7,50m cornişă nr.cad. 405778-C1 - 6,35m nr.cad. 405778-C2 - 7,20m cornişă nr.cad. 405778-C3 - 4,50m		max 11,00m la cornişă 16,00 la coamă - pt locuințe colective mici max 15,00m - pt comerț, servicii	

Notă:

- Conturul subsolului poate coincide cu limitele de proprietate cu respectare prevederilor Codul Civil.
- Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.
- Este permisă depășirea limitei de implantare cu balcoane și console conform legislației în vigoare.
- Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a nivelului curent.

UTR1 - Zonă de comerț și servicii	(mp)	%
Teren - zona comert si servicii	61.147	100
Căi de comunicații și transport (drumuri publice)	3.659	5,98
Zonă aferentă construcțiilor (calculat la POT maxim de 70%)	max. 42.802	max. 70
Zonă spații verzi și zone de recreere (calculat la minim de 5%)	min. 3.057	min. 5
Zonă platforme, circulații incinta, parcare, etc.	11.629	19,02

UTR2 - Zonă de locuințe colective mici	(mp)	%
Teren - zona locuinte colective mici	26.694	100
Căi de comunicații și transport (drumuri publice)	5.291	19,82
Zonă aferentă construcțiilor (calculat la POT maxim de 40%)	max. 10.677	max. 40
Zonă spații verzi și zone de recreere (calculat la minim de 20%)	min. 5.339	min. 20
Zonă platforme, circulații incinta, parcare, etc.	5.387	20,18

Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări (art.4, OMS119/2014):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și 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; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare ;
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- în zona de locuire - spații amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Pr. nr. 282/HRB/20

Conturul subsolului poate coincide cu limitele de proprietate cu respectare prevederilor Codul Civil.

Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.

Este permisă depășirea limitei de implantare cu balcoane și console conform legislației în vigoare.

Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a nivelului curent.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentare cu apă

Sursa de apa pentru asigurarea apei pentru uz menajer si pentru refacerea rezervei de incendiu la constructiile propuse va fi sistemul centralizat de alimentare cu apa al Municipiului Timisoara.

UTR 1 - Zona de comerț și servicii

Pentru alimentarea cu apa a zonei de comerț si servicii se prevede un bransament de apa De.140x8,3 mm, de la conducta stradala de alimentare cu apa existenta pe Calea Buziasului. In incinta conducta de alimentare cu apa va avea diametrul De.32÷110mm, avand o lungime totala de cca. 490 m si va alimenta toate punctele de consum respectiv rezervoarele de incendiu.

Pentru masurarea debitului consumat de unitate in caminul de apometru va fi prevazuta o linie de masura cu un apometru.

Pentru refacerea rezervei de incendiu în incintă va fi prevăzută o gospodarie de apa amplasata in spatele magazinului langa acces marfa, formata dintr-o statie de pompare cu rezervor de incendiu ($V=1400\text{ mc}$) și retea de incendiu inelară cu hidranti de incendiu.

Reteaua de incendiu este amplasata perimetral halelor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, De.160 mm, $L=740\text{ m}$ si se va echipa cu hidranti de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Debitele totale de apa necesare pentru consum curent sunt:

$$Q_{S\text{ ZI MED}} = 47,20\text{ mc/zi} = 0,94\text{ l/s}$$

$$Q_{S\text{ ZI MAX}} = 56,91\text{ mc/zi} = 1,13\text{ l/s}$$

$$Q_{S\text{ ORAR MAX}} = 8,87\text{ mc/h} = 2,46\text{ l/s}$$

Debitul de apa pentru refacerea rezervei de apa pentru incendiu este:

$$Q_{RI} = 57,17\text{ mc/h} = 15,88\text{ l/s}$$

Debitul total de apa necesar la sursa este de:

$$Q_{\text{sursa}} = Q_{\text{ORAR MAX}} + Q_{RI} = 66,04\text{ mc/h} = 18,34\text{ l/s}$$

UTR 2 - Zona de locuințe colective mici

Pentru alimentarea cu apa a zonei de locuinte colective mici se prevede extinderea retelei stradale de alimentare cu apa De.125 mm, de la intersectia strazii Dafinului cu str. Violetelor in lungime de cca. 120 m.

Pe strazile noi create in cadrul PUZ-ului se va prevedea o retea de alimentare cu apa inelara, De.125 mm, cu lungimea de cca. 635 m. De la retea strada in dreptul fiecarui imobil este prevazut cate un bransament de apa.

Pr. nr. 282/HRB/20

Fiecare bransament va fi prevazut cu camin de apometru, in care se va monta o linie de masura cu apometru pentru determinarea cantitatii de apa consumata.

Debitele de apa necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 121,60\ mc/zi = 1,41\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 158,08\ mc/zi = 1,83\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 13,17\ mc/zi = 3,66\ l/s$$

3.6.2 Canalizarea menajeră

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare al municipiului Timișoara în lungul străzilor majore și secundare ale zonei și anume: din zona intersecției străzii Magnoliei cu strada Dafinului, de-a lungul străzii Dafinului și de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată, conform proiectului de specialitate.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor. Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

Canalizarea menajera propusa in **UTR1** va fi realizata in sistem gravitational din tuburi din PVC-KG, Dn160÷200 mm, L=380 m si se va poza ingropat.

Canalizarea menajera din incinta colecteaza apele uzate de la toate punctele de consum din incinta si le aduce la caminul de racord, de unde apele uzate sunt descarcate printr-un racord la reseaua de canalizare stradala a Municipiului Timisoara.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 9,86\ mc/zi = 0,20\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 12,33\ mc/zi = 0,25\ l/s$$

$$Q_{U\ H\ MAX} = 1,67\ mc/h = 0,46\ l/s$$

Pentru legarea rețelei de canalizare menajera in zona **UTR2**, se propune extinderea rețelei de canalizare stradala a Municipiului Timisoara, de la intersectia strazilor Dafinului si Azaleelor, in lungime de cca. 250 m, pana in dreptul UTR2. Extinderea rețelei se propune a se realiza din tuburi PVC-KG D=250 mm.

Canalizarea menajera propusa in **UTR2** va fi realizata in sistem gravitational din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, L=420 m si se va poza ingropat.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 121,60\ mc/zi = 1,41\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 158,08\ mc/zi = 1,83\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 13,17\ mc/zi = 3,66\ l/s$$

3.6.3 Canalizarea pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor cu alta destinație decât cea de locuință și de pe suprafețele betonate sunt colectate în separatoare de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție, astfel pot fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute sau pot fi deversate în canalul ANIF, existent în zonă. După extinderea branșamentului la rețeaua de canalizare a localității, apele pluviale vor fi pompate în rețeaua publică de canalizare.

UTR 1 - Zona de comerț și servicii

Apele pluviale de pe construcțiile aferente UTR1 vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială pură și descărcate în bazinul de retenție aferent zonei de comerț și servicii amplasat conform planului anexat. Rețeaua de canalizare pluvială pură se realizează din tuburi PV-Kg D=300-500 mm și va avea o lungime de cca. 600 m.

Apele de ploaie de pe platformele betonate și de pe parcarile propuse în **UTR 1** vor fi colectate de o rețea de canalizare pluvială impură CPI realizată din tuburi din PVC-KG, D=300÷600 mm, L=1.350 m, trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și descărcate în bazinul de retenție.

Apa pluvială colectată în bazinul de retenție se va descărca controlat prin pompă după momentul ploii, în canalul de desecare HCn 1505, situat în estul zonei studiate.

Debitul de ape pluviale colectate din incinta UTR1 este:

$$Q_{PL} = 465,42 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale este:

$$V_{\text{anual}} = 69.813 \text{ mc/an}$$

Se prevede un bazin de retenție de 1000 mc (~350 mp).

UTR 2 - Zona de locuințe colective mici

Apele de ploaie din zonele de parcare și circulație din incinta UTR2 vor fi colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată CPI, realizată din tuburi din PVC-KG, Dn 300÷500 mm, L=850 m, trecute prin separator de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție propus spre amplasare în zona verde.

Apa pluvială colectată în bazinul de retenție se va descărca controlat prin pompă după momentul ploii, în canalul de desecare HCn 1505.

Apele pluviale de pe acoperișurile clădirilor propuse în zona de locuințe se vor descărca liber prin sistematizare pe verticală în zonele verzi din jurul construcțiilor, fiind considerate convențional curate.

Debitul de ape pluviale colectate din incinta UTR2 este:

$$Q_{PL} = 141,43 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale este:

$$V_{\text{anual}} = 19.517 \text{ mc/an}$$

Se prevede un bazin de retenție de 73,79 mc (~50 mp).

3.6.4 Alimentarea cu energie electrică

În prezent pe amplasamentul studiat există rețele de energie electrică, în zona de nord a terenului, iar asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va realiza prin

extinderea rețelei existente a localității, și realizarea de noi branșamente la aceasta.

3.6.5 Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă.

Conducta existentă de SNTGN TRANSGAZ va fi deviată pe partea vestică a terenului pe suprafață destinată căii de comunicații și transport, care va deveni domeniu public.

3.6.6 Telecomunicații si televiziune prin cablu

În prezent pe amplasamentul studiat există rețele de telecomunicații, în zona de nord a terenului, iar asigurarea noii dezvoltări cu rețea de telecomunicații se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.7 Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

3.7.1 Epurarea și preepurarea apelor uzate.

Canalizarea menajera din incinta colecteaza apele uzate de la toate punctele de consum din incinta si le aduce la caminul de racord, de unde apele uzate sunt descarcate printr-un racord la rețeaua de canalizare stradala a Municipiului Timisoara.

3.7.2 Depozitarea controlată a deșeurilor.

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și 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, conform OMS 119/2014 actualizat.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate în zona de aprovizionare în partea de servicii-comerț, iar în partea de locuințe colective mici va fi în proximitatea căilor de circulații.

3.7.3 Organizarea sistemelor de spații verzi.

În perimetrul spațiului verde amenajat în zona de locuințe (minim 20%) se va amplasa spații de joacă pentru copii, amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor. Locul de joacă

Pr. nr. 282/HRB/20

pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.

În cadrul zonei de comerț și servicii se prevede o zonă verde de minim 5% din suprafața parcelei, poziționat către limita cu canal.

3.7.4. Protecția împotriva zgomotului

Cerința, privind protecția împotriva zgomotului, presupune conformarea elementelor delimitatoare ale spațiilor astfel încât, zgomotul perceput de către ocupanți, să se păstreze la un nivel corespunzător condițiilor în care sănătatea acestora să nu fie periclitată, asigurându-se totodată o ambianță acustică acceptabilă.

3.8 Obiective de utilitate publică

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Teren proprietate privată	86.518 mp
Teren proprietate Municipiul Timișoara	1.323 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată	78.588 mp
Terenuri domeniul public	1.020 mp
Terenuri proprietate privată, ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	7.930 mp
Terenuri domeniul public, ce se intenționează a fi trecute în proprietate privată	303 mp

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Întocmit,
Arh. Czirják Zsuzsa



Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu

