

FOAIE DE CAPĂT**MASTERPLAN RESTRUCTURARE/ PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)****ELABOARE PUZ – STRUCTURĂ FUNCȚIONALĂ MIXTĂ INCLUZÂND LOCUIRE
COLECTIVĂ, FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI SERVICII****ZONĂ MIXTĂ – RIM – RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER
INDUSTRIAL, TEREN CUPRINS INTRE STRAZILE ROMULUS - CORBULUI -
PORUMBESCU - BRANCOVEANU,
CF 455999, Suprafață = 34018 mp****STR ROMULUS, NR. 31-39, 41, STR. C. PORUMBESCU, NR. 50; STR.
CORBULUI, NR. 2/A-4, CF 455999****TIMISOARA****Beneficiar: S.C. BEGA TURISM S.A.
Timișoara****Proiectant: P&B ARHITECTI ASOCIATI SRL****Intocmit,
arh. Calin Pascu**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABOARE PUZ – Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni comerciale și servicii
BENEFICIAR :	S.C. BEGA TURISM S.A.
AMPLASAMENT :	STR ROMULUS, NR. 31-39, 41, STR. C. PORUMBESCU, NR. 50; STR. CORBULUI, NR. 2/A-4, CF 455999
PROIECTANT:	s.c. P&B ARHITECTI ASOCIATI srl
NUMĂR PROIECT	62/2025
FAZA DE PROIECTARE :	MASTERPLAN RESTRUCTURARE / PUZ
DATA ELABORĂRII :	Martie 2026

Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de Masterplan / P.U.Z. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei **zone mixte** pentru **locuințe colective și alte funcțiuni complementare** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe Str Romulus, Nr. 31-39, 41, str. C. Porumbescu, nr. 50; str. Corbului, nr. 2/a-4, CF 455999, suprafață de 34018 mp.

Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 457/2023.
- Ridicare topografică pentru zona studiată.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

Documentația s-a elaborat în baza **Certificatului de urbanism nr. 2010/06.08.2025** (valabil 36 luni) emis de Primăria Municipiului Timișoara pentru elaborare PUZ.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de centru - sud a Municipiului Timișoara, în intravilan, conform Planului Urbanistic General.

Amplasamentul se află într-o zonă cu accesibilitate bună la rețeaua principală de circulație urbană și infrastructura de transport,

Totodată, poziția centrală a sitului în cadrul cartierului Elisabetin, proximitatea față de echipamente urbane, precum și caracterul predominant rezidențial al zonei învecinate conferă amplasamentului un potențial ridicat de restructurare și reconversie funcțională, în vederea reintegrării sale în țesutul urban și a creșterii calității spațiului public la nivel de cvartal.

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023: UTR RiM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă, parțial UTR Lc// Locuințe colective, parțial UTR Li/c// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici, parțial M3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic și parțial UTR M4// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilan.

Proprietar asupra terenului: SOCIETATEA BEGA TURISM SA, proprietar asupra construcției C1: SAMOILĂ IOAN OVIDIU, proprietar asupra construcției C3: SOCIETATEA BEGA TURISM SA,

Servituți/ sarcini asupra imobilului înscris în CF nr. 455999, anexat: drept de SERVITUTE- de trecere prin parcela nou unificată a proprietăților din totdeauna ai imobilelor din restul incintei TEHNOLEMN (fost MOBITIM), în rangul incheierii nr. 16009/05.07.1999;

Imobilul, înscris în extrasul CF nr. 455999, anexat, nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

În zona studiată au fost incluse și terenurile cu nr. cad. 423054, nr.top. 12421, 12422/1.

REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală: Teren intravilan împrejmuit cu gard de beton, lemn și plasa de sarma cu corpul 2 – clădire P+1E, corpul 3 - clădire P și casa.

Accesul în incinta se va face din următoarele strazi: - str Ciprian Porumbescu, - str Corbului, prin parcela înscrisă în CF 409179 Timișoara, având nr. top. 12407/2, 12501/1, 2, 3/1, 12502/2, 12503/2/1 având în vedere dreptul de servitute dobândit de proprietarii dinainte de SC BEGA TURISM SA (fosta incinta TEHNOLEMN - fost MOBITIM) - 2 accese din str Romulus inclusiv de pe drumul de acces format din nr top. 12415/1 și nr. top. 12416/1, proprietar PRIMARIA MUN. TIMISOARA și construcțiile C1 (casă), C3 (hală prototipuri P), S teren = 34.018 mp, categoria de folosință: curți construcții (Steren = 29.568 mp) și arabil (Steren = 4.450 mp) - conform CF nr. 455999.

Zona de impozitare B, D.

REGIMUL TEHNIC

Destinație conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023:

UTR RiM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă, parțial UTR Lc// Locuințe colective, parțial UTR Li/c// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici, parțial M3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic și parțial UTR M4// Zonă mixtă cu regim de

construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală. Teren situat în zona III de referință // Aerodrom Cioca.

UTR RiM

Caracterul zonei - Caracterul propus: În conformitate cu contractul de restructurare/planul de acțiune. Art. 1 Condiționări primare: Restructurarea/ schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.

Pentru schimbarea destinației acestor terenuri **se va aplica o Procedură de restructurare pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și proprietarii unităților industriale. Etapele procedurii conform RLU aferent PUG pentru UTR RiM, Cap. A, art. 1.**

Utilizare funcțională: utilizări admise/ utilizări admise cu condiții/ utilizări interzise - conform RLU aferent PUG pentru UTR RiM, Cap. B, art. 1, art. 2, art. 3.

Înălțimea maximă admisă:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 70 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-4S)+P+19$;

POT maxim:

Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic: pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50%; pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70%; pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 75%.

CUT maxim:

Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic: pentru parcelele comune - C.U.T. maxim = 2,4; pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,8; pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3,2.

Spații libere și spații plantate: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

UTR Lc

Condiționări primare: Prin P.U.Z. elaborat pe întreg U.T.R. – ul se pot reorganiza sau introduce și reglementa subzonele:

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente;

S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial;

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate;

S_Vs – Subzona verde - cu rol de complex sportiv;

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat.

Pentru subzonele menționate se vor respecta reglementările aferente: S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Va; S_Et

– Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea R.L.U. aferent U.T.R. Et.; S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R.

Is; Vs – Subzona verde - cu rol de complex sportiv – în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Vs; S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier– conform P.U.Z..

Is; Vs – Subzona verde - cu rol de complex sportiv – în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Vs; S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier– conform P.U.Z..

Is; Vs – Subzona verde - cu rol de complex sportiv – în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Vs; S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier– conform P.U.Z..

Is; Vs – Subzona verde - cu rol de complex sportiv – în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Vs; S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier– conform P.U.Z..

Is; Vs – Subzona verde - cu rol de complex sportiv – în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Vs; S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier– conform P.U.Z..

Is; Vs – Subzona verde - cu rol de complex sportiv – în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Vs; S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier– conform P.U.Z..

Is; Vs – Subzona verde - cu rol de complex sportiv – în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Vs; S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier– conform P.U.Z..

Is; Vs – Subzona verde - cu rol de complex sportiv – în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Vs; S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier– conform P.U.Z..

Is; Vs – Subzona verde - cu rol de complex sportiv – în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Vs; S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier– conform P.U.Z..

Is; Vs – Subzona verde - cu rol de complex sportiv – în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Vs; S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier– conform P.U.Z..

Is; Vs – Subzona verde - cu rol de complex sportiv – în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Vs; S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier– conform P.U.Z..

Is; Vs – Subzona verde - cu rol de complex sportiv – în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Vs; S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier– conform P.U.Z..

Is; Vs – Subzona verde - cu rol de complex sportiv – în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Vs; S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier– conform P.U.Z..

Is; Vs – Subzona verde - cu rol de complex sportiv – în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Vs; S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier– conform P.U.Z..

În regimul de înălțime dominant al zonei. În orice caz, vor avea un regim de înălțime maxim egal cu al celor direct învecinate, existente (în cazul în care acestea au înălțimi diferite, se va lua în considerare regimul de înălțime mai ridicat); pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+5+1ER. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m; pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+6, fără a depăși cu mai mult de două nivele regimul de înălțime dominant al zonei; se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

POT maxim:

Pentru imobilele de locuit ce cuprind la parter dotări/alte funcțiuni pe cel puțin 75% din AU: cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+ M(R) -P.O.T. maxim = 40%; de la (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult -P.O.T. maxim = 20%.

Pentru imobilele de locuit ce nu au la parter cel puțin 75% din AU destinată altor funcțiuni decât locuirii: cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) - P.O.T. maxim = 35%; cu (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult – P.O.T. maxim = 20%.

Pentru alte utilizări sau dotări P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși P.O.T. maxim = 60%

CUT maxim: Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic: parcelele comune: 2,4, parcelele de colț 2,8, parcele ce includ clădiri cu garaje/parcage colective cu acces public: 3,2. Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație: parcelele comune: 2, parcele de colț: 2,4.

CUT maxim: Pentru imobilele de locuit ce cuprind la parter dotări/alte funcțiuni pe cel puțin 75% din AC: C.U.T. maxim = 1,2.

Pentru imobilele de locuit ce nu au la parter cel puțin 75% din AU destinată altor funcțiuni decât locuirii: C.U.T. maxim = 1.

Pentru alte funcțiuni (dotări) C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși C.U.T. maxim=1,2

Spații verzi: Pe ansamblul unei parcele, respectiv a teritoriului rezidențial neparcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală

Pentru UTR Li/c

Condiționări primare: Se permite instituirea de noi subzone pentru activități economice terțiare (S_Et) sau instituții și servicii publice sau de interes public (S_Is), prin elaborarea unui P.U.Z. Acesta trebuie să prevadă reglementări pentru întreaga zonă stabilită prin Avizul de Oportunitate. În Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul, obiectivele și serviciile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G..

Utilizări admise: Locuințe individuale (cu una sau două unități locative) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe parcelă având suprafața de minim 900 mp. În cazul locuințelor colective mici gabaritul suprateran al acestora nu va depăși 3000mc.

Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun.

Utilizări cu condiții/ interzise – conform cap. B art. 2, art. 3 din RLU aferent PUG pentru UTR Lc

Înălțimea maximă admisă:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (S/D+P+E) Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2+M, (S)+P+2+ER, Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: D+P, (S)+P+ER (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane.

POT maxim: Pentru utilizările admise –35%

Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 25%.

CUT maxim: Pentru utilizările admise -0,9

Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 0,5

Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele, respectiv a teritoriului rezidențial neparcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală

Pentru UTR M3

Utilizare funcțională: conform RLU aferent PUG pentru UTR M3, Cap. B.

Utilizari admise: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc., Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Înălțime maximă admisă:

Se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:

- Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 29 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+7+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m;

- Pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 32 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+8+1R. Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 36 m, (1-1-5S)+P+9+1R.

- Înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

POT maxim: Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului).

Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim =70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului).

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 75%.

CUT maxim: Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,4

Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 3

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3,6.

Spații libere și spații plantate: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 70% din suprafața totală

Pentru UTR M4

Utilizare funcțională: conform RLU aferent PUG pentru UTR M4, Cap. B.

Utilizari admise: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.. Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Înălțime maximă admisă: Se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:

- înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+5+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m).

□ pentru parcelele de colț înălțimea maximă la cornișă este de 25 m iar ceatotală nu va depăși 29 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+7+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m). Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.

□ Înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m

POT maxim:

Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 45%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului).

Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului).

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/ parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 60%.

CUT maxim:

Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,4

Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 1,6

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 2,2.

Spații libere și spații plantate: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul P.O.T. max = 40% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 50% din suprafața totală.

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

În prezent, accesul pe teren se face din trei străzi limitrofe: strada Romulus (N), strada Corbului (E) și strada Ciprian Porumbescu (S).

3.2 Vecinătăți

Terenul studiat se învecinează spre vest cu o zonă mixtă de locuințe și comerț / servicii, iar la nord, sud și est cu zone de locuințe în principal.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinația clădirilor

Din punctul de vedere al evoluției istorice a orașului Timișoara se remarcă faptul că terenul studiat face parte din Cartierul Elisabetin.

În prezent, terenul este aproape liber, mai există doar câteva clădiri lipsite de valoare pe acesta, și este încadrat în PUG ca zonă industrială restructurabilă.

Analiza structurii urbane la nivel de cvartal evidențiază existența unor disfuncționalități generate de prezența unei incinte industriale dezafectate, caracterizată printr-o parcelă de mari dimensiuni, nepermeabilă din punct de vedere urban, care fragmentează țesutul rezidențial existent.

Lipsa continuității circulațiilor pietonale și a conexiunilor funcționale între fronturile construite adiacente conduce la o slabă integrare a amplasamentului în structura cartierului.

3.5 Elemente ale cadrului natural

În prezent pe amplasament există plantații înalte. Arborii existenți se vor evalua din punct de vedere al varstei și sănătății, urmând să fie păstrați dacă este posibil, mutați sau înlocuiți, în raport cu situația propusă.

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plană. Terenul este parțial ocupat cu construcții și platforme betonate.

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

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,60-0,70m.

3.6 Echiparea edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată dispune de toate utilitățile necesare: rețea de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețea de alimentare cu energie electrică și rețea de alimentare cu gaze naturale.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

- Realizarea unei **zone mixte** care include: locuințe colective cu posibilitatea amplasării și a funcțiilor complementare acestora, cu regim de înălțime maxim 2S+P+11E.
- Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor de infrastructură: cu preluarea traseelor de străzi existente sau reglementate, și realizarea unor trasee noi, calosabile și pietonale
- Rezolvarea într-un sistem centralizat a utilităților.

Propunere de mobilare

În cadrul propunerii de mobilare prezentate se amplasează o clădire cu regim de înălțime cuprins între 2S+P+2E și 2S+P+11E, cu respectarea alinierii în zona de nord și a regimului de înălțime existent pe parcelele învecinate.

În partea de nord a terenului, clădirile amplasează în lungul străzii propuse, retrase față de vecini.

În partea de sud clădirile sunt grupate în careuri, deschise pe o latură, obținându-se astfel zone pentru amenajarea unor scuaruri verzi.

Amplasarea și conformarea construcțiilor

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și a distanțelor de siguranță între clădiri conform **NORMATIVULUI P118**.

Amplasarea construcțiilor lor pe parcelă respectă normele de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, cu modificările și completările ulterioare.

Construcțiile propuse se vor amplasa în interiorul parcelelor cu respectarea intimității și a însoțirii parcelelor învecinate, după cum urmează:

- construcțiile se vor amplasa în interiorul limitei maxime de implantare prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice propuse”;

Aspectul exterior al construcțiilor

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural propus.

4.3 Regimul de construire, indicatori urbanistici

Parcele comune: POT max = 50%

CUT max = 2,4

Parcele de colț: POT max = 50%

CUT max = 2,8

Înălțimea maximă admisă: Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 70 m, respectiv un regim de înălțime de **(1-4S)+P+19**

Zone verzi pe parcela = 25%

4.4 Modalități de organizare a circulației carosabile și pietonale

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura din Strada Romulus (nord) și din strada C. Porumbescu (sud) prin propunerea unei străzi de legătură cu profil transversal de 20,00 m.

Pe direcția est – vest se propune o stradă pietonală care va face legătura între Bd. C Brâncoveanu și strada Corbului.

Parcajele se vor asigura majoritar la nivelul subsolului solului, dar se propun locuri de parcare supraterrane, în principal pentru deservirea funcțiilor complementare locuirii.

În incintă se prevăd alei pietonale și spații plantate.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/2025**.

4.5 Asigurarea utilităților

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane, Se vor realiza extinderi ale rețelelor de utilități, unde este cazul și branșamente care vor deservi construcțiile propuse.

4.6 Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

La faza de construire se vor aplica standarde și proceduri de construcții nedăunătoare mediului. Se vor respecta standardele privind protecția mediului: pot părăsi amplasamentul numai containerele închise, vehiculele trebuie spălate înainte de părăsirea amplasamentului, documentele de însoțire a transportului trebuie întocmite conform cerințelor legale.

Containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor. 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.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere se vor colecta prin rețeaua de canalizare ape uzate menajere a municipiului Timișoara.

Apele pluviale de pe platformele betonate și alei vor fi colectate prin intermediul rigolelor, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita pe deponeul autorizat din localitate sau din apropiere

Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

Se va asigura o suprafață de 25% pentru spații verzi amenajate, din suprafața totală a terenului.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se va planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu verde, liber în jurul construcției.

Protejarea bunurilor de patrimoniu - Nu e cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

După finalizarea lucrărilor de construcție se va realiza amenajarea incintei rezultate cu spații verzi și plantații de arbori, deasemenea se va realiza o suprafață cu destinația de zonă verde ce va ocupa 25% din totalul terenului reglementat prin P.U.Z

Valorificarea potențialului turistic și balnear - Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

În prezent, zona este dotată cu rețele de canalizare centralizată, de distribuție a apei potabile, de energie electrică și gaze naturale.

4.8 Sănătatea populației. Orientarea față de punctele cardinale

Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic);

Amplasarea construcțiilor pe parcelă respectă normele de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, cu modificările și completările ulterioare. „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”

Se vor respecta precizările OMS nr. 119/2014 referitoare la amplasamentele dotărilor tehnico-edilitare.

Clădirile propuse, prin funcționarea lor, nu vor crea disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor din zonă. Se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a unor eventuale disconforturi în perioada de utilizare prin conformarea clădirilor la faza DTAC și prin prevederea unor soluții de izolare fonică.

Se va respecta nivelul de zgomot maxim admis conform – STAS 10009/1988 privind “Acustica in constructii. Acustica urbana” – limitele admisibile ale nivelului de zgomot

4.9 Obiective de utilitate publică

Realizarea rețelelor de utilități: Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane. Toate costurile privind redimensionarea branșamentelor sau extinderea rețelelor vor fi suportate de către beneficiar.

Realizarea căilor de comunicații: Toate costurile privind realizarea căilor de comunicație propuse pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

5. CONCLUZII

Prin amplasarea investiției se creează premisele unei dezvoltări urbanistice durabile și se restructurează o zonă importantă dințesutul urban, în concordanță cu prevederile P.U.G. Timișoara.

Întocmit
arh. Calin Pascu

Specialist RUR,
arh. Laura MĂRCULESCU

