



sc rd sign srl Timișoara, str. Vulturilor nr. 14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 0722624862, e-mail: rdsignstudio@gmail.com
Pr. nr. 357/POH/21

Volumul I Memoriu tehnic

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL
” Extindere zonă de servicii medicale și funcțiuni
complementare”**
- Amplasament: **Municipiul Timișoara, strada Cipian Porumbescu,
CF nr. 448112, CF nr. 451448, CF nr. 452473,
CF nr. 423595, CF nr. 408586, CF nr. 452274,
CF nr. 423374, CF nr. 451618**
- Beneficiar: **ASOCIAȚIA ONCOHELP**
- Proiectant general: **S.C. RD SIGN S.R.L.
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14**
- Data elaborării: **Septembrie 2024**
- 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 terenurile situate în Municipiului Timișoara, strada Cipian Porumbescu, identificate prin CF nr. 448112, CF nr. 451448, CF nr. 452473, CF nr. 423595, CF nr. 408586, CF nr. 452274, CF nr. 423374, CF nr. 451618, în scopul extinderii zonei de servicii medicale și funcțiuni complementare.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea circulațiilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- 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.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analizarea, evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă și propunerea unor reglementări la nivel urban, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.



1.3. Surse documentare și analitice

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;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/16 iulie 1996;
- Planul Urbanistic Zonal "Zonă Odobescu" aprobat prin HCL 96/1998;
- Planul Urbanistic de Zonal "Extindere și supraetajare clinică oncologică S+P+1E rezulând S+P+3E+Eretras și parcări" aprobat prin HCL 38/2012;
- Plan Urbanistic de Detaliu "CENTRU MEDICAL MEDICI'S" aprobat prin HCL 128/2012 ;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

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

Terenul este, încadrat conform PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General ca "Zonă mixtă locuințe și servicii", respectiv de "Zonă locuințe cu dotări de interes local". Conform Noului PUG, parcelele studiate se încadrează în M3-zonă mixta cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, respectiv Lip-zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

Pe terenul studiat au fost elaborate în afară de PUZ următoarele documentații:

-Autorizație de construire nr.408 din 25.06.2021 " Schimbare de destinație fără modificări structurale din locuință în spațiu cu destinație medicală", strada Ciprian Porumbescu nr.57-59;

- Autorizație de construire nr.560 din 25.08.2021 „ Extindere laborator radioterapie cu doua buncăre radioterapie subterane", strada Ciprian Porumbescu nr.57-59;

-Autorizație de construire nr.840 din 08.11.2021 " Modificări interioare și exterioare la imobil existent, corp C5, amenajare laborator analize medicale in regim parter", strada Ciprian Porumbescu nr.57-59

-Autorizație de construire nr.69 din 03.02.2022 „ Schimbare de destinație apartament nr. 7 in farmacie,, strada Ciprian Porumbescu nr.55.

Locurile de parcare se vor asigura pe terenul beneficiarului conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse. Spații verzi conform HCL 62/2020.

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

Dezvoltarea zonei studiate prin reconversii funcționale ale zonelor de locuit în spații cu caracter medical este susținută de faptul că, desi a fost o zonă predominant rezidențială, există o tendință de a deveni zonă de servicii, inclusiv servicii cu profil medical.

În zonă au fost elaborate mai multe documentații de urbanism aprobate:

- **HCL 96/1998** – PUZ "Zonă Odobescu" subzona 7/4
POT max. 80%



- CUTmax. 3,2
Regim max. P+2E+M
- **HCL 96/1998** - PUZ "Zonă Odobescu" subzona 7/1
POT max. 30%
CUTmax. 0,9
Regim max. P+E+M
- **HCL 38/2012** – PUZ "Extindere și supraetajare clinică oncologică S+P+1E rezultând S+P+3E+Eretras și parcări"
POT max. 60%
CUTmax. 2,8
Regim max. S+P+4E
- **HCL 128/2012** - PUD "CENTRU MEDICAL MEDICI`S"
POT max. 40%
CUTmax. 1,5
Regim max. S/D+P4E+Eretras
- **HCL în curs de aprobare** - PUZ "Extindere clădiri pentru spații de cazare și servicii conexe, S+P+2E+M și suplimentare locuri de parcare"
POT max. 50%
CUTmax. 2
Regim max. C1: D+P+1E/ C2: P+1E/ C3: S+P+2E/ C4: S+P+2E+M
- **HCL 546/2018** - PUD "Construire locuința unifamilială P+2E"
POT max. 40%
CUTmax. 1
Regim max. P+2E
- **HCL 547/2018** - PUZ "Zona locuințe înșiruite în regim de înălțime P+1E"
POT max. 40%
CUTmax. 0,8
Regim max. P+1E
- **HCL 577/2014** PUD "Construire locuință P+1E"
POT max = 40 %
CUT max = 0,8
Regim maxim de înălțime: P+1E

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;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 1338/2007 pentru aprobarea Normelor privind structura funcțională a cabinetelor medicale și a cabinetelor dentare



- Ordinul Ministerului Sănătății nr.1226/2012 pentru aprobarea Normelor tehnice privind gestionarea deșeurilor rezultate din activități medicale
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.961/2016 pentru aprobarea Normelor tehnice privind curățarea, dezinfectia și sterilizarea în unitățile sanitare publice și private
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- 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

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de sud-vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, în cartierul Elisabetin, UTR 47, cu acces atât din strada Ciprian Porumbescu, cât și din strada Rusu Șirianu.

Zona este definită ca fiind neomogenă din punct de vedere funcțional, funcțiunile de sănătate alăturându-se zonelor alocate locuirii și serviciilor.

Pentru zona aceasta s-au elaborat, aprobat și implementat o serie de documentații de urbanism care au redefinit caracterul zonei spre arterele majore: servicii medicale, locuire și servicii. O parte din documentații au fost concretizate prin construcții parțial implementate, parțial aflate în diferite stadii de execuție.

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

Conform PUG în curs de avizare, caracterul actual al zonei este de Zonă mixtă locuințe și servicii, respectiv de Zonă locuințe cu dotări de interes local, iar din punct de vedere al unităților teritoriale de referință parcelele studiate se încadrează în M3-zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, respectiv Lip-zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic situate în intravilanul municipiului.

Prezenta documentație propune armonizarea funcțiunilor pe parcelele studiate prin, extinderea zonei de servicii medicale și funcțiuni complementare deja existentă astfel încât ansamblul final să fie coerent din punct de vedere funcțional și urbanistic.

2.1.3. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Având în vedere poziția centrală favorabilă, zona a fost de-a lungul timpului transformată dintr-o zonă predominant rezidențială într-una cu servicii și inclusiv servicii medicale.



2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenurile studiate sunt situate, în intravilanul localității, în partea de sud-vest a Municipiului Timișoara, în apropierea zonei centrale, fiind accesate atât de pe strada Ciprian Porumbescu, cât și de pe strada Rusu Șirianu.

Conform suportului topografic actualizat, terenul studiat este delimitat astfel:

La NORD:

Limita nordică a terenurilor este constituită din Strada Ciprian Porumbescu.

La SUD:

Limita sudică a terenurilor este formată de Strada Rusu Șirianu.

La EST:

Limita estică a terenurilor este constituită din parcelele:

- parcelă identificată prin nr.topo. 12614;
- parcelă identificată prin nr.topo. 12892;
- parcelă identificată prin nr.topo.12893 .

La VEST:

Limita vestică a terenurilor este constituită din parcelele:

- parcelă identificată prin nr.topo.12624;
- parcelă identificată prin nr.topo.12625;
- parcelă identificată prin nr.topo.12878;
- parcelă identificată prin nr.topo.12879.

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

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul Municipiului Timișoara și sunt situate în partea sud-vestică a orașului, în zona cuprinsă între str. Ciprian Porumbescu(în Nord) și strada Rusu Șirianu(în Sud).

Cvartalul din cadrul căruia face parte terenul studiat este bine deservit de căi de circulație, astfel accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterei importante, strada Ciprian Porumbescu, în timp ce accesul de pe strada colectoare Rusu Șirianu, constituie un factor care fluidizează traficul zonei și asigură o accesibilitate mai bună.

Prin prisma poziției în cadrul orașului, zona ce face obiectul prezentei documentații face parte dintr-o zonă compact construită, fiind deservită în proximitate de o serie de servicii și instituții de interes global. Totodată, zona este deservită de toate utilitățile.

Sectorul de servicii se dezvoltă pe artera de circulație Ciprian Porumbescu, ce leagă Piața Bălcescu de un punct comercial important (Bulevardul C.Brancoveanu), în zonă dezvoltându-se numeroase cabinete și clinici medicale, spații comerciale, cât și puncte de alimentație publică. Astfel, prin acest PUZ, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni medicale și funcțiuni complementare acestora, care să extindă zona de servicii medicale publice existentă într-un mod coerent.



Terenurile studiate se află în zona de protecție sanitară a unui Cimitir uman, dar NU se aplică această protecție deoarece obiectivele propuse nu dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie, conform OMS 119/2014, cap. I, art. 11 (actualizat).

În zona terenurilor studiate, pe o rază de 2000 m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară, conform OMS 119/2014, cap. I, art. 11 (actualizat).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Parte din terenul studiat este ocupat la momentul actual de mai multe corpuri de clădire având zone amenajate de vegetație conform autorizațiilor de construire deja aprobate, dar există și zone de teren ce intra în acest PUZ care sunt minerale sau cu vegetație neamenajată. Nu există însă pe teren elemente ale cadrului natural care să necesite protecție.

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 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.

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

În ceea ce privește strict zona și terenul studiat, aceasta are o topografie relativ orizontală.

Cele două strazi care bordeaza situl prezintă aliniamente de arbori, care în mare parte un vor fi afectați de propunerea de față. Excepție sunt arbori aflați pe strada Ciprian Porumbescu pe zona segmentul de stradă propus pentru reprofilare.

Pe sit nu există elemente valoroase care să condiționeze dezvoltarea urbanistică.

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. Terenurile au o suprafață relativ plană, astfel situl nu prezintă potențial de alunecare.

Amplasamentul studiat este alcătuit din 8 parcele identificate prin CF nr. 448112, CF nr. 451448, CF nr. 452473, CF nr. 423595, CF nr. 408586, CF nr. 452274, CF nr. 423374, CF nr. 451618 Timisoara și are o suprafață cumulată de 10 440 mp.

În prezent, doar terenul identificat prin CF nr.423595 este liber de construcții, pe celelalte terenuri ce intră în PUZ fiind edificate clădiri conform planșei *U03 Plan situație existentă* și în conformitate cu ridicarea topografică.

Geometria amplasamentului este neregulată, dezvoltată pe axa N-S având ca limită străzile Ciprian Porumbescu și Rusu Șirianu, și pe axa V-E, între Bulevardul Constantin Brâncoveanu și strada Vadu Călugareni, având ca limite terenuri private pe care se află locuințe.

2.4. Circulația

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

Zona are o bună accesibilitate la căile importante de comunicație rutieră, prin intermediul strazii Ciprian Porumbescu, dar și al strazii Rusu Șirianu.

Rețeaua de circulație este alcătuită din următoarele străzi:

-Strada Ciprian Porumbescu este o stradă colectoare încadrată la categoria a III-a. Este o stradă care are două benzi de circulație (o bandă pe fiecare sens), circulație pietonală pe ambele sensuri de mers, precum și locuri de parcare paralele cu strada în unele zone.

Conform studiului de pe sit, aceasta este o stradă cu trafic destul de intens și cu un deficit al locurilor de parcare, chiar pe zona de influență a actualului ansamblu Oncohelp.

-Strada Rusu Șirianu este o stradă de folosință locală, fiind încadrată la Străzi de categoria a IV-a. Este o stradă cu trafic redus, cu sens unic, care asigură accesul la locuințe și la servicii curente, neavând probleme la nivel de număr de locuri de parcare.



Atât strada Ciprian Porumbescu, cât și strada Rusu Șirianu se conectează direct cu strada de legătură de categoria II Bulevardul Constantin Brâncoveanu.

Prin dezvoltarea propusă PUZ vor fi definite relațiile de legătură cu arterele de circulație, atât din perspectiva pietonală, dar și auto, inclusiv al ambulanței sau autospecialei de pompieri.

Pentru fluidizarea traficului, va fi studiată o zonă mai amplă și se va propune o variantă de reamenajare a profilului străzi C. Porumbescu și o circulație interioară transversală nou creată în interiorul amplasamentului studiat și strada Rusu Șirianu.

Referitor la încărcarea zilnică existentă, se constată că în mai multe perioade din zi, traficul este sporit și sunt probleme de fluidizare. Propunerile din PUZ îmbunătățesc acest lucru, preluând traficul aferent ansamblului printr-o circulație interioară, dar și prin parări propuse în cadrul sitului.

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

În ciuda unui trafic sporit pe strada Ciprian Porumbescu, în anumite momente ale zilei, nu există probleme majore la infrastructura publică, în schimb sunt probleme cu fluența accesibilității în actuala incintă, probleme care se doresc a fi rezolvate prin prezentul PUZ.

2.5. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat cuprinde parcelele identificate prin:

1. C.F. nr. 448112 Loc. Timișoara, Str. Ciprian Porumbescu, Nr. 53, Jud. Timiș

Nr. Cad.: 448112

S= 1.169 mp

Teren împrejmuit;

Teren intravilan împrejmuit cu gard plasă sârmă

Nr. Cad.: 448112-C1

S. construită la sol: 98 mp; S. construită desfășurată: 98 mp;

corp de **clădire C**

Nr. Cad.: 448112-C2

S. construită la sol: 167 mp; S. construită desfășurată: 167 mp;

corpul de clădire A

Proprietari:

1. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cotă actuală 1/10: **OPREAN CRISTINA MARINELA**, necăsătorită, bun propriu

2. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cotă actuală 8/10: **NEGRU ȘERBAN-MIRCEA**, și soția **NEGRU ALINA GABRIELA**, bun comun



3. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cotă actuală 1/10: **SÎRBU DANIELA-ELVIRA**, căsătorită cu **SÎRBU IOAN-OVIDIU**, bun comun

Fără înscrieri privitoare la sarcini.
Categorie folosință: curți construcții.

2. C.F. nr. 451448 Loc. Timișoara, Str. C. Porumbescu, Jud. Timiș
Nr. Cad.: 451448

S= 513mp

Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 451448-C1;
Proprietar:

1. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cotă actuală 8/10: **NEGRU ȘERBAN MIRCEA**, necăsătorit, bun propriu

2. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/10: **OPREAN CRISTINA MARINELA**, nec., bun propriu

3. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cotă actuală 1/10: **SIRBU DANIELA-ELVIRA**, și soțul **SIRBU IOAN-OVIDIU**, bun comun

Sarcini: C1-Intabulare, drept de SUPERFICIE cu titlu oneros, pe o perioadă de 15 ani, pentru construcția C3, în fav. ASOCIAȚIA ONCOHELP, CIF:17802939

Categorie folosință: curți construcții

Teren intravilan cu 10 locuri de parcare, parțial împrejmuit

3. C.F. nr. 452473 Loc. Timișoara, Str. Rusu Șirianu, Nr. 32, Jud. Timiș
Nr. Cad.: 452473

Teren împrejmuit;

S= 310 mp

Nr. Cad.452473-C1

S. construită la sol:177 mp; casă

Proprietar: Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cotă actuală 1/1: **COSTELNIC EUGENIA - DOINA**

Fără înscrieri privitoare la sarcini.

Categorie folosință: curți construcții.

Teren intravilan, împrejmuit.

4. C.F. nr. 423595 Loc. Timișoara, Str. Rusu Șirianu, Nr. 26, Jud. Timiș
Nr. Cad.: 423595

S= 1.092 mp

Proprietar:



1. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 8/10: **NEGRU ȘERBAN-MIRCEA**, și soția **NEGRU ALINA-GABRIELA**, bun comun
 2. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cotă actuală 1/10: **SÎRBU DANIELA-ELVIRA**, și soțul **SÎRBU IOAN-OVIDIU**, bun comun
 3. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cotă actuală 1/10: **OPREAN CRISTINA-MARINELA**, necăsătorită, bun propriu
- Fără înscrieri privitoare la sarcini.
Categorie folosință: curți construcții.
Teren intravilan împrejmuit.

5. C.F. nr. 408586 Loc. Timisoara, Str Rusu Sirianu, Nr. 36, Jud. Timis
Nr. Cad.: 408586

S= 759 mp

Construcția C1 înscrisă în CF 408586-C1;

Proprietar:

1. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cotă actuală 228/759, cotă aferentă ap.4,5,6: **STATUL ROMÂN**, în adm. directă ICRAI TIMIȘOARA
 2. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cotă actuală 125/759, cotă aferentă ap.1 și 2: **SCHWENGLER ALEXANDRA**
 3. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cotă actuală 406/759: **SCHWENGLER ALEXANDRA**
- Fără înscrieri privitoare la sarcini.
Categorie folosință: curți construcții.

6. C.F. nr. 452274 Loc. Timișoara, Str. Ciprian Porumbescu, Nr. 55, Jud. Timiș
Nr. Cad.: 452274

S= 689 mp

Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 452274-C1;

Proprietar:

1. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1: **MUNICIPIUL TIMIȘOARA, CIF:14756536, domeniul privat**
- Fără înscrieri privitoare la sarcini.
Categorie folosință: curți construcții.
Nr.cad.: 452274-C1
S.construită la sol:318 mp; casă
Nr.cad.: 452274-C2
S. construită la sol:36 mp; Anexa-construcție fără acte.



sc rd sign srl Timișoara, str. Vulturilor nr. 14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 0722624862, e-mail: rdsignstudio@gmail.com
Pr. nr. 357/POH/21

7. C.F. nr. 423374 Loc. Timișoara, Str. C.Porumbescu, Nr. 53, Jud. Timiș
Nr. Cad.: 408586

S= 185 mp

Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 423374-C1;
teren intravilan neîmprejmuit.

Proprietar:

1. Intabulare, drept de PROPRIETATEL.4/1973, dobândit prin Lege,
cotă actuală 600/1850: **MUNICIPIUL TIMIȘOARA, CIF:14756536, domeniul privat**

2. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție,
cotă actuală 125/1850: **OPREAN CRISTINA-MARINELA, nec., bun propriu**

3. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție,
cotă actuală 1000/1850: **NEGRU ȘERBAN-MIRCEA, căsătorit cu NEGRU ALINA GABRIELA, bun comun**

4. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție,
cotă actuală 125/1850: **SÎRBU DANIELA-ELVIRA, căsătorită cu SÎRBU IOAN-OVIDIU, bun comun**

Fără înscrieri privitoare la sarcini.

Categorie folosință: curți construcții.

8. C.F. nr. 451618 Loc. Timișoara, Str. Ciprian Porumbescu, Nr. 57-59, Jud. Timiș
Nr. Cad.: 451618

S= 5.723 mp

Teren împrejmuit;

Teren intravilan cu 19 locuri de parcare.

Nr.Cad.: 451618-C1

S. construită la sol:155 mp; Casă P

Nr.Cad.: 451618-C2

Nr. niveluri:2; **S. construită la sol:195 mp; Cabinet medical în regim P+1E**

Nr.Cad.: 451618-C3

Nr. niveluri:6; **S. construită la sol:296 mp; Clinică oncologică S+P+3E+ E retras, cu extindere în regim de înălțime S+P**

Nr.Cad.: 451618-C4

Nr. niveluri:1; **S. construită la sol:1386 mp; Extindere corp radioterapie în regim de înălțime S+Pparțial existent cu spații pentru sănătate în regim de înălțime S+P+2E, cu suprafață desfășurată din AC, Sd=2131mp, conform AC 166/13.02.2019.**

Construită în anul 2020.

Nr.Cad.: 451618-C5



Nr. niveluri:1; **S. construită la sol:92 mp**; S. construită
desfășurată: 92 mp; **Spațiu cu altă destinație-birouri**
Nr.Cad.: 451618-C6
Nr. niveluri:1; **S. construită la sol:371 mp**; **casă**

Proprietari:

1. **NEGRU ȘERBAN-MIRCEA**, căsătorit cu **NEGRU ALINA-GABRIELA**, bun comun
2. **OPREAN CRISTINA-MARINELA**, necăsătorită, bun propriu
3. **SÎRBU DANIELA-ELVIRA**, căsătorită cu **SÎRBU IOAN-OVIDIU**, bun comun
4. **ASOCIAȚIA ONCOHELP**, CIF:17802939

Înscrieri privitoare la sarcini:

1. Intabulare, drept de **FOLOSINȚĂ (superficie)** cu titlu gratuit asupra terenului în suprafață de 89 mp, pe o durată de 99 de ani: **SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, CIF:1449037
2. Intabulare, **drept de UZ** asupra terenului în suprafață de 89 mp, pe o durată de 30 de ani: **SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, CIF:14490379
3. Intabulare, **drept de SERVITUTE** de trecere subterană și/sau aeriană, continuă și perpetuă, asupra terenului în suprafață de 89 mp, pe întreaga durată de existență a Capacității energetice: **SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, CIF:14490379
4. Intabulare, drept de **SERVITUTE** de trecere perpetuă de suprafață, cu piciorul și/sau autovehiculele, asupra terenului în suprafață de 89 mp, pe întreaga durată de existență a Capacității energetice: **SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, CIF:14490379
5. Intabulare, drept de **FOLOSINȚĂ(superficie)** cu titlu gratuit asupra terenului în suprafață de 9 mp, pe o durată de 99 de ani: **S.C. ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, CIF:14490379
6. Intabulare, drept de **UZ** asupra terenului în suprafață de 9 mp, pe o durată de 30 de ani: **S.C. ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, CIF:14490379
7. Intabulare, drept de **SERVITUTE** de trecere subterană și/sau aeriană, continuă și perpetuă, asupra terenului în suprafață de 9 mp, pe întreaga durată de existență a Capacității energetice: **S.C. ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, CIF:14490379
8. Intabulare, drept de **SERVITUTE** de trecere perpetuă de suprafață, cu piciorul și/sau autovehiculele, asupra terenului în suprafață de 9 mp, pe întreaga durată de existență a Capacității energetice: **S.C. ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, CIF:14490379
9. Intabulare, drept de **SUPERFICIE**, cu titlu oneros, asupra suprafeței de 3866 mp (compusa din suprafețele imobilelor 445978,



446220 neafectate de suprafața SC Enel Distribuție Banat SA), pe o perioadă de 15 ani, în favoarea: **ASOCIAȚIA ONCOHELP**, CIF:17802939

Categorie folosință: curți construcții 4040 mp; arabil 1683.
Teren intravilan, parțial împrejmuit.

Inițiatorul documentației este **ASOCIAȚIA ONCOHELP**.

În prezent, în zona studiată funcțiunile existente sunt : spații servicii rezultate prin reconversia unor spații de locuit, spații pentru servicii medicale, respectiv locuințe conform planșei *U02 Plan situație existentă*.

2.5.2. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

În prezent, doar terenul identificat prin CF nr.423595 este liber de construcții, pe celelalte terenuri ce intra în PUZ fiind edificate clădiri conform planșei *U02 Plan situație existentă* și în conformitate cu ridicarea topografică.

La nord, cu front la strada Ciprian Porumbescu, este zona construită, cu locuințe, dar și spații de servicii rezultate din conversia unor spații de locuit.

La sud, cu front la Strada Rusu Șirianu, este zona construită, cu locuințe unifamilare, dar și un cimitir uman.

Spre vest, se află construcții de locuințe unifamilare, cu regim de înălțime de P, respectiv P+1E.

La est, există spații de servicii rezultate din conversia unor spații de locuit, în regim de înălțime de P+E, respectiv locuință în regim de înălțime parter.

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

Atât strada Ciprian Porumbescu, cât și strada Rusu Șirianu asigură o gamă vastă de servicii, dispuse de-a lungul acestora.

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

O parte din terenurile studiate, dețin spații verzi amenajate, majoritatea fiind realizate în baza documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

Pentru ansamblurile propuse sau edificate în baza documentațiilor de urbanism aprobate, s-au reglementat suprafețe minime necesare de spații verzi amenajate.

Pentru terenurile ce fac obiectul prezentei documentații se propune asigurarea unui minim de 25% spații verzi amenajate din suprafața urbanizată, conform HG525/1996, anexa 6, pct. 6.6.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent, construcțiile existente pe amplasament beneficiază de alimentare cu apă/canalizare, electricitate și gaz. După demolarea fondului construit, concomitent cu debransarea utilităților, vor fi reluate procedurile de avizare/autorizare pentru redimensionarea bransamentelor, conform breviarelor de calcul specifice.



2.7. Probleme de mediu

- RELATIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent categoria de folosință de terenuri intravilane. 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.

- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

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

Amplasamentul prezintă următoarele particularități:

- suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico-mecanice.
- nu este o zonă cu pericol 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 depresiei 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

Nu este cazul.

- 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 de servicii medicale și funcțiuni complementare. Funcțiunile și activitățile propuse vor avea un caracter nepoluant.

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

Terenul studiat se află amplasat în apropierea zonei centrale a Municipiului Timișoara, pe strada Ciprian Porumbescu. Zona face parte din UTR 47 și este destinată unităților rezidențiale-clădiri P, P+1E, P+2E, cu inserții de locuințe colective P+4E(P+8E) și zone pentru instituții publice și servicii de interes general. În prezent sunt admise utilizări funcționale precum: locuințe individuale cu caracter urban, locuințe colective, conversia unor locuințe în alte funcțiuni ce nu afectează zona de locuit (comerț, servicii, administrație, cultură, sănătate, învățământ, cult, etc.) instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje/garaje, piste cicliști, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Sectorul de servicii ia amploare pe această artera de circulație ce leagă Piața Bălcescu de un punct comercial important (Bulevardul C.Brancoveanu), în zonă dezvoltându-se numeroase cabinete și clinici medicale, spații comerciale, cât și puncte de alimentație publică.

Se dorește o re-evaluare a conceptelor urbanistice ale zonei ca factor determinant în consolidarea dezvoltării durabile a unei localități. Zona studiată se poate constitui într-un important centru de interes la nivel de oraș, având în vedere că adiacent sunt prezente o serie de funcțiuni.

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele:

- Regimul maxim de înălțime S+P+4E, preluat de la clădirea deja existentă pe amplasament, corelat cu blocul de locuințe aflat în proximitate;
- Raportarea la regimul de înălțime din vecinătate;
- Realizarea acceselor pe latura nordică, respectiv sudică a amplasamentului, din străzile existente și crearea unei legături coerente între acestea;
- Realizarea unui front stradal care să fie atât unitar cât și granulat la scara parcelarului inițial cu perforații pentru acces;
- Rezervarea zonei mediane a cvartaului pentru spații verzi accesibile pentru pacienți și aparținători.

3.2. Prevederi ale P.U.G. în vigoare la data obținerii Avizului de Oportunitate

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, terenul de față este situat în intravilan.

Terenul studiat se află amplasat în apropierea zonei centrale a Municipiului Timișoara, pe strada Ciprian Porumbescu. Zona face parte din UTR 47 și este destinată unităților rezidențiale-clădiri P, P+1E, P+2E, cu inserții de locuințe colective P+4E(P+8E) și zone pentru instituții publice și servicii de interes general. Sunt admise utilizări funcționale cum ar fi: locuințe individuale cu caracter urban, locuințe colective, conversia unor locuințe în alte funcțiuni ce nu afectează zona de locuit (comerț, servicii, administrație, cultură, sănătate, învățământ, cult, etc.) instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje/garaje, piste cicliști, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.



3.2.1. Prevederi ale noului P.U.G.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în categoria funcțională: Zonă mixtă locuințe și servicii, respectiv de Zonă locuințe cu dotări de interes local, iar din punct de vedere al unităților teritoriale de referință parcelele studiate se încadrează în M3-zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, respectiv Lip-zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

3.2.2. Propuneri zonificare funcțională

Pe zona constituită de cele 8 parcele, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni medicale și funcțiuni complementare acestora, care să extindă zona de servicii medicală existentă într-un mod coerent și controlat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar trebui să fie puse în valoare. Prin planul urbanistic propus se prevăd zone de spații verzi amenajate, asigurând un echilibru între mediul antropic și cel natural, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și al calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

3.4. Modernizarea circulației

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.

În cadrul terenului aferent investiției este propusă o cale de circulație transversală care leagă strada Rusu Sireanu de strada Ciprian Porumbescu, având două benzi și 7 m lățime a carosabilului precum și locuri de parcare. Totodată, se vor respecta accesele și circulațiile interioare destinate mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

Asigurarea necesarului de locuri de parcare se va realiza exclusiv pe terenurile deținute de proprietar, conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă. Accesele auto și pietonale se vor realiza din Strada Ciprian Porumbescu, respectiv strada Rusu Șirianu.

În cadrul dezvoltării propuse, conform avizului Comisiei de circulație, au fost avizate un număr de **237 de locuri de parcare**, dintre care 41 locuri de parcare la parter (16 sunt existente și 25 sunt propuse) și 196 de locuri de parcare propuse în subsol.

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

3.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Prin tema de proiectare stabilită se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului;
- realizarea unei zone alocate construcțiilor cu servicii medicale și funcțiuni complementare;



sc rd sign srl Timișoara, str. Vulturilor nr. 14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 0722624862, e-mail: rdsignstudio@gmail.com

Pr. nr. 357/POH/21

- zonificarea optimă a terenului, pentru realizarea funcțiilor dorite dar și pentru crearea unui ambient urbanistic favorabil;
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă.

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „**Extindere zona de servicii medicale și funcțiuni complementare**”.

Așa cum rezultă și din planșa *U03 Reglementări urbanistice -zonificare*, suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel :

- Servicii medicale și funcțiuni complementare;
- Circulații auto și pietonale în interiorul parcelei;
- Spații verzi(inclusiv terase verzi peste subsol).

3.5.2. Indici urbanistici

Extindere zona de servicii medicale si funcțiuni complementare

Regim de înălțime maxim: S / S+P/ S+P+2E+Er/ S+P+4E (conform planșei U03 Reglementari urbanistice propuse)

P.O.T. max = 70%

C.U.T. max = 3,20

Spații verzi(inclusiv terase verzi peste subsol): min .25%;

Circulații auto și pietonale în interiorul parcelei: min.5% .

INDICI URBANISTICI propuși:

INDICI URBANISTICI propuși:								
	EXISTENT			PROPUȘ				
	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime max.	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime max.	H _{cornișă}	H _{maxim}
Servicii medicale si funcțiuni complementare	max.80% conf. PUZ aprobat prin HCL 96/1998- subzona 7/4	3,2 conf. PUZ aprobat prin HCL 96/1998- subzona 7/4	S+P	max.70%	3,20	S+P	+ 6 m	+ 6 m
	max.60% conf. PUZ aprobat prin HCL 38/2012	2,80 conf. PUZ aprobat prin HCL 38/2012	P+2E+M			S+P+2E+Er	+ 14 m	+ 18 m
			S+P+3E+Er			S+P+4E	+ 22 m	+ 26 m
Spații verzi(inclusiv terase verzi peste subsol)	3,86%*			min.25% din suprafața terenului ce intră în PUZ				
Circulații auto și pietonale în interiorul parcelei	-			min.5% din suprafața terenului ce intră în PUZ				

NOTĂ:

- subsolul poate coincide cu limitele de proprietate ale parcelelor
- etajul retras nu va depăși 60% din suprafața nivelurilor inferioare
- se vor asigura zone de spații verzi compacte

* Spațiile verzi existente reglementate au fost calculate considerând 30% din suprafața terenurilor aferente PUZ aprobat prin HCL 38/2012. Această suprafață de spații verzi reglementate raportată la întreaga suprafață a terenului ce intră în prezentul PUZ reprezintă 3,86% din teren.



sc rd sign srl Timișoara, str. Vulturilor nr. 14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 0722624862, e-mail: rdsignstudio@gmail.com

Pr. nr. 357/POH/21

3.5.3. Bilanț teritorial - global

BILANȚ TERITORIAL				
Suprafața terenului	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Teren	10 440 mp	100 %	-	-
Teren neconstruit	5,508.7 mp	52,76 %	-	-
Locuințe P,P+1E, P+2E	1 184 mp	11,34 %	-	-
Servicii medicale și funcțiuni complementare	3 345 mp	32,04 %	max.7 308 mp	max.70%
Circulații auto și pietonale în interiorul parcelei	-	-	min.522 mp	min.5%
Spații verzi (inclusiv terase verzi peste subsol)	402,3 mp	3,86%	min.2 610 mp	min.25%
TOTAL	10 440 mp	100 %	10 440 mp	100 %

Investiția se va face etapizat în mai multe faze.

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul studiat este bransat la rețelele de energie electrică, iar în concordanță cu proiectele de specialitate și legislația în vigoare fiind propuse bransamente noi pentru a fi adecvate noilor funcțiuni propuse.

Telecomunicații și televiziune prin cablu

În prezent pe amplasamentul studiat există rețele de telecomunicații, iar asigurarea noii dezvoltări cu rețea de telecomunicații se va realiza prin realizarea de noi bransamente la acestea.

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă pentru zona studiată se va face prin bransamentele existente, respectiv realizarea unor bransamente noi la rețelele de apă existente.

Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare se va face prin bransamentele existente și prin unele nou propuse.

Canalizarea menajera din incintă colectează apele uzate de la toate punctele de consum din incinta și le aduce la căminul de racord, de unde apele uzate sunt descarcate printr-un racord la rețeaua de canalizare stradală a Municipiului Timișoara.

Canalizarea pluvială

Prin grija beneficiarului, apele pluviale se vor colecta prin rețeaua de canalizare pluvială propusă în incintă, vor fi colectate în separatorul de hidrocarburi și vor fi descărcate în bazine de retenție, ulterior pompate în canalizarea existentă. Preluarea apelor pluviale de pe drumuri se realizează prin rigole. Apa de ploaie va fi colectată numai de pe suprafața cladirilor, drumurilor și platformelor, restul apelor de ploaie se vor infiltra în sol.



Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă, prin branșamentele existente, și prin unele noi conform proiectelor de specialitate și a legislației în vigoare.

Colectarea și depozitarea deșeurilor

Se va realiza în recipiente de colectare selectivă, amplasate pe platforme special amenajate în cadrul parcelelor.

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 rețelilor 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 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.

3.7.3 Organizarea sistemelor de spații verzi.

Prin prezenta documentație sunt propuse un minim de 25% de spații verzi, fiind considerate spații verzi și spațiile amenajate deasupra subsolurilor.

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.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului acustic urban.

În cazul în care din anumite considerente apar surse de zgomot cu o presiune acustică peste nivelul conform, se vor lua măsuri specifice de protecție cum ar fi montarea de panouri fonoabsorbante



sc rd sign srl Timișoara, str. Vulturilor nr. 14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 0722624862, e-mail: rdsignstudio@gmail.com
Pr. nr. 357/POH/21

3.8. Obiective de utilitate publică

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Teren proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	8 807 mp
Teren în proprietate mixtă privată a persoanelor fizice sau juridice și în domeniul privat al MUNICIPIULUI TIMIȘOARA	944 mp
Teren în domeniul privat al MUNICIPIULUI TIMIȘOARA	689 mp
Total	10 440 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată	10 440 mp
Terenuri proprietate privată, ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	0 mp

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Continuând o tendință de dezvoltare a zonei deja în curs, investiția propusă nu provoacă un deranj semnificativ pentru vecinătăți, fiind o extindere a unei funcțiuni existente, într-un mod coerent și controlat.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Procese de dezvoltare urbană prin reconversia unor zone de locuit pot asigura o dezvoltare economică a zonelor adiacente precum și refacerea peisajului urban prin asigurarea de diverse funcțiuni economice sau sociale necesare ansamblelor de locuire și funcțiuni complementare.

Realizarea investiției este oportună atât pentru populația Municipiului Timișoara și a zonei metropolitane cât și pentru toată regiunea de vest a țării, venind în complementaritate cu sistemului medical public în domeniul oncologic prin investiții private, care să ofere susținerea necondiționată a pacienților cu afecțiuni oncologice prin servicii medicale de specialitate într-un cadru medical adecvat la standardele actuale.



6.CATEGORII DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitori privați

6.1.1. Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi

6.1.2. Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile legate de reprofilarea strazii C.Porumbescu inclusiv accesele la parcele, respectiv accesele de pe str Rusu Șirianu
- costurile legate de reamenajarea zonelor verzi și defrișarea arborilor afectați de reprofilarea străzii Porumbescu

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

6.2.1. Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Nu este cazul.

6.2.2. Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Nu este cazul.

7. CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA PRIVIND IGIENA ȘI SĂNĂTATEA PUBLICĂ

Se vor respecta cerințele prevederilor legale în vigoare privind igiena și sănătatea publică:

-Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

-Ordinul Ministerului Sănătății nr.1338/2007 pentru aprobarea Normelor privind structura funcțională a cabinetelor medicale și a cabinetelor dentare

-Ordinul Ministerului Sănătății nr.1226/2012 pentru aprobarea Normelor tehnice privind gestionarea deșeurilor rezultate din activități medicale

-Ordinul Ministerului Sănătății nr.961/2016 pentru aprobarea Normelor tehnice privind curățarea, dezinfecția și sterilizarea în unitățile sanitare publice și private.

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine:

- La **nord**, cu front la strada Ciprian Porumbescu, este zona construită, cu locuințe, dar și spații de servicii rezultate din conversia unor spații de locuit – **cea mai apropiată construcție se află la 19,2m(Magazin de accesorii și telefoane, în regim de înălțime P)**



- La **sud**, cu front la Strada Rusu Șirianu, este zona construită, cu locuințe, dar și un cimitir uman – **cea mai apropiată construcție se află la 21,4m(Locuință P+1E)**
- Spre **vest**, se află construcții de locuințe, cu regim de înălțime de P, respectiv P+1E - **acestea se află pe limita de proprietate, deci 0m**
- La **est**, există spații de servicii rezultate din conversia unor spații de locuit, în regim de înălțime de P+E, respectiv locuință în regim de înălțime parter - **acestea se află pe limita de proprietate, deci 0m**

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Alimentarea cu gaz
- Alimentarea cu apă
- Canalizarea
- Alimentarea cu energie electrică
- Telecomunicații și televiziune prin cablu

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face prin branșamentele existente, respectiv realizarea unor branșamente noi la rețelele de apă existente.

Astfel, alimentarea cu apă se face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al Municipiului Timișoara. Această sursă asigurând un debit suficient pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.

Se interzice aprovizionarea cu apă din sursă proprie.

Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare se va face prin branșamentele existente și prin unele nou propuse.

Canalizarea menajera din incintă colectează apele uzate de la toate punctele de consum din incinta și le aduce la căminul de racord, de unde apele uzate sunt descarcate printr-un racord la rețeaua de canalizare stradală a Municipiului Timișoara.

Canalizarea pluvială

Prin grija beneficiarului, apele pluviale se vor colecta prin rețeaua de canalizare pluvială propusă în incintă, vor fi colectate în separatorul de nămol și hidrocarburi și vor fi descărcate în bazine de retenție, ulterior pompate în canalizarea existentă. Preluarea apelor pluviale de pe drumuri se realizează prin rigole. Apa de ploaie va fi colectată numai de pe suprafața drumurilor și platformelor, restul apelor de ploaie se vor infiltra în sol.

Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

Alimentare cu energie termică

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.



Rețea de gaze naturale

Se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă, prin bransamentele existente, și prin unele noi conform proiectelor de specialitate și a legislației în vigoare.

Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul studiat este bransat la rețelele de energie electrică, iar în concordanță cu proiectele de specialitate și legislația în vigoare se vor propune bransamente noi.

Telecomunicații și televiziune prin cablu

În prezent pe amplasamentul studiat există rețele de telecomunicații, iar asigurarea noii dezvoltări cu rețea de telecomunicații se va realiza prin realizarea de noi bransamente la acestea.

RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

Pentru clădirile destinate locuințelor adiacente amplasamentului se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate.

PLATFORME PENTRU DEPOZITAREA DEȘEURILOR MENAJERE, SPAȚII JOACĂ, PARCAJE

Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări tehnico-edilitare (OMS 119/2014, art. 4):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, 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, realizate conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- 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.
- în cadrul parcelelor create, se vor amenaja un număr de **237 locuri de parcare**, amplasate parțial la nivelul solului, parțial în subsol. Parcările aflate la nivelul solului vor fi amplasate la distanța de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit.

ZONE CU PROTECȚIE SANITARĂ

Terenurile studiate se află în zona de protecție sanitară a unui Cimitir uman, dar **NU** se aplică această protecție **deoarece obiectivele propuse nu dispun de aprovizionare cu apă**



sc rd sign srl Timișoara, str. Vulturilor nr. 14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 0722624862, e-mail: rdsignstudio@gmail.com

Pr. nr. 357/POH/21

din sursă proprie, conform OMS 119/2014, cap. I, art. 11 (actualizat).

CIRCUITE FUNCȚIONALE ȘI PARAMETRI SANITARI

Se vor respecta cerințele prevederilor legale în vigoare privind proiectarea construcțiilor spitalicești:

- Normativ PROIECTAREA ȘI VERIFICAREA CONSTRUCȚIILOR SPITALICEȘTI ȘI A INSTALAȚIILOR AFERENTE ACESTORA - Indicativ NP-015-97

- Normativ NP 15/2022 pentru construcții spitalicești

IMPACT ASUPRA STĂRII DE SANATATE A POPULAȚIEI

Conform avizului D.S.P.nr.7792/210/E/25.05.2023, funcționarea obiectivului nu poate genera riscuri semnificative asupra stării de sănătate a populației din zona studiată, fiind enunțate următoarele recomandări:

-izolarea acustică a clădirilor pentru reducerea pătrunderii zgomotului în interiorul clădirilor propuse în PUZ;

-bariere fonoabsorbante realizate din materiale rezistente cu proprietăți de absorbție a sunetului pentru minimalizarea transmiterii zgomotului către zonele învecinate

-plantarea de arbori și vegetație densă în combinație cu barierele fonoabsorbante pentru maximizarea eficienței.



sc rd sign srl Timișoara, str. Vulturilor nr. 14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 0722624862, e-mail: rdsignstudio@gmail.com
Pr. nr. 357/POH/21

8. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **PUZ-"Extindere zona de servicii medicale si functiuni complementare"**, **Municipiul Timișoara, strada Ciprian Porumbescu** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

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 zonei Metropolitane a orașului Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,
Arh. Dobîndă Anda

Specialist RUR
Arh. Negrișanu Răzvan