



MEMORIU DE PREZENTARE

PROCEDURA DE RESTRUCTURARE URBANĂ

Funcțiuni mixte

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea studiului pentru Procedura de Restructurare Urbană pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, pe str. Taborului nr.3, nr.3A, str. Dunării nr.21, str.Dunărea nr.20B , identificate prin CF nr. 429404, CF nr. 429405 , CF nr. 429406, CF nr. 445042, CF nr. 445043, CF nr. 445044, CF nr. 445045, CF nr. 445046, CF nr. 445047, CF nr. 445048, CF nr. 445049, CF nr. 448166, CF nr. 402527, CF nr. 419160, în vederea realizării obiectivului „**Masterplan pentru restructurarea urbană a zonei Dunărea**”.

Terenurile studiate se află în intravilanul zonei de vest a municipiului Timișoara. Terenurile se pot accesa de pe strada Dunărea, la S, Str.Taborului, la N, și de pe strada Bârzava, la E. Destinația terenurilor conform PUG aprobat prin HCL nr.457/17.10.2023- zona RiM- Restructurarea zonelor cu caracter industrial- Zonă mixtă.

Situl analizat reprezintă o enclavă industrială, ultima de acest tip din sectorul nordic al străzii Dunărea. Aceasta se află în vecinătatea unor zone tehnice asociate infrastructurii feroviare, precum și a unor parcele ocupate de locuințe individuale și colective, configurând un țesut urban cu un caracter neomogen. În zona locuințelor colective se remarcă chiar un aspect aproape rural. Fragmentarea funcțională, absența unei structuri coerente a spațiilor publice și accesibilitatea redusă în anumite sectoare au determinat o evoluție urbană dezechilibrată. Parcelele studiate constituie ultimele terenuri din cartier care mai permit procese de densificare, iar în contextul actual al extinderii și consolidării țesutului urban al Timișoarei, acestea dețin un potențial semnificativ pentru dezvoltare urbanistică.

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu se învecinează la:

- **Nord** –Cea mai mare parte a limitei nordice se învecinează cu Strada Taborului, urmând ca o mică porțiune să se învecineze cu terenul aferent centralei termice și postului trafo, identificat prin CF 406642 și CF 431954. Astfel, cea mai apropiată construcție este reprezentată de centrală termică, care se află la aproximativ 5m. Locuințele individuale, aflate de cealaltă parte a străzii Taborului, sunt amplasate la o distanță de cel puțin 28,4 m.
- **Sud** – Terenurile se învecinează cu strada Dunărea. Cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 8,6m (clădire aferentă zonei de circulație feroviară);
- **Est** – Terenurile se învecinează cu strada Bârzava și cu parcela identificată prin CF 406642, aferentă centralei termice.. Ansamblul de locuințe colective amplasat de cealaltă parte a străzii, se află la o distanță de cel puțin 5,3 m;
- **Vest** – Parcelele cu funcțiune de locuire individuală, cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 0,3m.

Suprafața totală a celor 14 parcele ce fac obiectul prezentei documentații este de 46.386 mp.

Terenurile analizate în cadrul prezentului studiu sunt amplasate în partea de vest a



Pr. nr. 437/MUS/24

municipiului Timișoara, în proximitatea Gării de Nord, fiind delimitate pe trei laturi de străzile Dunărea, Bârzava și Taborului. Amplasamentul se află la aproximativ 2 km de Gara de Nord și la circa 4,5 km de centrul istoric al orașului, având ca principală arteră de legătură cu zona centrală Calea Bogdăneștilor.

Zona a început să se dezvolte în jurul anului 1900 cand pe locul unei foste grădini au fost trasate primele străzi. Majoritatea clădirilor construite în acea perioadă erau case unifamiliale, în timp ce, în proximitatea Gării de Nord, strada Dunărea era dominată de funcțiuni industriale și spații tehnice legate de infrastructura feroviară. În timp, zona și-a menținut funcțiunile industriale sau le-a adaptat în funcție de necesități.

Până în 1989 au fost propuse diverse variante de reorganizare a rețelei stradale și de amenajare a spațiilor verzi, dar acestea nu s-au materializat. Conform hărților istorice, strada Tacit a fost planificată să lege Calea Bogdăneștilor de strada Taborului, în prezent, însă, această conexiune nu mai există, strada oprindu-se înainte de capătul prevăzut inițial.

Contextul urban actual este specific zonelor industriale aflate într-un proces de tranziție, caracterizate printr-o organizare funcțională fragmentată și un caracter urban slab conturat. Vecinătățile sunt eterogene și includ atât zone industriale active sau parțial abandonate, cât și zone destinate circulației feroviare și amenajărilor aferente acestora, alături de zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective. Acestea sunt completate de funcțiuni de servicii și dotări de proximitate, însă într-o manieră dispersată și necorelată spațial. Zona de locuințe individuale prezintă un caracter aproape rural, definit printr-o densitate redusă, ceea ce face ca terenurile analizate să reprezinte ultimele oportunități pentru densificare și pentru integrarea unui mix funcțional capabil să echilibreze și să completeze structura urbană a zone. Se observă lipsa spațiilor recreative și sportive accesibile publicului, dar și absența unor zone publice amenajate care să încurajeze întâlnirea și socializarea locuitorilor sau deplasarea pietonală. Rețeaua pietonală este precar amenajată, trotuarele fiind înguste, discontinue sau chiar inexistente în anumite locuri. În ceea ce privește mediul construit, parcelele studiate sunt caracterizate de un grad ridicat de impermeabilizare, cu platforme betonate și structuri industriale vechi, ce contribuie la formarea insulelor de căldură urbană. De asemenea, parcelele au o formă neregulată și atipică, rezultat al evoluției necoordonate a zonei industriale și al adaptărilor succesive în timp. Această morfologie urbană fragmentată generează spații reziduale și zone greu de utilizat eficient, limitând posibilitățile de reorganizare funcțională și de integrare coerentă în țesutul urban.

Pe terenurile analizate se regăsește și o parcelă aflată în proprietatea Municipiului Timișoara, pentru care, conform extrasului CF actualizat, a fost instituit un drept de folosință gratuită, pe o perioadă de 49 de ani, asupra unei suprafețe de 4.000 mp, în favoarea Parohiei Ortodoxe Române – Cartier Blășcovici. Pentru acest amplasament a fost aprobat, prin HCL nr. 164/23.10.2012, un PUD cu funcțiunile „Biserică, așezământ social, casă parohială, capelă provizorie și împrejmuire

Pe baza studiilor de fundamentare făcute, au fost identificate multiple nevoi ale actorilor implicați. Locuitorii au nevoie de un spațiu urban mai accesibil și incluziv, care să asigure conexiuni pietonale, acces la spații publice, spații recreative, sportive și funcțiuni adaptate vieții cotidiene urbane.



Pr. nr. 437/MUS/24

Obiectivul principal constă în valorificarea potențialului amplasamentului prin realizarea unui ansamblu coerent, cu funcțiuni mixte, care să contribuie la diversificarea ofertei urbanistice din zonă și să compenseze, printr-o densitate adecvată și prin introducerea unor funcțiuni complementare, lipsurile existente în restul cartierului.

Prioritățile proiectului vizează:

- promovarea unui model de dezvoltare urbană durabilă, fundamentat pe principii de eficiență spațială, accesibilitate și coeziune social;
- asigurarea unei conectivități existente pentru deplasările pietonale;
- configurarea unui mediu urban atractiv, prin amenajarea de spații publice de calitate, zone verzi, zone cu caracter sportiv și funcțiuni complementare (servicii, comerț);
- adaptarea soluțiilor propuse la specificul local și la dinamica socio-economică a municipiului Timișoara.

Obiectivele urmărite:

- regenerarea urbană a unei zone aflate în tranziție funcțională;
- diversificarea funcțională și densificarea cartierului prin introducerea de activități mixte;
- creșterea calității vieții prin dezvoltarea infrastructurii verzi și a spațiilor publice accesibile;
- stimularea economiei locale prin atragerea de investiții compatibile cu profilul zonei.

Zona analizată prezintă o serie de disfuncționalități caracteristice teritoriilor aflate în proces de conversie de la funcțiuni industriale sau subutilizate către un cadru urban integrat și mixt. Printre principalele probleme identificate se numără fragmentarea funcțională, accesibilitatea deficitară și absența unei rețele coerente de spații publice.

Pentru ameliorarea acestor disfuncționalități, se propun următoarele direcții de intervenție:

- reconfigurarea tramei stradale locale prin introducerea unor axe de circulație pietonale menite să îmbunătățească conectivitatea și accesibilitatea între zona studiată și teritoriile adiacente;
- crearea unei rețele coerente de spații publice cu o piață civică și zone verzi, cu rol de conectare urbană, de atenuare a efectului de insule de căldură și de creștere a calității ambientale;
- diversificarea funcțională prin introducerea unor utilizări compatibile și complementare, precum servicii și comerț de proximitate.

Obligații și obiective publice propuse:

- amenajarea de spații publice, cu caracter recreativ;
- access public neingradit.

Pe terenul studiat se propune reglementarea următoarelor zone funcționale:

- **SzLc-Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare**
- **SzIS_A- Zonă de dotări și servicii**
- **SzCv-Zonă circulații auto, pietonale și spații verzi**



Pr. nr. 437/MUS/24

- **SzPv- Zonă circulații pietonale, spații verzi și sportive**
- **SzV-Zonă spații verzi la sol fără construcții subterane (deep green)**

Se propun un număr de 4 parcele:

- **Parcela 1 - Parcelă destinată construcțiilor**
SzLc- Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare
SzIS_A- Zonă de dotări și servicii, piață civică și funcțiuni sportive
- **Parcela 2 - Teren reproportionat, aflat în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara cu titlul de folosință gratuită în favoarea Parohiei Ortodoxe Române-Blașcovici**
SzIS_A- Zonă de dotări și servicii
- **Parcela 3 - Teren relocat, destinat construcțiilor, aflat în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara**
SzIS_A- Zonă de dotări și servicii
- **Parcela 4 - Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public, destinat drumurilor publice și spațiilor verzi adiacente**

Costuri suportate de investitorii privați

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de alipirea/dezlipirea și intabularea parcelelor propuse în P.U.Z.
- costurile legate de branșamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile aferente amenajării pieței civice și zonelor cu destinație sportivă
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi

Întocmit,
Arh. Daria Indreiu

Specialist
Arh. Răzvan Negrișanu



Volumul 1 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **Masterplan pentru restructurarea urbană a zonei Dunărea**
 - Beneficiar: **PRIMĂRIA MUN. TIMIȘOARA,
SOCIETATEA PATROM S.R.L,
SC BUTUZA ALEXANDRU SRL,
SC MUSITIM SA TIMIȘOARA
SC METCONS 7 SA TIMIȘOARA**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Octombrie 2024**

1.2. Obiectul lucrării

- Prezenta documentație are ca obiect întocmirea studiului pentru Procedura de Restructurare Urbană pentru terenurile din **Anexa 1** situate în Timișoara, strada str. Taborului nr.3, nr.3A, str. Dunării nr.21, str.Dunărea nr.20B, în vederea realizării obiectivului „**Masterplan pentru restructurarea urbană a zonei Dunărea**”.

ANEXA 1				
Nr. Crt	Nr. C.F.	Proprietar tabular	Date refer. la teren	Suprafață
1.	429404	PRIMĂRIA MUN. TIMIȘOARA	Cc intravilan	6.642
2.	429405	PRIMĂRIA MUN. TIMIȘOARA	Cc intravilan	4.000
3.	429406	PRIMĂRIA MUN. TIMIȘOARA	Cc intravilan	1.825
4.	445042	SOCIETATEA PATROM S.R.L.	Cc intravilan	3.557
5.	445043	SOCIETATEA PATROM S.R.L.	Cc intravilan	1.403
6.	445044	SOCIETATEA PATROM S.R.L.	Cc intravilan	1.410
7.	445045	SOCIETATEA PATROM S.R.L.	Cc intravilan	1.412
8.	445046	SC BUTUZA ALEXANDRU SRL	Cc intravilan	1.388
9.	445047	SC BUTUZA ALEXANDRU SRL	Cc intravilan	500
10.	445048	SOCIETATEA PATROM S.R.L.	Cc intravilan	1.937
11.	445049	SC MUSITIM SA TIMIȘOARA	Cc intravilan	2.142
12.	448166	SC MUSITIM SA TIMIȘOARA	Cc intravilan	Din acte: 14.845 Masurată: 14.191



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

Pr. nr. 437/MUS/24

13.	402527	SC MUSITIM SA TIMIȘOARA	Cc intravilan	1.239
14.	419160	SC LUCIENT EST SRL	Cc intravilan	4.740
TOTAL teren studiat			Măsurată: 46.386 mp	

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 drumurilor sau acceselor 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 și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Terenurile studiate se află în intravilanul zonei de vest a municipiului Timișoara. Destinația terenurilor conform PUG aprobat prin HCL nr.457/17.10.2023- zona RiM- Restructurarea zonelor cu caracter industrial- Zonă mixtă. Astfel prin documentația prezentă se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte - locuințe colective și funcțiuni complementare.

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:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/16 iulie 1996;
- Plan Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 457/17.10.2023;
- PUZ „Zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare” aprobat prin HCL 36/31.01.2012
- PUD „Biserică, așezământ social, casă parohială, capelă provizorie, împrejmuire”, aprobat prin HCL 164/23.10.2012
- PUZ în lucru „Servicii turistice, agrement, comerț, stație de carburant, spălătorie auto, aquaparc S+P+11E”

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

Certificatul de Urbanism nr. CCU2024-000510/21.02.2024 a fost obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023, prin care se specifică încadrarea în zona RiM- Restructurarea zonelor cu caracter industrial- Zonă mixtă. Terenul este afectat de: zona verde cu rol de protecție față de structura majoră, plantații cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică (VPr), servitute de utilitate publică recomandată, zonă de protecție a liniilor de înaltă tensiune 110KV-220KV, zonă de protecție CFR.

1.3.3. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:



Pr. nr. 437/MUS/24

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată prin Ordonanța urgentă 79/2021);
- 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;
- 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 Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat prin Ordinul 1378/2018;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (actualizată prin Legea 190/2021);
- alte documente relevante.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de vest a orașului, în proximitatea Gării de Nord. Terenurile se pot accesa de pe strada Dunărea, la S, Str. Taborului, la N, și de pe strada Bârzava, la E.

Terenurile studiate se află într-o zonă cu un caracter predominant industrial și sunt propuse spre a fi restructurate.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile sunt alcătuite din zone industriale, zone destinate circulației feroviare și amenajărilor aferente acestora, zone pentru locuințe individuale și colective, servicii și funcțiuni complementare zonei de locuințe.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, parcelele se încadrează în zona de restructurare a suprafețelor industriale cu funcțiuni mixte: locuințe, servicii/comerț.

Potențial de dezvoltare

Prezenta documentație își propune să demareze procesul de reconversie și refuncționalizare a zonei, respectiv crearea unui ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare, care să înglobeze totodată și dotări și servicii publice.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Conform PUG Timișoara aprobat prin HCL 457/2023 parcelele aparțin zonei RiM- zona industrială restructurabilă- zona mixtă. Zona studiată se află în zona de vest a intravilanului Municipiului Timișoara, în proximitatea Gării de Nord.



Terenurile studiate sunt bordate astfel:

- **Nord** –Cea mai mare parte a limitei nordice se învecinează cu Strada Taborului, urmând ca o mică porțiune să se învecineze cu terenul aferent centralei termice și postului trafo, identificat prin CF 406642 și CF 431954. Astfel, cea mai apropiată construcție este reprezentată de centrală termică, care se află la aproximativ 5m. Locuințele individuale, aflate de cealaltă parte a străzii Taborului, sunt amplasate la o distanță de cel puțin 28,4 m.
- **Sud** – Terenurile se învecinează cu strada Dunărea. Cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 8,6m (clădire aferentă zonei de circulație feroviară);
- **Est** – Terenurile se învecinează cu strada Bârzava și cu parcela identificată prin CF 406642, aferentă centralei termice.. Ansamblul de locuințe colective amplasat de cealaltă parte a străzii, se află la o distanță de cel puțin 5,3 m;
- **Vest** – Parcelele cu funcțiune de locuire individuală, cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 0,3m.

Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu sunt situate în partea de vest a orașului, în zona Gării de Nord, bordate pe trei laturi de străzile Dunărea, Bârzava și Taborului. Acestea sunt la o distanță de aproximativ 2 km față de Gara de Nord Timișoara și la aproximativ 4,5 km față de centrul istoric al orașului. Artera principală care conectează terenurile cu centrul este Calea Bogdăneștilor.

Zona este deservită în principal de funcțiuni industriale, locuințe individuale, ansamblu de locuințe colective, edificii de cult și servicii (Clinică stomatologică, cabinet veterinar, magazin alimentar etc).

În zonă există și unități de învățământ astfel: Grădinița PP nr.24 Timișoara, aflată la aproximativ 500m, Campusul educațional, sportiv și de cercetare Dunărea, aflat la o distanță de aproximativ 550m și Școala Generală nr.19 Timișoara, aflată la o distanță de aproximativ 1,2 km. Amintim și Școala Primară „Casa Speranței”, Grădinița „Planeta piticilor”, Creșa din Cale Bogdăneștilor, Școala Gimnazială nr.11 și Grădinița PP nr.4 Timișoara.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe terenurile studiate există un aliniament discontinuu de copaci care bordează amplasamentul pe latura sudică și care ating înălțimi variable.

Din punct de vedere climatic și pluviometric, zona este caracterizată printr-un climat temperat-continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie (cum este cea a Banatului de câmpie). Condițiile climatice din zona Banatului de câmpie, luate în considerare cu caracter informativ, conform Atlasului Climatologic al României, se caracterizează prin următorii parametri:

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: - (1-2)oC, în ianuarie;
- Media lunară maximă: + (21-22)oC, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută: - 29,2oC, în 13.02.1935;
- Temperatura maximă absolută: + 40,0oC, în 16.08.1952;
- Temperatura medie anuală: + 10,9oC;



Pr. nr. 437/MUS/24

a) Precipitații:

- Media lunară maximă: 70-80 mm, în iulie;
- Media anuală: 600-700 mm;
- Cantitatea maximă în 24h: 100 mm.

a) Vântul:

- Direcție predominantă Nord-Sud: 16%;
- Direcție predominantă Est-Vest: 13%.

2.4. Fondul construit

În prezent, terenurile studiate se află în categoria curți construcții conform CF nr. 429404, CF nr. 429405, CF nr. 429406, CF nr. 445042, CF nr. 445043, CF nr. 445044, CF nr. 445045, CF nr. 445046, CF nr. 445047, CF nr. 445048, CF nr. 445049, CF nr. 448166, CF nr. 402527 și CF nr. 419160 .

Conform PUG Timișoara aprobat prin HCL 457/2023 terenurile care fac obiectul prezentului PUZ aparțin zonei RiM- zona industrială restructurabilă- zona mixtă. În vecinătatea lor se pot observa și următoarele zone și subzone funcționale constituite conform aceluiași PUG: Liu (zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban), Lip (zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic), ULiu (zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban), Lc_A (ansambluri de locuințe colective), Va (zona verde-scururi, grădini, parcuri cu acces public nelimitat) și VPr (zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică).

Următoarele parcele prezintă corpuri de construcții existente:

-CF nr. 429405- există trei corpuri de construcții, după cum urmează: C1 (paraclis cu S construită la sol de 187 mp), C2 (magazin bisericesc cu S construită la sol de 50 mp), C3 (anexă cu S construită la sol de 27 mp).

-CF nr. 445047- există un corp de construcție: C1 (construcții administrative și social culturale cu S construită la sol de 187 mp)

-CF nr. 448166- există un corp de construcție: C1 (hală reparații cu S construită la sol de 2430 mp)

-CF nr. 402527- există un corp de construcție: C1 (hală P cu S construită la sol de 26 mp)

-CF nr. 419160- există două corpuri de construcții: C1 (clădire de birouri în regim P cu S construită la sol de 131 mp și S construită desfășurată de 131,1 mp), C2 (clădire anexă, magazie în regim P, cu S construită la sol de 102 mp și S construită desfășurată de 102,4 mp).

Corpurile de clădire existente se vor demola în urma aprobării PUZ-ului.

Pentru parcela înscrisă în CF nr. 429405, aflată în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara s-a instituit drept de folosință gratuită, asupra 4000 mp teren, pe durata de 49 ani, în favoarea Parohiei Ortodoxe Române- Cartier Blășcovici.

Suprafața totală a celor 14 parcele care fac obiectul prezentei documentații este de 46.386 mp.

2.5. Circulația

Terenurile studiate sunt bine deservite de infrastructura rutieră și au acces din strada Dunărea, str. Bârzava și de pe strada Taborului. Transportul în comun este asigurat de



Pr. nr. 437/MUS/24

tramvaie, cea mai apropiată stație se află pe Calea Bogdăneștilor, la o distanță de aproximativ 350 m și de autobuze, iar cea mai apropiată stație se află la intersecția Tacit cu Calea Bogdăneștilor.

Conform noului PUG aprobat prin HCL 457/17.10.2023, strada Dunărea va avea un profil stradal de 26m, cu câte două benzi de circulație pe sens și cu o pistă de biciclete care va susține transportul velo din zonă.

2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Zona reglementată prin documentația prezentă este formată din 14 parcele și însumează o suprafață de 46.386 mp. Din extrasele de carte funciară rezultă că terenurile au următoarele caracteristici:

- **CF nr. 429404 Timișoara**
S=6.642 mp
Proprietar PRIMĂRIA MUN. TIMIȘOARA ;
Teren liber de construcții;
Fără înscrieri privitoare la sarcini;
- **CF nr. 429405 Timișoara**
S=4.000 mp
Proprietar PRIMĂRIA MUN. TIMIȘOARA ;
Pe teren se află trei construcții: C1 (paraclis cu S construită la sol de 187 mp), C2 (magazin bisericesc cu S construită la sol de 50 mp), C3 (anexă cu S construită la sol de 27 mp);
Sarcini: drept de folosință gratuită, asupra 4000 mp teren, pe durata de 49 ani, în favoarea Parohiei Ortodoxe Române- Cartier Blășcovici;
- **CF nr. 429406 Timișoara**
S=1.825 mp
Proprietar PRIMĂRIA MUN. TIMIȘOARA;
Teren liber de construcții;
Fără înscrieri privitoare la sarcini;
- **CF nr. 445042 Timișoara**
S=3.557 mp
Proprietar SOCIETATEA PATROM S.R.L. ;
Teren liber de construcții;
Fără înscrieri privitoare la sarcini;
- **CF nr. 445043 Timișoara**
S=1.403 mp
Proprietar SOCIETATEA PATROM S.R.L.;
Teren liber de construcții;
Fără înscrieri privitoare la sarcini;



Pr. nr. 437/MUS/24

- **CF nr. 445044 Timișoara**
S=1.410 mp
Proprietar SOCIETATEA PATROM S.R.L.;
Teren liber de construcții;
Fără înscrieri privitoare la sarcini;
- **CF nr. 445045 Timișoara**
S=1.412 mp
Proprietar SOCIETATEA PATROM S.R.L.;
Teren liber de construcții;
Fără înscrieri privitoare la sarcini;
- **CF nr. 445046 Timișoara**
S=1.388 mp
Proprietar SC BUTUZA ALEXANDRU SRL;
Teren liber de construcții;
Fără înscrieri privitoare la sarcini;
- **CF nr. 445047 Timișoara**
S=500 mp
Proprietar SC BUTUZA ALEXANDRU SRL.;
Pe teren se află o construcție: C1 (construcții administrative și social culturale
cu S construită la sol de 187 mp) ;
Fără înscrieri privitoare la sarcini;
- **CF nr. 445048 Timișoara**
S=1.937 mp
Proprietar SOCIETATEA PATROM S.R.L.;
Teren liber de construcții;
Fără înscrieri privitoare la sarcini;
- **CF nr. 445049 Timișoara**
S=2.142 mp
Proprietar SC MUSITIM SA TIMIȘOARA;
Teren liber de construcții;
Fără înscrieri privitoare la sarcini;
- **CF nr. 448166 Timișoara**
S din acte=14.845 mp
S măsurată= 14.191 mp
Proprietar SC MUSITIM SA TIMIȘOARA;
Pe teren se află o construcție: C1 (hală reparații cu S construită la sol de 2430
mp);
Fără înscrieri privitoare la sarcini;



Pr. nr. 437/MUS/24

- **CF nr. 402527 Timișoara**

S=1.239 mp

Proprietar SC MUSITIM SA TIMIȘOARA;

Pe teren se află o construcție: (hală P cu S construită la sol de 26 mp);

Fără înscrieri privitoare la sarcini;

- **CF nr. 419160 Timișoara**

S=4.740 mp

Proprietar SC METCONS 7 SA TIMIȘOARA;

Pe teren se află două construcții: C1 (clădire de birouri în regim P cu S construită la sol de 131 mp și S construită desfășurată de 131,1 mp), C2 (clădire anexă, magazie în regim P, cu S construită la sol de 102 mp și S construită desfășurată de 102,4 mp).;

Fără înscrieri privitoare la sarcini;

Inițiatorii documentației se numără printre proprietarii parcelelor.

2.7. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Alimentare cu energie electrică
- Telefonizare și telecomunicații
- Rețea de televiziune prin cablu
- Alimentare cu apă
- Canalizare
- Alimentare cu gaze naturale

2.8. Probleme de mediu

- RELATIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent categoria de folosință de curți construcții. Pe teren există un aliniament de copaci care mărginește latura sudică a acestuia. Printre aceștia se regăsesc și câteva exemplare de plop, având înălțimi variabile, pe care prezentul PUZ își propune să îi protejeze.

În ceea ce privește fondul construit, există câteva corpuri de construcții propuse spre demolare odată cu aprobarea prezentului PUZ.

- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.



Pr. nr. 437/MUS/24

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.9. Opțiuni ale populației

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației, organizate de Direcția Urbanism a Municipiului Timișoara. 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 dezbateri publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma studiilor de fundamentare, se remarcă neomogenitatea zonei, dar și tendința de a adapta diverse servicii și funcțiuni în cadrul fondului construit existent. Prin implementarea unor noi clădiri de locuințe colective și funcțiuni complementare, care să acomodeze și diverse servicii, s-ar realiza un prim pas spre direcția restructurării zonei studiate.

De asemenea, profilul stradal al străzii Dunărea reglementat prin PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 cu lățimea de 26 m contribuie la îmbunătățirea caracterului zonei.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 457/17.10.2023, parcelele studiate aparțin zonei Rim- zona industrială restructurabilă- zona mixtă. Terenul este afectat de:

- Zona verde cu rol de protecție față de structura majoră, plantații cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică (Vpr)
- Servitute de utilitate publică recomandată
- Zonă de protecție a liniilor de înaltă tensiune 110KV-220KV
- Zonă de protecție CFR

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.



3.4. Modernizarea circulației

Prezenta documentație contribuie atât la îmbunătățirea circulației auto din zonă, cât și a celei pietonale. Pentru realizarea profilului stradal de 26m aferent străzii Dunărea, propus prin PUG aprobat prin HCL 457/17.10.2023, în zona adiacentă străzii Dunărea se va avea în vedere trecerea în domeniului public a unei suprafețe din terenurile care fac obiectul PUZ și care în momentul actual sunt în proprietatea privată a Primăriei Municipiului Timișoara. De asemenea, pentru a facilita tranzitarea amplasamentului s-au prevăzut o serie de circulații pietonale care să facă conexiunea între str. Taborului, aflată la nord și str. Dunărea, aflată la sud.

3.5.Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Pornind de la premisele de restructurare și reorganizare a zonei studiate, prezenta documentație de urbanism propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiune mixtă-locuințe colective și funcțiuni complementare.

Pe terenul studiat s-au reglementat următoarele zone funcționale:

SzLc-Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

Această zonă este destinată construirii imobilelor de locuințe colective și funcțiuni complementare. Funcțiunile complementare vor fi amplasate la parterul clădirilor.

SzIS_A- Zonă de dotări și servicii

Această zonă este dedicată construirii de clădiri dedicate instituțiilor și serviciilor publice. Acesta poate acomoda o largă varietate de funcțiuni, precum: funcțiuni administrative, financiar-bancare, terțiare, de cult, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistență socială, sportive, de turism sau funcțiuni aferente infrastructurii de transport.

SzCv-Zonă circulații auto, pietonale și spații verzi

Această zonă este destinată circulațiilor auto și pietonale, care vor ocupa un procent de maxim 20% din suprafața terenului. În condițiile în care circulațiile nu vor atinge procentul maxim reglementat, se vor amenaja spații verzi în restul zonei.

SzPv- Zonă circulații pietonale, spații verzi și sportive

Această zonă este destinată circulațiilor pietonale, care vor ocupa un procent de maxim 25% din suprafața terenului. În condițiile în care circulațiile nu vor atinge procentul maxim reglementat, se vor amenaja spații verzi în restul zonei.

SzV-Zonă spații verzi la sol fără construcții subterane (deep green)

Această zonă este destinată zonelor verzi la sol fără construcții subterane (deep green). Pe limita sudică care mărginește str. Dunărea, aceste spații verzi se vor constitui sub formă unei zone cu rol de protecție față de infrastructura majoră, conform PUG aprobat prin HCL 457/2023.

Zonele care cuprind suprafețe de spații verzi vor însuma un minim de 25% din suprafața terenului.



Pr. nr. 437/MUS/24

Implantarea propusă va respecta următoarele principii:

Parcela 1 - Parcelă destinată construcțiilor

SzLc- Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

SzIS_A- Zonă de dotări și servicii, piață civică și funcțiuni sportive

- Retrageră variabilă înspre strada Dunărea, impusă de zona de protecție LEA;
- Retrageră de 5m față de limita nordică;
- Retrageră de minim $H/2$ dar nu mai puțin de 6m, H reprezentând înălțimea construcției propuse, față de limita de vest a parcelei;
- Retrageră de minim $H/2$, dar nu mai puțin de 6 m față de limita de proprietate a parcelei 2, respectiv nu mai puțin de 14,3 m față de limita de proprietate a parcelei 3, amplasate la est.
- Regim de înălțime maxim: **(1-2)S+P+8E+Er**;
- H maxim cornișă 32m, H maxim 35m;
- Funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, zonă de dotări și servicii;
- POTmax=50%
- CUTmax=2,4
- Spații verzi: **min 25%**;
- Numărul maxim de unitați de locuit - **670** apartamente;

Se vor asigura locuri de parcare conform anexei 2 aferentă PUG aprobat prin HCL 457/17.10.2023.

Parcela 2 - Teren reproporționat, aflat în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara cu titlul de folosință gratuită în favoarea Parohiei Ortodoxe Române-Blașcovici

SzIS_A- Zonă de dotări și servicii

Pentru această zonă se preiau indicii din PUD aprobat prin HCL 164/23.10.2012.

- Regim de înălțime maxim: **S+P+2E**;
- H maxim cornișă 16m pentru regim de înălțime S+P+2E;
- Funcțiuni: culte;
- POTmax=40%
- CUTmax=1,6

Parcela 3 - Teren relocat, destinat construcțiilor, aflat în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara

SzIS_A- Zonă de dotări și servicii

- Retrageră variabilă înspre strada Dunărea, impusă de zona de protecție LEA;
- Retrageră de 5m față de limita estică;
- Retrageră de minim $H/2$ dar nu mai puțin de 6m, H reprezentând înălțimea construcției propuse, față de limita de nord a parcelei;
- Retrageră de minim $H/2$, dar nu mai puțin de 6 m față de limita vest a parcelei;
- Regim de înălțime maxim: **(1-2)S+P+8E+Er**;
- H maxim cornișă 32m, H maxim 35m;
- Funcțiuni: dotări și servicii;



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

Pr. nr. 437/MUS/24

- POTmax=55%
- CUTmax=2,8
- Spații verzi: min 25%;

Parcela 4 - Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public, destinat drumurilor publice și spațiilor verzi adiacente.

BILANȚ TERITORIAL				
Suprafața terenului	EXISTENT		PROPUS	
Teren în intravilan- curți construcții	46.386 mp	100 %	44.139 mp	95,16 %
Căi de comunicație rutieră și construcții aferente	-	-	1.684 mp	3,63 %
Spații verzi	-	-	563 mp	1,21 %
TOTAL	46.386 mp	100 %	46.386 mp	100 %
Suprafața terenului	EXISTENT		PROPUS	
Parcela ①	-	-	33.919 mp	76,85 %
Parcela ②	-	-	4.000 mp	9,06 %
Parcela ③	-	-	6.220 mp	14,09 %
Teren urbanizat rezultat în urma PUZ	-	-	44.139 mp	100 %
Parcela ① - 33.919 mp				
Suprafața terenului	EXISTENT		PROPUS	
Locuințe colective cu funcțiuni complementare și zonă de dotări și servicii	-	-	16.959,5 mp	max 50 %
Spații verzi	-	-	8.479,75 mp	min 25 %
Circulații pietonale în interiorul parcelei	-	-	8.479,75 mp	max 25 %
TOTAL	-	-	33.919 mp	100 %
Notă: locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală				
Parcela ② - 4.000 mp, reglementată prin PUD aprobat prin HCL 164/23.10.2012				
Suprafața terenului	EXISTENT		PROPUS	
Edificii de cult și construcții anexe	3.080 mp	77 %	3.080 mp	77 %
Spații verzi	920 mp	23 %	920 mp	23 %
TOTAL	4.000 mp	100 %	4.000 mp	100 %
Parcela ③ - 6.220 mp				
Suprafața terenului	EXISTENT		PROPUS	
Zonă dotări și servicii	-	-	3.421 mp	max 55 %
Spații verzi	-	-	1.555 mp	min 25 %
Circulații auto/pietonale în interiorul parcelei	-	-	1.244 mp	max 20 %
TOTAL	-	-	6.220 mp	100 %



Pr. nr. 437/MUS/24

INDICI URBANISTICI propuși:					
	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime maxim	H _{max} contigă	H _{max}
Parcela ①	max 50%	max 2,4	(1-2)S+P+8E+Er	32m	35m
Parcela ② -indici preluați din PUD aprobat prin HCL 164/23.10.2012	max 40%	max 1,6	S+P+2E	16m	-
Parcela ③	max 55%	max 2,8	(1-2)S+P+8E+Er	32m	35m
Spații verzi minim 25% din suprafata parcelei					
Suprafață teren/apartament			→ aproximativ 50 mp teren/apartament		
NOTĂ					
- subsolul poate coincide cu limitele terenului, excluzând zona deep-green - în zona verde aferentă parcelei 1 va fi amenajat și un spațiu de joacă pentru copii - locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare					

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona adiacentă terenurilor studiate este bine deservită din punct de vedere al utilitatilor edilitare, dezvoltarea utilităților pentru terenurile aferente PUZ se va face ținând cont de funcțiunile propuse. Extinderea de rețele se va realiza conform proiectelor de specialitate.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Potențialele surse de poluare predictibile sunt: emisiile de gaze de ardere din centralele termice pe gaz, apele uzate menajere și cele pluviale colectate de pe carosabil și parări, precum și deșeurile generate.

Prevederea în cadrul clădirilor a unor spații destinate colectării selective și conforme a deșeurilor, precum și evacuarea ritmică prin societăți autorizate, reduce riscul poluării prin dispersarea acestora.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenurile ce fac obiectul planului urbanistic propus au stabilitatea asigurată, nu există straturi moi de alunecare în structura geologică, iar energia de relief este scăzută, astfel încât riscul de alunecări de teren este redus.

Riscul înzăpezirilor în cazul ninsorilor abundente este prevenit prin asigurarea accesului mijloacelor de dezăpezire la căile de comunicații, cu posibilitatea stocării temporare a zăpezii pe spațiile verzi.

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termică a clădirilor. Izolația împotriva excesului radiației solare se va face individual la nivelul fiecărei unități funcționale din cadrul clădirilor sau printr-o gestiune la nivelul întregii clădiri printr-un sistem centralizat de ventilație și răcire.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, proiectarea construcțiilor și



instalațiilor de asigurare a utilităților va ține cont de seismicitatea amplasamentului.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Prin planul propus nu se preconizează generarea altor ape uzate decât cele menajere. Acestea se descarcă în rețeaua de canalizare municipală și se epurează în stația Aquatim SA. Apele pluviale colectate separat de pe căile de circulație rutieră și parări se trec prin separator de hidrocarburi înainte de descărcarea în canalizarea centralizată.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Pentru fiecare corp de clădire se vor amenaja spații de colectare separată a deșeurilor menajere și reciclabile. Prin amenajarea acestor spații și utilizarea de recipiente adecvate se vor evita împăștierea deșeurilor, disconfortul olfactiv și riscul epidemiologic.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Nu este necesară reconstrucția ecologică. Plantarea zonelor verzi se va realiza pe sol fertil.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi se propun a fi amenajate sub formă de zone verzi de protecție, scuaruri și fâșii plantate aliniate la căile de comunicații. Se va respecta un procent de spații verzi de minim 25% din suprafața terenului. Suprafața de spații verzi se asigură prin: suprafețe înnierbate, arbori, garduri vii, arbuști, terase înnierbate.

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în noul ansamblu adecvat noilor funcțiuni ale zonei, se realizează atât o refacere peisagistică, cât și o reabilitare a zonei.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Se introduc zone verzi în interiorul parcelelor. Se vor planta specii de arbori pe perimetrul amplasamentului.

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în noul ansamblu adecvat noilor funcțiuni ale zonei, se realizează atât o refacere peisagistică, cât și o reabilitare a zonei.

3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu este cazul.

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

Prin planul propus se realizează accesele la căile de comunicații rutiere din vecinătate, racordând zona studiată la principalele căi de comunicație.



3.7.11. Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

- a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în acord cu necesitățile comunității locale. Amplasamentul este situat în zona vestică a orașului, fiind înconjurat de zone industriale, zone destinate circulației feroviare și amenajărilor aferente acestora, zone pentru locuințe individuale și colective, servicii și funcțiuni complementare zonei de locuințe. Prin proiect se propune extinderea infrastructurii edilitare și rutiere ce favorizează generarea unei dezvoltări urbane ulterioare.

Mobilarea propusă indicativ în planșe creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere și pluviale, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Lucrările de amenajare pentru spațiile verzi propuse se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi, care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente în zonă.

- b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:*

Prezentul PUZ se va integra în PUG Timișoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

- c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:*

Dezvoltarea durabilă înseamnă, în linii mari, integrarea obiectivului în raport cu situația existentă a zonei, cu utilizarea rațională a elementelor naturale apă-aer-sol-așezări umane, cu respectarea specificului zonei. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea cadrului necesar pentru desfășurarea activităților, asigurarea locurilor de parcare pentru locatari, angajați și vizitatori, cu conservarea factorilor de mediu.

- d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și beneficiar, prin acest proiect se prevede reglementarea atât a unei zone de locuințe colective cu funcțiuni complementare, cât și a unei zone destinată dotărilor și serviciilor publice. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față. Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante. Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.



Pr. nr. 437/MUS/24

Suprafata totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 46.386 mp.

Pentru a asigura un climat cât mai propice locuirii se propune amenajarea de spații verzi compacte în interiorul parcelei într-o proporție semnificativă.

Problemele de mediu relevante pentru PUZ sunt date de:

- asigurarea unui procent de spații verzi amenajate de 25% din totalul suprafeței terenurilor reglementate
- protecția calității apelor, realizată prin evacuarea la canalizare a apelor uzate menajere
- protecția calității aerului, realizată prin măsuri constructive de reducere a emisiilor de gaze de ardere din centralele termice (termoizolarea clădirilor, centrale termice comune, etc.)

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor):*

PUZ propus respectă prevederile OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Dintre acestea amintim:

- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996.

3.7.12. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prevenirea riscului de inundații se realizează prin dimensionarea corespunzătoare a instalațiilor de canalizare menajeră și pluvială.

Riscurile generate de cutremure sunt prevenite prin proiectarea seismică a clădirilor.

Stabilitatea terenului va fi asigurată, conform concluziilor studiului geotehnic, astfel încât riscul de alunecări să fie minim. Se vor respecta prevederile documentațiilor tehnice referitoare la fundații.

Prin adoptarea măsurilor de protecție a calității apelor și aerului, precum și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor, sunt prevenite riscurile pentru sănătatea umană.

3.7.13. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:*

Probabilitatea producerii unor efecte indezirabile asupra mediului este minimală, cu condiția respectării tuturor prevederilor din PUZ. În cazul producerii unor eventuale efecte indezirabile, acestea vor fi de durată și frecvență redusă, efectele fiind reversibile până la eliminarea cauzei, limitate spațial la perimetrul amplasamentului.

b) *natura cumulativă a efectelor:* Nu este cazul.

c) *natura transfrontieră a efectelor:* Nu este cazul.

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):*



Pr. nr. 437/MUS/24

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății populației, în cadrul proiectului se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)*: Nu este cazul.

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

i. *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*:

În conformitate cu Legea 5/2000 privind aprobarea "Planului de amenajare a teritoriului, secțiunea a III-a – zone protejate" și anexele sale, în zona studiată nu există zone ecologice de interes. În apropierea perimetrului studiat nu se află arii de protecție avifaunistice sau arii speciale de conservare reglementate.

ii. *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului*: Nu se vor depăși valorile limită.

iii. *folosirea terenului în mod intensiv*: Nu este cazul.

g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional*: Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

CIRCULAȚIA TERENURILOR				
Suprafața terenului	EXISTENT		PROPUS	
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	33.919 mp	73,12%	33.919 mp	73,12%
Terenuri în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara	12.467 mp	26,88%	10.220 mp	22,03%
Teren în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	2.247 mp	4,85%
TOTAL	46.386 mp	100%	46.386 mp	100%

Notă: Regimul juridic al proprietăților învecinate terenurilor studiate este preluat din planșa U06- Reglementări urbanistice- Proprietate asupra terenurilor aferentă Planului Urbanistic General Timișoara

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

Investiția propusă are ca scop restructurarea și valorificarea terenului într-un mod sustenabil din punct de vedere al vecinătăților, al însoirii și al conformării circulațiilor.

Soluția propusă se află în concordanță cu potențialul de dezvoltare al zonei, atât din punct de vedere urbanistic/spațial, cât și din punct de vedere funcțional.

Regimul de înălțime propus completează un raport adecvat între înălțimea construcțiilor și lățimea străzilor propuse, în timp ce retragerile propuse respectă dreptul la însoire al parcelelor vecine.

Documentația de urbanism are ca scop principal îmbunătățirea calității zonei la nivel urban, prin restructurarea unei zone industriale, contribuind la dezvoltarea și valorificarea acesteia.



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

Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat.

Parcelele vor avea acces la spații de joacă pentru copii și spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor proprii și pentru vizitatori. Prezenta documentație nu are impact în implementarea sa asupra investițiilor publice.

Conceptul pe care se bazează soluția prezentată pornește de la generarea unei conexiuni pietonale între strada Tabor, amplasată la nord și strada Dunărea, amplasată la sud, conexiune care să faciliteze tranziția pietonilor înspre zona centrală. Această conexiune se dorește a fi îmbogățită de spații verzi și zone dotate cu funcțiuni de recreere, făcând din acest parcurs pietonal unul atractiv. Adiacent traseelor pietonale vor fi dispuse clădirile de locuit cu funcțiuni complementare. Suplimentar, se prevede o zonă de dotări și servicii. Astfel, propunerile proiectului caută să asigure suprafețele necesare pentru funcțiunile ce lipsesc în acest moment zonei.

6. CATEGORIILE DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de alipirea/dezlipirea și intabularea parcelelor propuse în P.U.Z.
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile aferente amenajării pieței civice și zonelor cu destinație sportivă
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

7. CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA – OMS 119/2014

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine:



Pr. nr. 437/MUS/24

- **Nord** –Cea mai mare parte a limitei nordice se învecinează cu Strada Taborului, urmând ca o mică porțiune să se învecineze cu terenul aferent centralei termice și postului trafo, identificat prin CF 406642 și CF 431954. Astfel, cea mai apropiată construcție este reprezentată de centrală termică, care se află la aproximativ 5m. Locuințele individuale, aflate de cealaltă parte a străzii Taborului, sunt amplasate la o distanță de cel puțin 28,4 m.
- **Sud** – Terenurile se învecinează cu strada Dunărea. Cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 8,6m (clădire aferentă zonei de circulație feroviară);
- **Est** – Terenurile se învecinează cu strada Bârzava și cu parcela identificată prin CF 406642, aferentă centralei termice.. Ansamblul de locuințe colective amplasat de cealaltă parte a străzii, se află la o distanță de cel puțin 5,3 m;
- **Vest** – Parcelele cu funcțiune de locuire individuală, cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 0,3m.

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Alimentare cu energie electrică
- Telefonizare și telecomunicații
- Rețea de televiziune prin cablu
- Alimentare cu apă
- Canalizare
- Alimentare cu gaze naturale

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (existent și administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii sau se va cumula cu o rezervă de apă proprie.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (existent și administrat de s.c. AQUATIM s.a.).

Canalizarea pluvială

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

Apele pluviale provenite de pe străzile propuse din zona PUZ, vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială propusă, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție. Bazinul de retenție se va descărca prin pompă în rețeaua de canalizare propusă.

Alimentare cu energie termică

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin



Pr. nr. 437/MUS/24

centrală termică proprie alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate .

RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE

Pentru clădirile destinate locuințelor 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.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii aliniatului precedent.

O locuință trebuie astfel amplasată și orientată încât, cel puțin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiația solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului. Durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore (NP 057-02, art. 3.4.D)

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 funcțiunea de locuire se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

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



Pr. nr. 437/MUS/24

- conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- spații amenajate pentru gararea și parcare a 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 propunerii locurile de parcare vor fi 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

Conform OMS 119/2014, cap. I, art. 5, 11, în zona terenului studiat, pe o rază de 1500m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară.

CIRCUITE FUNCȚIONALE ȘI PARAMETRI SANITARI

Suprafețele camerelor vor depăși 12mp, suprafețele bucătăriilor vor depăși 5mp, iar înălțimea liberă a fiecărui nivel destinat locuințelor va fi de minim 2,60m.

Încăperile de locuit și bucătăriile vor fi prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

Spațiile cu altă destinație pot acomoda următoarele funcțiuni:

- funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, amenajări sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, servicii manufacturiere, servicii medicale sau activități de mică capacitate, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), cu următoarele condiții:
 - amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților.

8. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. Dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte** 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 orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

Pr. nr. 437/MUS/24

-încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,
Arh. Daria Indreiu

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu

