



**s.c. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" s.r.l.**

300044 Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, tel./fax.: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

Proiect nr. 154/2016

### **1. Introducere**

#### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea lucrării:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL "Dezvoltare zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare"</b>
Amplasament:	<b>Străzile Nicolae Andreescu – Anton Bacalbașa, Teren arabil în intravilan Timișoara, județul Timiș CF nr. 402010, 413811</b>
Beneficiar: (Beneficiar)	<b>S.C. "LOMAS SERV" S.R.L.</b> Timișoara, str. Hebe, nr.2, jud. Timiș
Elaborator: (Proiectant)	<b>S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L.</b> Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, jud. Timiș tel./fax: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro
Data elaborării:	<b>aprilie 2017</b>
Faza de proiectare:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)</b>

#### **1.2. OBIECTUL P.U.Z.**

##### **1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal de față, este determinată de intenția de a reglementa din punct de vedere urbanistic o zonă cu funcțiunea actuală agricolă, din sud-vestul Municipiului Timișoara (Cartierul Freidorf), în zonă destinată funcțiilor de locuire și funcțiuni complementare acestora, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

Obiectul prezentei documentații îl reprezintă studiul unui teren format din două parcele, înscris în CF nr. 402010, 413811 ca teren arabil în intravilanul Municipiului Timișoara. Prin studiul de față urmează să se propună:

- reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în vederea dezvoltării unui ansamblu cu caracter rezidențial și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale;
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Propunerile din această documentație vor ține cont de prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare și alte documentații de urbanism în curs de aprobare din zonă.

Se vor respecta prospectele stradale minime propuse prin documentații de urbanism în curs de aprobare.

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z., măsoară **26.300 mp** și este compusă din parcelele cu nr. cad. 402010 în suprafață de 10.000 mp, și 413811 în suprafață de 16.300 mp, (provenite din numerele cadastrale vechi A855/1/8, respectiv A855/1/7).

Zona este delimitată astfel:

- la Nord-Vest: Strada Nicolae Andreescu – nr. Cad. 428456.
- la Sud-Est: Strada Anton Bacalbașa – nr. Top. 456.
- La Nord-Est: parcela cu nr. cad 419887 pe care a fost aprobată documentația P.U.Z. "Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er" prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 121/31.03.2017.
- la Sud-Vest: se învecinează cu parcela A855/1/9, pe care există construcții cu caracter temporar - sere.

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

**Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare**, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 105/2012, terenul este încadrat în **UTR 58**, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.Z. sau P.U.D., și se specifică Categoria funcțională:

##### **Zonă mixtă: (M)**

- Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare,
- Zonă instituții și servicii publice,
- Zonă unități industriale.

În RLU aferent P.U.G. (conform Cap.2, Art.2-3-4) se specifică pentru zona mixtă următoarele:

- Funcțiuni dominante: servicii, mică producție
- Funcțiuni complementare:
  - locuințe,
  - spații verzi amenajate,
  - accese pietonale, carosabile, parcaje, rețele
  - instalații tehnico-edilitare.

Prin planșa de Reglementări urbanistice aferentă P.U.G. se instituie interdicție temporară de construire pentru zona studiată, stabilindu-se obligativitatea întocmirii unor documentații P.U.Z. sau P.U.D. Interdicțiile se stabilesc până la elaborarea și aprobarea documentației P.U.Z. respectiv P.U.D. (conform Art.6).

Conform Art.15 se permite amplasarea locuințelor în raport cu limitele laterale ale parcelei în sistem înșiruit, în regim cuplat sau izolat.

Procentul de ocupare al terenului este reglementat (conform Art.24 RLU PUG) prin corelare cu prevederile Art.15 RGU și Anexa 2 RGU.

Conform acestora, pentru zona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime P - P+2, POT maxim este 35%. Pentru zona mixtă, POT maxim este 70%.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

#### **1.3.1 LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.**

Pentru întocmirea acestei documentații s-a consultat **Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare**, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 105/2012.

În urma analizării documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice**;
- necesitatea rezervării unui procent de minim 5% din suprafața terenului pentru dotări și servicii publice;
- rezervarea unui procent de minim 5% din suprafața terenului pentru spații verzi amenajate;

#### **1.3.2 LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.**

Conform Certificatului de Urbanism nr. 4032/06.10.2016 emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 107/2014, destinația terenurilor este aceea de zonă mixtă cu interdicție temporară de construire până la aprobare P.U.D./P.U.Z.

#### **1.3.3 PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI**

În zona studiată aparținând UTR 58, cu interdicție de construire până la aprobare P.U.D./P.U.Z., pe limita de proprietate nord-est a terenului ce face obiectul P.U.Z. a fost aprobată prin **Hotărârea de Consiliu Local nr.121/31.03.2017 documentația P.U.Z. "Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er"** cu următorii indici urbanistici:

Subzona A:

- **Locuințe individuale înșiruite**
- regim de înălțime maxim **P+1E+M/Er**
- **POT<sub>max</sub> = 35%**
- **CUT<sub>max</sub> = 0,9**
- **H<sub>max</sub> = 12m**

Subzona B:

- **Locuințe colective mici**
- regim de înălțime maxim **P+1E+M/Er**
- **POT<sub>max</sub> = 35%**
- **CUT<sub>max</sub> = 0,9**
- **H<sub>max</sub> = 12m**

Se observă tendința de reglementare a UTR 58 marcată cu interdicție de construire până la aprobare documentații urbanistice.

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

### **2.1 EVOLUȚIA ZONEI**

#### **2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

Inițial o localitate de origine germană, Freidorf a devenit cartier al Municipiului Timișoara în a doua jumătate a secolului XX.

Din punct de vedere urbanistic, țesutul construit este în mare parte tipic unei așezări rurale, având construcția poziționată în aliniament, și adâncime mare a parcelelor. Densitatea construcțiilor este redusă, acestea având de regulă regimul de înălțime Parter.

În vecinătatea amplasamentului studiat, în zona centrală a Cartierului Freidorf, între Străzile Ardealului, Nicolae Andreescu și Lămâiței, au apărut în timpul regimului comunist locuințele colective cu regim de înălțime P+4...5E, la parterul cărora se găsesc majoritatea serviciilor care deservește cartierul.

Cu excepția zonei de locuințe colective, trama stradală este ortogonală, ușor înclinată în plan, în direcția Nord-Vest.

#### **2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII**

În zonele cu densitate redusă, există case care încă mai păstrează caracteristicile estetice și funcționale impuse de tipologia de locuire specifică coloniștilor germani.

În același timp, evoluția zonei a fost marcată de înființarea Comtim-ului, devenit ulterior parc industrial parțial revitalizat după anii 2000. În prezent, aici își desfășoară activitatea Companiile Smithfield Prod, Nestle, ELBA și altele.

Cartierul Freidorf este conectat la Calea Șagului – DN59 prin intermediul Străzilor Ovidiu Cotruș și Sulina, de-a lungul cărora s-a coagulat o zonă de industrie și servicii.

Ca o consecință a dezvoltării neplanificate, multe terenuri aflate între zona locuită și zona industrială/servicii au rămas nereglementate.

### **2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

#### **2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Conform extraselor CF nr. 402010, 413811 terenul studiat este arabil în intravilanul Municipiului Timișoara, situat în cartierul Freidorf, cu fronturi la Străzile Nicolae Andreescu și Anton Bacalbașa.

Forma terenului este regulată, dreptunghiulară și orientată Nord-Vest spre Sud-Est.

Forma regulată a terenului asigură posibilitatea unei mobilări raționale a acestuia.

#### **2.2.2 RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE ÎNTERES GENERAL**

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, poziția este favorabilă, datorită amplasării cu front la DJ 591 (Strada Nicolae Andreescu).

În partea de Nord a cartierului se află Gara de Vest de pe linia Timișoara-Cruceni care deservea transportul de mărfuri.

Accesibilitatea zonei este asigurată de mijloacele de transport în comun ale R.A.T.T. care au stații pe Strada Nicolae Andreescu la intersecția cu Strada Virgil Simionescu și Strada Păcii, de-o parte și de cealaltă a amplasamentului studiat:

- Autobuz Linia 3
- Expres 7

La nivel edilitar zona este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații.

Principalele instituții de interes general din Freidorf sunt: Școla Generală cu clasele I-VIII nr.29, Biserica, Oficiul Poștal nr.4, Liceul Auto, și clădirile diverselor fundații de caritate.

Alte școli care deserveșc zona sunt Școala Gimnazială nr.2, Școla Generală nr.13 și Școla Generală nr.27 aflate la mai mult de 1,5km de amplasamentul studiat.

## **2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

### **2.3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE**

**Relieful.** Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel ne semnificative. Acesta nu prezintă potențial de alunecare.

La Nord de Cartierul Freidorf trece Bega (aproximativ 900m față de amplasament). În zona locuințelor colective P+4...5 se află Balta Lămâitei.

Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase

**Clima** este cea tipică Câmpiei de Vest. Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă:  $-1^{\circ}\text{C}$  în Ianuarie;
- Media lunară maximă:  $+20^{\circ}\text{C}$  ...  $21^{\circ}\text{C}$  în Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută:  $-35,3^{\circ}\text{C}$
- Temperatura maximă absolută:  $+40,0^{\circ}\text{C}$
- Temperatura medie anuală:  $+10,9^{\circ}\text{C}$

b) Precipitații:

- Media anuală: 631 mm.

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

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

**Regimul eolian** indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

**Geologic**, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri și nisipuri, cu extindere la peste 200m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la circa 1400 ÷ 1700m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfolii (fracturi).

Terenul de fundare este apreciat între cotele **-0,80 ÷ -6,00m** ca fiind un teren **mediu** format din praf argilos spre bază, praf argilos nisipos, nisip argilos, nisip fin prăfos, nisip mijlociu și mare.

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	terenuri medii	3
Apa subterană	cu epuizmente normale (dacă va fi cazul)	2
Clasificarea construcției după categoria de importanță	normală	3
Vecinătăți	fără risc	1
Zona seismică	$T_c=0,7\text{sec.}; a_g=0,20g; \beta_0 = 2,50$ spectru normalizat de răspuns elastic (din codul de proiectare seismică P100-1/2013)	2

TOTAL 11

Din analiza stratificației prezentată anterior se constată că terenul de fundare se încadrează în terenuri medii, conform Normativului NP 074/2014 (tabelul A1.2 condiții de teren); cu un total de **11 puncte**, deci un **risc geotehnic de tip «moderat»**, iar din punct de vedere al categoriei geotehnice, poate rămâne în **«categoria geotehnică 2»**.

### 2.3.2 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, pe teren nu există construcții.

## 2.4 CIRCULAȚIA

### 2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Nu sunt înregistrate aspecte critice în desfășurarea circulației rutiere în dreptul amplasamentului studiat.

### 2.4.2 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME

În general, străzile din vecinătate, inclusiv Strada Nicolae Andreescu și Strada Anton Bacalbașa până la intersecția cu Strada Constantin Daniel sunt străzi de categoria a III-a cu o bandă de circulație pe sens.

Pentru fluidizarea circulației este prevăzută prelungirea Străzii Anton Bacalbașa până la Strada Laurențiu Nicoară.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

### 2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În cadrul UTR 58 funcțiunea principală este aceea de locuințe cu regim de înălțime P...P+2 și funcțiuni complementare.

În zona centrală a Cartierului Freidorf, între Străzile Ardealului, Nicolae Andreescu și Lămâiței, au apărut în timpul regimului comunist locuințele colective cu

regim de înălțime P+4...5E, la parterul cărora se găsesc servicii care deserveșc cartierul.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, pe terenurile aflate la sud de Strada Nicolae Andreescu este instituită interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.Z. sau P.U.D. datorită incoerenței reglementărilor actuale.

Pe terenul vecin de la Est, arabil în intravilan, a fost recent aprobată prin Hotărârea de Consiliu Local nr.121/31.03.2017 documentația P.U.Z. "Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er" cu două subzone:

- Subzona A: Locuințe individuale înșiruite
- Subzona B: Locuințe colective mici

### 2.5.2 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În UTR 58, la sud de Strada Nicolae Andreescu, gradul de ocupare al terenului este unul redus, trama stradală ortogonală fiind modulată la aproximativ 400m. Construcțiile sunt amplasate de obicei la frontul străzilor.

La nord de Nicolae Andreescu, între Străzile Lămâiței și Muncii, procentul de ocupare al terenului este mai ridicat, fiind în jur de 35% din suprafața parcelei.

### 2.5.3 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Zona din imediata vecinătate a amplasamentului are un caracter predominant rezidențial. Serviciile sunt amplasate în general, în zona cu densitate a populației mai mare, unde sunt și locuințele colective.

### 2.5.4 ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat este liber de construcții și fără spații verzi amenajate.

Cele mai apropiate spații verzi amenajate sunt Parcul din Freidorf – Piața Petofi Sandor, situate la aproximativ 500m de amplasamentul studiat.

În comparație cu alte cartiere ale orașului, Freidorf are o poziție favorabilă din punctul de vedere al accesului la spații verzi și de loisir, în vecinătate aflându-se malurile reabilite ale Canalului Bega cu trasee pietonale și pistă pentru biciclete.

## **2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ**

### 2.6.1 STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Pentru determinarea rețelelor edilitare existente în zonă, au fost solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă, obținându-se Avizul Unic nr. 961/28.10.2016 cu avizele anexe:

#### **- Telefonie**

Conform avizului de amplasament nr.154085829/03.02.2016 al S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., pe Strada Nicolae Andreescu există instalații de comunicații electronice subterane de importanță deosebită. Viitoarele construcții se vor amplasa la minim 1m față de acestea, iar lucrările de amenajare nu vor putea depăși 40cm adâncime.

#### **- Regia Autonomă de Transport Timișoara**

Conform avizului de amplasament nr.UR2016-01-4790/07.10.2016 al Regiei Autonome de Transport Timișoara, pe Strada Nicolae Andreescu există cabluri electrice subterane de tipul LES20Kvca și LES600Vcc. Avizul este cu condiții și necesită efectuarea predării de amplasament.

#### **- Alimentare cu apă și canalizare**

Conform avizului de amplasament nr.31538/11.10.2016 emis de Serviciul Tehnic AQUATIM, în zonă există posibilitatea racordării la rețele de apă-canal existente pe Strada Nicolae Andreescu.

**- Alimentarea cu gaze naturale**

Conform aviz de amplasament nr.5206/21.10.2016 eliberat de E-ON Distribuție ROMANIA S.A., în zonă există rețele de gaz atât pe Strada Nicolae Andreescu, cât și pe Anton Bacalbașa.

**- Alimentarea cu energie electrică**

Conform avizului de amplasament nr.941/12.10.2016 eliberat de SC ENEL Distribuție Banat SA, atât pe Strada Nicolae Andreescu, cât și pe Anton Bacalbașa există rețele electrice. Se va respecta distanța minimă de 60cm față de traseul cablurilor electrice existente.

**- Alimentarea cu agent termic**

Conform avizului de amplasament al Companiei de Termoficare COLTERM S.A. nr. UR2016-014790/04.10.2016, în zonă nu există rețele termice sau de apă rece hidrofor.

## **2.7 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt locuințe colective cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M și funcțiuni complementare.

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Municipiul Timișoara, Direcția de Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

## **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Conform Certificatului de Urbanism nr. 4032/06.10.2016 emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 107/2014, destinația terenurilor este aceea de zonă mixtă cu interdicție temporară de construire până la aprobare P.U.D./P.U.Z.

### **3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.**

**Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare**, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 105/2012, terenul este încadrat în **UTR 58**, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.Z. sau P.U.D., și se specifică Categoria funcțională:

**Zonă mixtă: (M)**

- Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare,
- Zonă instituții și servicii publice,
- Zonă unități industriale.



În RLU aferent P.U.G. (conform Cap.2, Art.2-3-4) se specifică pentru zona mixtă următoarele:

- Funcțiuni dominante: servicii, mică producție
- Funcțiuni complementare:
  - locuințe,
  - spații verzi amenajate,
  - accese pietonale, carosabile, parcaje, rețele
  - instalații tehnico-edilitare.

Prin planșa de Reglementări urbanistice aferentă P.U.G. se instituie interdicție temporară de construire pentru zona studiată, stabilindu-se obligativitatea întocmirii unor documentații P.U.Z. sau P.U.D. Interdicțiile se stabilesc până la elaborarea și aprobarea documentației P.U.Z. respectiv P.U.D. (conform Art.6).

Procentul de ocupare al terenului este reglementat (conform Art.24 RLU PUG) prin corelare cu prevederile Art.15 RGU și Anexa 2 RGU. Conform acestora, pentru zona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime P - P+2, POT maxim este 35%. Pentru zona mixtă, POT maxim este 70%.

### **3.3 PREVEDERI ALE ETAPEI 2 P.U.G. – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ (MASTERPLAN) 2012**

Conform “Masterplan”, terenul studiat este situat în zona de aplicare a următoarelor politici:

**Politica 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare**

**Program 3 – Transport motorizat individual și public**

- Amenajarea unui spațiu de parcare suficient pentru parcul industrial Freidorf; corelat cu reorganizarea căilor de acces pentru o mai bună fluidizare a traficului, Inel de legătură între Calea Șagului și Calea Torontalului
- Sporirea capacității de circulație pe penetrația: DJ591 (Utvin)
- Legătura rutieră nouă, în paralel cu calea ferată existentă, între Calea Șagului (zona pasajului C.F.) și str. Nicolae Andreescu (și viitorul punctul de transfer multimodal Freidorf);
- Conectarea Parcului Industrial Freidorf la rețeaua stradală majoră a orașului printr-o arteră rutieră nouă, pe malul stâng al Canalului Bega, în prelungirea spl. T.Vladimirescu – Sofocle

**Program 4 – Trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale**

- Pistă velo în rețeaua urbană și cu conexiuni în cadrul periurban
- Extinderea traseelor velo pentru accesibilizarea cadrului natural pe direcția Iosefin – Freidorf – Sân Mihaiul Român, cu măsuri pentru marcarea și reglementarea punctelor de intersecție cu drumurile naționale, județene, express, respectiv viitoarea centură pe zona sud a orașului.
- Îmbunătățirea profilului stradal pentru creșterea accesibilității velo
- Îmbunătățirea punctelor de intersecție cu rețeaua de trafic motorizat

**Politica 5 – Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public**

**Program 2 – Creșterea calității rețelei de spații verzi**

- Modernizarea Parcului Petofi (PMT)
- Asigurarea rolului de coridor verde cu efect ecologic a unor spații verzi
- Asigurarea continuității rețelei de spații verzi

**Politica 10** – Asigurarea unui mediu urban nepoluant, cu emisii reduse de CO<sub>2</sub> – un oraș verde

**Program 2** – Managementul apelor pluviale și activarea rețelei hidrografice

- Ecologizare și includere în sistemul de management a apelor pluviale a rețelei hidrografice - Lacul Lămâița

**Program 6** – Calitatea apelor subterane și de suprafață

- Studiu pentru identificarea și implementarea sistemului de monitorizare a biotopurilor valoroase din zona urbană și periurbană a municipiului, în corelare cu studiul privind exploatarea prudentă pentru agrement a cadrului natural.
- Renaturalizarea cursurilor de apă naturale și artificiale (canale de desecare)
- Monitorizarea și desființarea deversărilor neautorizate în apele de suprafață sau subterane
- Monitorizarea apelor stagnante și introducerea lor în sistemul ecologic prin măsuri de ecologizare
- Reconstrucția ecologică a bălții de pe strada Lămâiței (PMT)

### **3.4 PREVEDERI ALE ETAPEI P.U.G. ÎN CURS DE APROBARE**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, etapa 4, aflat în curs de aprobare, terenul este încadrat în zona **ULiu // Zonă de urbanizare – Zonă de locuințe individuale cu caracter urban**.

Caracterul actual al zonei este: Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale și anexele acestora, cu o unitate locativă pe parcelă

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII:

- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.
- instalații exterioare cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU
- Servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU. Condiții:
  - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
  - să implice maximum 5 persoane
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
  - pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
  - pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile
- servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU. Condiții:
  - să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 160mp
  - să implice maximum 5 persoane
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
- instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU. Condiții:
  - să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
  - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
  - pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

#### UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus, această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

**INDICI DE OCUPARE ȘI DE UTILIZARE A TERENULUI** propuși în etapa 4 din Planul Urbanistic General în curs de aprobare:

- POT maxim admis 35% (25% pentru creșe, grădinițe, școli)
- CUT maxim admis: 0,9 (0,5 pentru creșe, grădinițe, școli)
- Suprafața Spații Verzi minimă în cadrul parcelei, propusă: 40%
- Regim de Înălțime maxim propus: P+1E+M
- Retrageri față de limitele laterale: minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m
- Retrageri față de limita posterioară: minim înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,50 m
- Înălțimea maximă la cornișă admisă: 12,00m
- Înălțimea maximă totală admisă: 17,00m

### **3.5 PREVEDERI ALE PLANULUI DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ**

Conform Planului de Mobilitate Urbană Durabilă, nivelul serviciului transportului public din zonă este unul de bază, atât la ora de vârf dimineața, cât și între orele de vârf, cu o frecvență  $\leq 60$  minute.

Sectorul de linie de tramvai aflat după Dâmbovița este unul nemodernizat și neutilizat.

Tot din studiul de mobilitate reiese că până în 2030, traficul pe străzile din Cartierul Freidorf nu va fi aglomerat în condițiile în care va fi finalizat proiectul de Centură al orașului și închiderea Inelului IV.

Din punct de vedere al asigurării pistelor pentru bicicliști, în Planul De Mobilitate Durabilă este prevăzută completarea rețelei VeloTm pe Strada Ardealului.

Acesta prevede modernizarea Străzii Ardealului (paralelă cu Strada Nicolae Andreescu, situată la nord de aceasta) la un profil transversal de 27m, pentru o stradă de categoria a II-a, cu două benzi de circulație pe sens, câte una comună cu liniile de tramvai. Traseele pentru biciclete se doresc a fi separate de carosabil prin zona verde de aliniament, urmând ca trotuarele să aibă dimensiuni generoase de până la 2,5m.

### **3.6 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Terenul care face obiectul PUZ este teren proprietate privată, liber de construcții în intravilan.

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

### **3.7 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Accesul la parcelele propuse se va realiza atât de pe Strada Nicolae Andreescu, de pe Strada Anton Bacalbașa, cât și prin intermediul drumului propus în documentația P.U.Z. aprobată prin H.C.L. nr.121/31.03.2017, "Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er".

Prin P.U.Z. se propune asigurarea prospectului transversal integral al acestui drum propus pe latura estică și prezentat în planșa A03 "Reglementări urbanistice"

- **PT 40** (12,00m lățime)
  - format din carosabil de 2x2,75m cu circulație în ambele sensuri;
  - parcări laterale 2,00m stânga cu rigola
  - trotuar și spații verzi de aliniament (2,25m pe ambele laturi ale carosabilului) cu pantă de 1,5% spre rigolă.

De asemenea, se va asigura suprafața de teren necesară dezvoltării profilului transversal al Străzii Anton Bacalbașa, preluat din documentația P.U.Z. aprobată prin H.C.L. nr.121/31.03.2017, "Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er":

- **PT 47** (12,50m lățime)
  - format din carosabil de 2x3,25m cu circulație în ambele sensuri pentru autovehicule și biciclete;
  - trotuar și spații verzi de aliniament (3,00m pe ambele laturi ale carosabilului) cu pantă de 1,5% spre rigolă.

Lucrările rutiere se vor executa dintr-o îmbrăcăminte bituminoasă pe o fundație din balast și piatră spartă. Înainte de executarea structurilor rutiere se va asigura excavarea și evacuarea stratului vegetal pe o grosime de circa 0,50 m.

Semnalizarea în plan vertical și orizontal se va realiza conform STAS1848/1-2004, STAS1848/7-85.

Colectarea apelor pluviale se va realiza prin intermediul pantelor transversale și longitudinale spre rigolele proiectate.

### **3.8 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

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

- realizarea unei zone de locuințe colective și funcțiuni complementare
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuințe colective și funcțiuni complementare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie, conform propunerilor și avizelor, etc.

**Documentația are drept obiect:**

- Realizarea a 9 parcele destinate construirii de locuințe colective cu un regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M,
- Realizarea unei parcele destinate serviciilor cu regim de înălțime maxim (S)+P către Strada Nicolae Andreescu,
- Realizarea unei parcele destinată spațiilor verzi amenajate, având o suprafață echivalentă cu 5% din suprafața totală a terenului studiat,
- Rezervarea suprafețelor de teren necesare noilor drumuri de acces și preluarea secțiunilor transversale corespunzătoare preluate din documentații anterioare aprobate
- Asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării zonei în incintă.
- stabilirea limitei de implantare a clădirilor și a retragerilor față de limite și vecinătăți;
- stabilirea unui regim de înălțime, a POT și CUT;

**COEFICIENȚI PROPUȘI**

Subzona Locuire colectivă:

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 1,3
- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M
- H<sub>max. cornișă</sub> = 12m
- H<sub>max. coamă</sub> = 16m

Subzona Funcțiuni complementare - Servicii și Instituții publice:

- P.O.T. = max. 55%
- C.U.T. = max. 0,55
- Regim de înălțime max. (S)+P
- H<sub>max.</sub> = 8m

**BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ**

	EXISTENT		PROPUȘ	
Teren arabil în intravilan	100,00%	26 300 mp	-	-
Subzonă locuire colectivă	-	-	75,09%	19 749 mp
Subzonă funcțiuni complementare - servicii și instituții publice	-	-	9,61%	2 528 mp
Subzonă spații verzi	-	-	5,00%	1 315 mp
Subzonă utilități	-	-	1,14%	300 mp
Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	9,16%	2 408 mp
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>26 300 mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>26 300 mp</b>

### **3.9 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Soluțiile de echipare edilitară se vor stabili în fazele ulterioare de proiectare.

### **3.10 PROTECȚIA MEDIULUI**

#### **3.10.1 DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE**

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Terenul fiind liber de construcții, nu vor exista materiale din demolări.

În faza de construire ulterioară PUZ, colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către RETIM, în baza unui contract și transportate la deponul Municipiului Timișoara.

#### **3.10.2 PREVENIREA RISCURILOR NATURALE**

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

Riscurile pentru sănătatea umană sau pentru mediu pot apărea în fazele de execuție ulterioare PUZ. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

#### **3.10.3 DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR**

În cazul construirii, deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care îl va depozita la un deponu autorizat. Materialele rezultate din săpături care constituie excedent vor fi transportate de către constructor pe un amplasament stabilit de primărie.

Terenul fiind liber de construcții, nu vor exista materiale din demolări.

#### **3.10.4 RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI ETC.**

În prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafață de minim 5% raportată la suprafața terenului pentru spațiile verzi amenajate, și minim 20% spații verzi în cadrul fiecărei parcele de locuințe colective și funcțiuni complementare/servicii și instituții publice.

#### **3.10.5 REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ**

Fiind teren nereglementat situat în intravilan la frontul unei străzi principale (DJ591), inițiativa de reglementare urbanistică se încadrează într-un proces normal de dezvoltare și densificare urbană.

După terminarea lucrărilor se va îmbunătăți cadrul natural prin plantarea de arbori de diferite specii și de gazon pentru zonele stabilite ca fiind zone verzi în cadrul parcelei.

### **3.11 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Analiza situației existente a relevat faptul că zona este echipată din punct de vedere edilitar.

Pentru toate lucrările rutiere propuse, se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, în zonele unde profilul stradal nu este asigurat, conform planșei A04 "Circulația terenurilor".

Pentru etapa următoare de dezvoltare a zonei, se vor realiza, corelat cu evoluția viitoare a localității, și drumurile pentru care s-au făcut rezervări de suprafețe de teren în etapa actuală.

### 3.11.1 ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICĂȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

#### **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI:**

- prezența cablurilor și a echipamentelor edilitare pe stâlpi;
- prezența terenurilor nereglementate care împiedică completarea tramei stradale existente.

#### **PROPUNERI DE ELIMINARE A DISFUNCȚIONALITĂȚILOR:**

- Mutarea infrastructurii edilitare în subteran;
- Rezervarea suprafețelor de teren în vederea completării tramei stradale existente – ceea ce va conduce la o fluidizare a traficului.
- Densificarea gradului de ocupare al terenurilor astfel încât să fie justificate investițiile propuse pentru mijloacele de transport în comun (tramvai).

Șef de proiect,  
arhitect Georgeta Trîmbițaș

Întocmit,  
arhitect Alina Narița