



MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 150/2016

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL "Dezvoltare zonă rezidențială și servicii"
Amplasament:	Strada Grigore Alexandrescu, Timișoara, jud. Timiș CF nr. 442456, 442458, 432041, 432044, 432043 – Intravilan, CF nr. 408145, 435120 – Extravilan
Beneficiari:	Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica, Klimenko Corina Ioana Loș Cornelia Bălășiu Octavian Gheorghe și Balaș Elena Sîmziana
Elaborator: (Proiectant)	S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L. Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, jud. Timiș tel./fax: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro
Data elaborării:	octombrie 2017
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

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 nord-vestul Municipiului Timișoara (zona Mehala), în zonă destinată funcțiunilor de locuire și servicii.

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z., măsoară **68.267 mp** și este compusă din următoarele parcele:

- **CF nr. 442456** în suprafață măsurată de 6.300 mp - teren arabil în intravilanul Municipiului Timișoara
- **CF nr. 442458** în suprafață măsurată rectificată de 10.631 mp, (suprafață inițială 12.300 mp) - teren arabil în intravilanul Municipiului Timișoara
- **CF nr. 432041** în suprafață măsurată rectificată de 15.644 mp, (suprafață inițială 18.100 mp) - teren arabil în intravilanul Municipiului Timișoara

- **CF nr. 432044** în suprafață măsurată de 16.100 mp - teren arabil în intravilanul Municipiului Timișoara
- **CF nr. 432043** în suprafață măsurată de 6.800 mp - teren arabil în intravilanul Municipiului Timișoara
- **CF nr. 408145** în suprafață măsurată de 2.000 mp - teren arabil în extravilanul Municipiului Timișoara
- **CF nr. 435120** în suprafață măsurată de 10.792 mp - teren arabil în extravilanul Municipiului Timișoara

Terenul studiat este delimitat astfel:

- parcela CF nr. 442456:
 - La Nord-Vest: parcela cu nr. cad. A576/3
 - La Nord-Est: parcelele identificate prin CF nr. 407904, 408411, 442590, 442591, 408108
 - La Sud-Vest: drumul de exploatare De575
 - La Sud-Est: drumul de exploatare De575, canalul de desecare HCn562 și Strada Grigore Alexandrescu
- parcela CF nr. 442458
 - La Nord-Vest: drumul de exploatare De564
 - La Nord-Est: drumul de exploatare De575
 - La Sud-Vest: parcela cu C.F. nr. 431301
 - La Sud-Est: canalul de desecare HCn562 și Strada Grigore Alexandrescu
- parcela CF nr. 432041:
 - La Nord-Vest: drumul de exploatare De564 și parcela identificată prin CF nr. 401155
 - La Nord-Est: parcela cu C.F. nr. 431301
 - La Sud-Vest: canalul de desecare HCn562 și drumul de exploatare De620
 - La Sud-Est: canalul de desecare HCn562 și Strada Grigore Alexandrescu
- parcelele CF nr. 432044, 432043, 408145, 435120:
 - La Nord-Vest: parcelele cu nr. cad. A574//1/2/1, CF nr. 441473, 441470, 441467 și 441474
 - La Nord-Est: drumul de exploatare De575
 - La Sud-Vest: drumul de exploatare De620
 - La Sud-Est: drumul de exploatare De564 și parcela identificată prin CF nr. 401155

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 aprobate în zonă.

Se vor respecta prospectele stradale minime propuse prin documentații de urbanism aprobate.

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. 131/2017, terenul este încadrat parțial în **UTR 9 și parțial în **UTR 17**, cu **interdicție temporară de construire până****

la elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.Z. sau P.U.D., și se specifică următoarele Categoriile funcționale:

LM - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI P...P+2

- Funcțiunea dominantă: locuințe cu caracter urban și semi-rural cu regim de înălțime P...P+2
- Funcțiuni complementare: instituții publice și servicii; spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

- Funcțiunea dominantă: instituții publice și servicii de interes general
- Funcțiuni complementare: locuințe, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

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%.

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. 131/2017.

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

- zona studiată va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări, instituții și servicii publice;**
- se va rezerva un 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. 4023/14.09.2017 emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/2017, destinația terenurilor este aceea de zonă propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare și parțial zonă propusă pentru instituții și servicii publice, 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 9 și UTR 17, cu interdicție de construire până la aprobare P.U.D./P.U.Z. au fost aprobate prin Hotărâri de Consiliu Local următoarele documentații P.U.D./P.U.Z.:

- **P.U.D. “Locuințe și dotări” aprobat cu H.C.L. 175/2004**
 - Locuințe
 - regim de înălțime maxim P+M
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 0,62$
 - Dotări și servicii
 - regim de înălțime maxim P+1E+M
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 0,62$
- **P.U.Z. “Lotizare teren pentru construire locuințe și servicii” aprobat cu H.C.L. 355/2006**
 - Locuințe cu regim mic de înălțime
 - regim de înălțime maxim P+2E
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 1$
 - Funcțiuni complementare
 - regim de înălțime maxim P+3E
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 1$
- **P.U.Z. “Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 499/2007**
 - regim de înălțime maxim S+P+8E+Er - S+P+10E+Er
 - Locuire
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 3$
 - Funcțiuni complementare
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 4$
- **P.U.Z. “Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 154/2015**
 - Locuințe cu regim mic de înălțime
 - regim de înălțime maxim S+P+E+M/Er
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 0,9$
 - Funcțiuni complementare
 - regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 1,6$
- **P.U.Z. “Zonă locuințe și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 248/2017:**
 - regim de înălțime maxim P+1E+M/Er
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 0,9$

Se observă tendința de reglementare a UTR 9 și UTR 17 marcate cu interdicție temporară de construire până la aprobarea de noi documentații urbanistice.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat se află la periferia Municipiului Timișoara parțial în UTR 9 și parțial în 17, la nord-vest de Strada Grigore Alexandrescu (Inelul IV de circulație al orașului), care mărginește înspre interior Cartierul Mehala.

Pe latura opusă a Străzii Grigore Alexandrescu se află UTR 16 având caracteristicile unei zone rezidențiale de densitate mică, cu parcelar regulat sau variat. Parcelele au front stradal de 8-18 m, adâncimea de 30-75 m și o suprafață totală de 250-1200 mp. Regimul de construire este izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, retrase sau nu din aliniament. Regimul de înălțime al construcțiilor este în general P, până la P+2.

Pe ambele fronturi ale Străzii Grigore Alexandrescu, atât pe terenurile libere cu destinație agricolă din cadrul UTR 17, cât și la frontul UTR 16 au apărut în ultimii 30 de ani diverse structuri comerciale și de depozitare, care necesită intervenții de restructurare.

Specificul zonei este marcat de activitatea pieței comerciale en-gros, a celei de automobile, lemn dar și a comerțului cu amănuntul.

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Teritoriul delimitat de UTR 9 și UTR 17 a rămas în cea mai mare parte liber. Acesta este mobilat doar la frontul străzilor principale: Strada Grigore Alexandrescu, Ovidiu Balea și Calea Torontalului. Datorită interdicției instituite prin P.U.G. în vigoare, în zonă au fost aprobate documentații P.U.D./P.U.Z. descrise anterior la subcapitolul 1.3.3.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Conform extraselor CF nr.: 442456, 442458, 432041, 432044, 432043, terenul studiat este arabil în intravilanul extins al Municipiului Timișoara, fiind mărginit Strada Grigore Alexandrescu, drumuri de exploatare și canale de desecare. Terenurile identificate prin CF nr. 408145, 435120 se află în extravilanul Municipiului Timișoara.

Forma terenului este neregulată.

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

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, poziția este favorabilă, datorită amplasării cu front la Inelul IV de circulație (Strada Grigore Alexandrescu), stradă prevăzută a fi extinsă la 2 benzi de circulație pe sens.

Datorită densității reduse a fondului construit existent, zona nu este ușor accesibilă mijloacelor de transport în comun, stațiile de autobuz cele mai apropiate fiind situate la cel puțin 500m, la intersecția Strazilor Grigore Alexandrescu și Ovidiu Balea.

Din același motiv, zona nu este deservită de instituții de învățământ.

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

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.

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

- a) Temperatura aerului:
- Media lunară minimă: -1°C în Ianuarie;
 - Media lunară maximă: +20°C ... 21°C în Iulie-August;
 - Temperatura minimă absolută: -35,3°C
 - Temperatura maximă absolută: +40,0°C

- Temperatura medie anuală: +10,9°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%).

În fazele ulterioare de proiectare se va întocmi studiul geotehnic.

2.3.2 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, pe terenul studiat nu există construcții.

2.4 CIRCULAȚIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Circulația rutieră pe Strada Grigore Alexandrescu este îngreunată la intersecția acesteia cu Calea Torontalului și pe sectorul de drum din dreptul zonei comerciale.

În documentațiile PUZ aprobate cu HCL 154/2015 și 248/2017 a fost prevăzută dezvoltarea drumurilor de exploatare De620 și De575 de la profilul actual transversal de 4m la unul de 16m.

Ulterior aprobării documentațiilor de urbanism mai sus menționate la nord de amplasamentul studiat, au fost generate lucrări de construire și de amenajare a acceselor spre parcelele rezultate. Astfel drumul de exploatare De620, aflat în vecinătatea Hcn562 a fost dezvoltat la un profil de 16m și echipat edilitar, în afara limitelor juridice.

De asemenea, a fost avizat conturul parcelei cu nr. cad. 401155 parțial peste traseul drumului de exploatare De564 și De562, generându-se disfuncționalități de asigurare a continuității circulației în zonă.

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 prezent, între Calea Torontalului și Strada Ovidiu Balea, sectorul de drum al Străzii Grigore Alexandrescu este asfaltat, și are câte o bandă de circulație auto pe sens, spațiu verde de aliniament și trotuar numai înspre UTR16.

Prin P.U.G. al Municipiului Timișoara – revizia 4 în lucru este prevăzută lărgirea acesteia la un profil de 30m, care să includă câte 2 benzi de circulație pe sens, trotuare, pista de biciclete și spații verzi de aliniament pe ambele părți.

De asemenea, în partea de nord a amplasamentului este prevăzută realizarea unei străzi cu profil transversal 37m de-a lungul zonei de protecție al LEA 110kV.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ 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. 131/2017, terenul este

încadrat parțial în **UTR 9** și parțial în **UTR 17**, cu **interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.Z. sau P.U.D.**, și se specifică următoarele Categoriilor funcționale:

LM - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI P...P+2

- Funcțiunea dominantă: locuințe cu caracter urban și semi-rural cu regim de înălțime P...P+2
- Funcțiuni complementare: instituții publice și servicii; spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

- Funcțiunea dominantă: instituții publice și servicii de interes general
- Funcțiuni complementare: locuințe, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

2.5.2 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Gradul de ocupare al terenurilor încadrate în UTR 9 și UTR17 este unul redus, datorită interdicției temporare de construire instituite prin P.U.G. în vigoare până la aprobarea unor documentații P.U.D./P.U.Z.

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

În prezent, terenurile cu front la Strada Grigore Alexandrescu sunt încadrate în **IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL:**

- Funcțiunea dominantă: instituții publice și servicii de interes general
- Funcțiuni complementare: locuințe, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

2.5.4 ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Pe terenul studiat nu există construcții și spații verzi amenajate. 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.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe Strada Grigore Alexandrescu, în dreptul amplasamentului studiat, există rețele de alimentare cu energie electrică, gaz, telefonie, apă (conductă cu diametrul de 125mm) și canalizare (conductă cu diametrul de 1000mm). Pe Strada Grigore Alexandrescu, la sud de intersecția cu Intrarea Coșarilor există o conductă de apă cu diametrul de 160mm.

De asemenea, drumul de exploatare De620 este în prezent echipat cu rețea de apă potabilă (conductă cu diametrul de 125mm) și de canalizare (conductă cu diametrul de 315mm). Strada Grigore Alexandrescu și De620 sunt echipate cu hidranți.

Terenul este traversat de linia electrică aeriană LEA 110kV, având o zonă de protecție de 37m.

2.7 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt locuințe colective și servicii/instituții publice cu regim de înălțime maxim cuprins între (S)+P+2E+Er(M) și (S)+P+3E+Er(M) pe parcelele propuse către Strada Grigore Alexandrescu.

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. 4023/14.09.2017 emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/2017, destinația terenurilor este aceea de zonă propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare și parțial zonă propusă pentru instituții și servicii publice, 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. 131/2017, terenul este încadrat parțial în **UTR 9** și parțial în **UTR 17**, cu **interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.Z. sau P.U.D.**, și se specifică următoarele Categoriile funcționale:

LM - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI P...P+2

- Funcțiunea dominantă: locuințe cu caracter urban și semi-rural cu regim de înălțime P...P+2
- Funcțiuni complementare: instituții publice și servicii; spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

- Funcțiunea dominantă: instituții publice și servicii de interes general
- Funcțiuni complementare: locuințe, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

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%.

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 1 – Completare rețele de alimentare cu apă

Program 2 – Completare rețele de canalizare

- Asigurarea de utilități în zonele de dezvoltare;

- Asigurarea unui sistem de mobilitate sustenabil și favorizarea mobilității alternative;
- Integrarea neinvazivă în domeniul public a rețelelor edilitare, comunicare și trafic;
- Planificarea integrată cu zona metropolitană;
- Îngroparea liniilor de 110kv ce traversează zone de dezvoltare;

Program 3 – Transport motorizat individual și public

- Realizarea Inelului IV de circulație la nivel de strada de categoria II și cu capacitate portanta dimensionată pentru trafic greu de marfa
- Dezvoltarea infrastructurii rutiere necesare protejării mediului urban de traficul de tranzit;
- Îmbunătățirea/realizarea legăturilor rutiere cu și între localitățile periurbane;
- Dizolvarea disfuncțiilor constatate în deservirea necesităților de deplasări de persoane și de mărfuri cauzate de insuficiența coerentă a tramei stradale majore actuale;
- Asigurarea vascularizării zonelor de dezvoltare propuse cu rețea stradală interioară adecvată și legătura acestora la rețeaua stradală magistrală a municipiului;
- Asigurarea suprafețelor necesare dezvoltării infrastructurii de transport, inclusiv zonele de protecție aferente;

Program 4 – Trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale

- Pistă velo în rețeaua urbană și cu conexiuni în cadrul periurban
- 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

- Asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi pe cartiere
- Introducerea unor indicatori privind suprafețele de spații verzi în funcție de densitatea populației și procentajul de spații verzi private
- Asigurarea rolului de coridor verde cu efect ecologic a unor spații verzi
- Asigurarea continuității rețelei de spații verzi

3.4 PREVEDERI ALE ETAPEI P.U.G. REVIZIA 4 ÎN LUCRU

Conform răspunsului Direcției de Urbanism – Compartimentul coordonare elaborare PUG/PUZ/PUD nr. RU2015-000545/06.11.2015, referitor la prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, revizia 4, aflat în curs de elaborare, terenul este încadrat în zona **ULic // Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici**.

Subzone:

ULi/c_a – Subzona aferentă locuințelor individuale

ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

UTILIZĂRI ADMISE:

ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

- Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi grupate în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

- Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă.
- Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun, caz în care pentru fiecare ansamblu se va elabora un PUD.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII:

ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

- sunt admise locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente) pe parcelă.

ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

- servicii cu acces public (de proximitate) - 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 - Condiții:
 - să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80mp
 - 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 - 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.

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: 25%

ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

- Regimul de înălțime maxim admis: două niveluri supraterane (parter și etaj, demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras.
- Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M/Er, D+P+M/Er
- Înălțimea maximă admisă la cornișă sau la atic: 8m.
- Înălțimea maximă admisă la coamă: 12m.

ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

- Regimul de înălțime maxim admis: trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.
- Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M/Er, (S)+P+2, D+P+1+M/Er, D+P+2.
- Înălțimea maximă admisă la coamă: 12m.
- Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera din aliniament va fi de 3 – 5m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte
- Retrageri față de limitele laterale: minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00m
- Retrageri față de limita posterioară: minim înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00m

3.5 PREVEDERI ALE PLANULUI DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ

Conform Scenariului Alternativ 2 (temă: Dinamica Economică) al Planului de Mobilitate Urbană Durabilă, este prevăzută completarea Inelului IV de circulație care să conecteze trei zone industriale majore (Continental/UMT, Buziașului, Solventul).

În dreptul amplasamentului studiat este prevăzută lărgirea profilului existent al Străzii Grigore Alexandrescu la 30m.

Nu sunt prevederi ale planului pentru circulația cu mijloacele de transport în comun în dreptul amplasamentului studiat.

3.6 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului.

Spațiile verzi vor fi asigurate de-a lungul canalului de desecare HCn562, ca zonă verde cu rol de culoar ecologic, având lățimea minimă de 5m.

Se vor asigura spații verzi în procent de minim 5% din suprafața terenului ce face obiectul PUZ, respectiv 3.414 mp.

3.7 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara – revizia 4 în lucru, este prevăzută **lărgirea profilului existent al Străzii Grigore Alexandrescu la 30m**, și rezervarea suprefeței de teren necesară realizării unui **profil stradal de 37m în zona de protecție a rețelei LEA 110kV existentă** care traversează terenul ce face obiectul PUZ în partea de nord.

În documentațiile PUZ aprobate cu HCL 154/2015 și 248/2017 a fost prevăzută dezvoltarea drumurilor de exploatare De620 și De575 de la profilul actual transversal de 4m la unul de 16m.

Prin P.U.Z. de față se propune asigurarea prospectelor transversale ale acestor drumuri conform planșei A10 "Reglementări urbanistice"

- **PTT3** (16,00m lățime – PT 67 din PUG revizia 4)
 - format din carosabil și zonă de protecție de 2x4,00m cu circulație în ambele sensuri;
 - pistă pentru biciclete pe ambele laturi ale carosabilului de 2x1,00m
 - trotuar și spații verzi de aliniament (3,00m pe ambele laturi ale carosabilului) cu pantă de 1,5% spre rigolă.

Se va asigura suprafata de teren necesara dezvoltarii profilului transversal al drumului de exploatare De564 la 12,50m.

- **PTT4** (12,50m lăţime - PT 47 din PUG revizia 4)
 - format din carosabil de 2x3,25m cu circulaţie în ambele sensuri pentru autovehicule şi biciclete;
 - trotuar şi spaţii verzi de aliniament (3,00m pe ambele laturi ale carosabilului) cu pantă de 1,5% spre rigolă.

Pentru asigurarea acceselor la parcelele aflate la nord de De564, a fost propusă realizarea a două drumuri cu sens unic având o lăţime de 9,50m:

- **PTT5** (9,50m lăţime)
 - format din carosabil de 3,50m cu circulaţie în sens unic pentru autovehicule;
 - locuri de parcare şi spaţii verzi de aliniament 2,50m
 - trotuar de 1,00m, respectiv 1,50m.

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

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

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

3.8 ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Principii de urbanizare:

SPRE GRIGORE ALEXANDRESCU

La est de amplasamentul studiat au fost aprobate 2 documentaţii de urbanism pentru terenuri alipite de cel studiat, ce au propus dezvoltări rezidenţiale cu dotări sau funcţiuni complementare, cu indici urbanistici extrem de diferiţi:

- **P.U.Z. “Dezvoltare zonă locuinţe şi funcţiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 499/2007**
 - regim de înălţime maxim S+P+8E+Er - S+P+10E+Er
 - Locuire
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 3$
 - Funcţiuni complementare
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 4$
- **P.U.D. “Locuinţe şi dotări” aprobat cu H.C.L. 175/2004**
 - Locuinţe
 - regim de înălţime maxim P+M
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 0,62$
 - Dotări şi servicii
 - regim de înălţime maxim P+1E+M
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 0,62$

Ținând cont de următoarele aspecte:

- cele două proiecte mai sus menţionate propun indici urbanistici şi reglementări total diferite (diferenţe de 9 nivele)
- strada Grigore Alexandrescu se va extinde la un profil de 30m, devenind o artera majoră

- strada propusă cu profil de 37 m de la nord va asigura conectarea zonei asigurând o legătură radială
- se propune susținerea arterei majore Grigore Alexandrescu – INELUL IV de circulație, cu un front de clădiri cu un regim de înălțime mediu (S)+P+3E+Er/M, care să asigure o tranziție rațională de la locuirea/serviciile S+P+1E+M (2 nivele diferență) la un regim de înălțime superior aprobat prin alte documentații.

SPRE NORD-VEST

La nord-vest de amplasamentul studiat au fost aprobate mai multe documentații de urbanism ce au propus extinderea zonei de locuințe cu funcțiuni complementare, dintre care cele menționate mai jos sunt alipite sau la mică distanță de amplasamentul ce face obiectul acestui proiect.

- **P.U.Z. “Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 154/2015**
 - Locuințe cu regim mic de înălțime
 - regim de înălțime maxim S+P+1E+M/Er
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 0,9$
 - Funcțiuni complementare
 - regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 1,6$
- **P.U.Z. “Zonă locuințe și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 248/2017:**
 - regim de înălțime maxim P+1E+M/Er
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 0,9$

Ținând cont de indicii și de reglementările aprobate în documentațiile mai sus menționate, la nord-vest de frontul (S)+P+3E+M/Er la strada Grigore Alexandrescu se propune funcțiunea de locuire colectivă în regim (S)+P+2E+M/Er, care să asigure tranziția spre dezvoltările generate la nord (maxim 2 nivele diferență).

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se propun următoarele:

- realizarea unei zone de locuințe colective, servicii și instituții publice
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuințe colective, servicii și instituții publice
- 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 4 parcele cu front la Strada Grigore Alexandrescu destinate construirii de locuințe colective cu servicii și instituții publice la parter, cu un regim de înălțime maxim (S)+P+3E+M/Er,
- Realizarea a 34 de parcele destinate construirii de locuințe colective cu un regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M/Er
- Realizarea unei parcele destinate serviciilor și instituțiilor publice cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M/Er (se propune rezervarea parcelei pentru edificarea unei grădinițe), în proximitatea zonei verzi.
- Asigurarea unui procent de minim 5% spații verzi cu rol de culoar ecologic și de protecție a canalului de desecare HCn 562 din suprafața totală a terenului studiat
- Rezervarea suprafețelor de teren necesare noilor drumuri de acces și preluarea secțiunilor transversale corespunzătoare preluate din documentații anterior 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, servicii și instituții publice:

- P.O.T. = max. 35% locuire colectivă
- P.O.T. = max. 40% servicii și instituții publice
- C.U.T. = max. 1,9
- Regim de înălțime max. (S)+P+3E+M/Er
- H_{max. cornișă} = 16m
- H_{max. coamă} = 20m

Subzona Locuire colectivă și funcțiuni complementare:

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 1,3
- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er
- H_{max. cornișă} = 12m
- H_{max. coamă} = 16m

Subzona Funcțiuni complementare - Servicii și Instituții publice:

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 1,3
- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er
- H_{max. cornișă} = 12m
- H_{max. coamă} = 16m

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

	EXISTENT		PROPUȘ	
Teren arabil conform CF	100,00%	68 267 mp	-	-
Subzonă locuire colectivă, servicii și instituții publice max. (S)+P+3E+M/Er	-	-	16,81%	11 477 mp
Subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare max. (S)+P+2E+M/Er	-	-	49,94%	34 091 mp
Subzonă servicii și instituții publice max. (S)+P+2E+M/Er	-	-	1,88%	1 282 mp
Subzonă spații verzi amenajate / culoar ecologic de protecție	-	-	5,00%	3 414 mp
Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	26,37%	18 003 mp
TOTAL	100,00%	68 267 mp	100,00%	68 267 mp

3.9 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.9.1 ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZAREA MENAJERĂ

Pentru gestionarea echipării hidroedilitare, terenul ce urmează a fi reglementat prin PUZ va fi împărțit în 4 zone, urmărind trama stradală propusă:

Zona 1 (alcătuită din pazele propuse 1-8 cu front la De575 și la sud de De564)

Parcelele 1-8 vor fi alimentate cu apă prin intermediul conductei existente pe str. Grigore Alexandrescu cu diametrul de 125mm. Pentru realizarea rețelei de canalizare se propune proiectarea unei conducte de 250mm care se va racorda la sistemul de canalizare colector existent Dn 1000mm pe str. Grigore Alexandrescu.

Zona 2 (alcătuită din pazele propuse 9-17 și 27-33 la sud de LEA 110kV existentă, pentru care accesul este asigurat prin intermediul dezvoltării și prelungirii De564)

Pentru asigurarea cu apă a zonei, rețeaua de apă existentă (diametru de 160mm) la intersecția str. Grigore Alexandrescu cu Intrarea Coșarilor va fi extinsă de-a lungul De620 prin proiectarea unei conducte cu diametru de 160mm, care se va interconecta cu conducta de apă existentă cu diam. 125mm printr-un cămin.

Canalizarea menajeră propusă se va racorda la rețeaua de canalizare existentă pe drumul de exploatare De620 cu diam. de 315mm.

Zona 3 (alcătuită din pazele propuse 18-26 la sud de LEA 110kV existentă)

Deservirea cu rețele de apă-canal se va face similar cu cea propusă pentru Zona 2.

Zona 4 (alcătuită din pazele propuse 34-39 la nord de LEA 110kV existentă)

Deservirea cu rețele de apă-canal se va face similar cu cea propusă pentru Zona 2.

3.9.2 CANALIZAREA PLUVIALĂ

Apele pluviale vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluvială propusă, amplasată pe axul drumurilor propuse din incinta PUZ, și se vor descărca într-un bazin de retenție echipat cu separator de hidrocarburi amplasat în cadrul parcelei 42. Ulterior, apele pluviale vor fi evacuate în canalul de desecare ANIF HCn562.

3.10 PROTECTIA 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 deponeul 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. Gunoii menajeri va fi colectat de o firmă specializată, care îl va depozita la un deponeu 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 cu rol de culoar ecologic de protecție al HCn 562, 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 la frontul Inelului IV de circulație – Strada Grigore Alexandrescu, 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 amenajate.

3.11 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse, se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, în zonele unde profilul stradal nu este asigurat, conform planșei 150-A11 "Circulația terenurilor".

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

BILANT TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

	EXISTENT		PROPUS	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice/juridice	100,00%	68 267 mp	73,63%	50 264 mp
Teren ce va fi trecut în domeniul public	-	-	26,37%	18 003 mp
TOTAL	100,00%	68 267 mp	100,00%	68 267 mp

Șef de proiect,
arhitect Georgeta Trîmbițaș

Întocmit,
arhitect Alina Narița