



S.C. „ Arhitect Trîmbițaș ” S.R.L.

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

MEMORIU DE PREZENTARE non-tehnic

Proiect nr. 161/2017

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL

”Modificare parțială PUZ aprobat: Reglementare Zona Mixtă și locuințe colective” Str. Vlad Bănățeanu - Aurel Pop, zona Calea Torontalului, Timișoara

CF 443511, CF 443527, CF 443521, CF 443505, CF 443512, CF 443526, CF 443516, CF 443517, CF 443522, CF 443539, CF 404663, CF 404658, CF 443507, CF 443529, CF 443515, CF 401406, CF 443523, CF 443519, CF 443537, CF 443509, CF 443506, CF 443538, CF 404660, CF 443503, CF 443508, CF 443514, CF 443513, CF 443518, CF 443520, CF 443528, CF 404656.

Amplasament: str. Vlad Bănățeanu, Calea Torontalului, Timișoara
Beneficiari: **Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica**

Elaborator: **S.C.”Arhitect Trîmbițaș”S.R.L.**
(Proiectant)

Data elaborării: **iulie 2018**
Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: ”Modificare parțială PUZ aprobat: reglementare Zonă Mixtă și locuințe colective” Str. Vlad Banateanu - Aurel Pop, zona Calea Torontalului, Timișoara, identificată prin – CF 443511, CF 443527, CF 443521, CF 443505, CF 443512, CF 443526, CF 443516, CF 443517, CF 443522, CF 443539, CF 404663, CF 404658, CF 443518, CF 443520, CF 443528, CF 404656, a fost întocmită la comanda beneficiarilor Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica.

Proiectul PUZ propune modificarea parțială a PUZ aprobat cu HCL 30/2003 prin modificarea încadrării urbanistice a 31 parcele din cadrul PUZ-ului aprobat inițial, aflate în proprietatea beneficiarilor Ghiurcan Ștefan Alexndru și Ghiurcan Rodica.

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z., măsoară **21.325 mp** și este compusă din următoarele parcele:

- **CF 404656**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 546 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, str. Aurel Pop.

- **CF 443503**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 713 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, str. Aurel Pop.
- **CF 443528**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 701 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, str. Aurel Pop.
- **CF 443529**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 667 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, str. Aurel Pop.
- **CF 443508**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 711 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, str. Aurel Pop.
- **CF 443512**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 711 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, str. Aurel Pop.
- **CF 443527**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 711 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, str. Aurel Pop.
- **CF 443537**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 711 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, str. Aurel Pop.
- **CF 443538**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 711 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, Timișoara.
- **CF 443539**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 711 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, Timișoara.
- **CF 443526**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 711 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, Timișoara, Calea Torontalului.
- **CF 401406**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 711 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, Timișoara, Calea Torontalului.
- **CF 443518**, teren arabil, intravilan, liber de construcții, neîmprejmuit, cu o suprafață de 722 mp, fără sarcini, în proprietatea Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica (bun comun), fără sarcini, Timișoara.

Cele 31 parcele sunt reglementate din punct de vedere urbanistic ca ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (conform PUZ aprobat cu HCL nr.30/25.02.2003), cu următorii **Indicatorii urbanistici**:

- regim de înălțime S+P+2E +M
- P.O.T.= 30%

Cele 31 de parcele ce fac obiectul PUZ, au în prezent următoarele vecinătăți:

- **La Nord:**
 - parcele identificate prin Nr.cad. 437996, Nr.cad. 438747, Nr top. A541/3/26/1-27/22, Nr top. A541/3/26/1-27/23, Nr top. A541/3/26/1-27/26, terenuri cu construcții P+M (parcele reglementate ca ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, S+P+1E, POT 35% prin PUZ aprobat cu HCL nr.30/25.02.2003).
- **La Sud:**
 - parcela identificată cu nr. topo. A541/3/27/34 (teren drum, municipiul Timișoara)
 - parcela cu nr. cad. 439177 (teren în curs de reglementare "Construire clădire pentru parcaje" cu A.O. 1/01.02.2018)

- parcelele cu nr. cad. CC534/1 și nr. cad. CC533 (parcele reglementate prin PUZ aprobat cu HCL nr.303/13.05.2008, cu regim de înălțime max. S+P+10E) - VOX TECHNOLOGY

○ **La Est:**

- parcela cu nr.cad. 443510

- parcela cu nr.cad 443504 (teren reglementat S+P+8E+M prin PUZ aprobat cu HCL nr.30/25.02.2003, în curs de edificare 2S+P+8E+Er cu A.C. nr.49/12.01.2018)

- Calea Torontalului cu nr. cad. 23142

○ **La Vest:**

- strada Aurel Pop (nr. top. 541/3/12/1/1/3)

- terenuri libere de construcții (nr. cad. 418804 și nr. cad. 438402)

- terenuri construite identificate prin CF 427167, CF 427168, CF 427169, CF434389 (cu regim de înălțime max P+1E+M).

Prin studiul de față urmează să se propună:

- Modificarea actualei categorii funcționale a parcelelor reglementate conform PUZ aprobat din teren pentru locuințe și funcțiuni complementare, în teren reglementat ca Zona mixtă și locuințe colective.
- Propuneri 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 de alte documentații de urbanism aprobate în zonă.

Certificatul de Urbanism pentru modificare parțială PUZ nr.59/04.01.2018 a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 și HCL 131/2017, privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifica Categoria funcțională.

1.3. 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 în **UTR 18** și se specifică următoarea Categorie funcțională:

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

1.4. PREVEDERI PUG ÎN CURS DE ELABORARE

Conform PUG (etapa 4) în curs de elaborare, parcelele ce fac obiectul PUZ se încadrează în:

- UM3 - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC

1.5. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Prezentul proiect va modifica indicii urbanistici aprobați prin PUZ cu HCL 30/2003 (1.a.2):

- **P.U.Z. "Zona Locuințe, funcțiuni Complementare și servicii Publice" aprobat cu H.C.L. 30/2003**

POT maxim Admis

- 1.a. POT max ptr. ZONA DE LOCUINȚE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 - 1.a.1 – pentru Loturile 2-26 POT = 35%
 - 1.a.2 – pentru Loturile 27,30 – 54 POT = 30%
- 1.b. POT max ptr. ZONA de FUNCȚIUNI si SERVICII PUBLICE – 50%

Regim de Înălțime maxim Admis

- 2.a. ZONA de LOCUINTE
 - 2.a.1 – S+P+1E, pentru loturile 2-26
 - 2.a.2 S+P+2E+M, pentru loturile 27,30-54
- 2.b. ZONA de FUNCȚIUNI si SERVICII PUBLICE
 - 2.b.1 S+P+8E+M, pentru loturile 1,28 si 29.

În zona studiată, au fost aprobate prin Hotărâri de Consiliu Local următoarele documentații P.U.D./P.U.Z.:

- **P.U.Z. “Zona locuinte colective, comerț, servicii și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 418/30.09.2008 – la SUD de terenul studiat**
 - UTR1 Locuințe colective și funcțiuni complementare
 - regim de înălțime maxim 2S+P+14E/17E+2Er
 - $POT_{max} = 40\%$, $POT_{max\ locuinte} = 25\%$,
 - $CUT_{max} = 5,0$
 - UTR Locuințe colective și funcțiuni complementare
 - regim de înălțime maxim 2S+P+3E/10E+Er
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 3,6$

- **P.U.Z. “Zona Birouri, servicii, comerț și locuințe colective” aprobat cu H.C.L. 302/15.05.2008 - (VOX Technology Park)**
 - UTR1 Birouri, servicii, comerț.
 - $POT_{max} = 50\%$
 - $CUT_{max} = 4,2$

 - UTR2 Locuințe colective și funcțiuni complementare
 - $POT_{max} = 50\%$
 - $CUT_{max} = 3,5$

 - Regim de înălțime propus: S+P+6E+Er - S+P+10E

- **P.U.Z. “Dezvoltare zonă mixtă” – Calea Torontalului aprobat cu H.C.L. 255/2017**
 - Zonă mixtă
 - regim de înălțime maxim S+P+13E
 - $POT_{max} = 55\%$
 - $CUT_{max} = 2,5$
 - Instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente
 - regim de înălțime maxim S+P+4E
 - $POT_{max} = 55\%$
 - $CUT_{max} = 2,8$
 - Instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri individuale dedicate învățământului
 - regim de înălțime maxim S+P+4E+Er
 - $POT_{max} = 70\%$
 - $CUT_{max} = 2,8$

- **P.U.D. “Locuințe colective” aprobat cu H.C.L. 333/25.09.2007**
 - Locuințe colective și servicii
 - regim de înălțime maxim S+M+3E(6)+Er
 - $POT_{max} = 40-45\%$

- $CUT_{max} = 3,5$
 - $H_{max} = 15,00m - 27,00m$
- **P.U.Z. “Locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii” aprobat cu H.C.L. 394/01.08.2014**
Locuințe colective și servicii
 - regim de înălțime maxim S+M+4E+Er
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 2,0$
 - $H_{max} = 19,60m$
 - **P.U.Z. “Dezvoltare zonă rezidențială –locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii” aprobat cu H.C.L. 303/18.02.2012**
Locuințe colective cu funcțiuni complementare
 - regim de înălțime maxim S(D)+P+2E+M/Er
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 1,3$
 - $H_{max} = 11,00m$
 Dotări și servicii publice
 - regim de înălțime maxim S(D)+P+4E+M/Er
 - $POT_{max} = 50\%$
 - $CUT_{max} = 2,0$
 - $H_{max} = 18,50m$

Se observă tendința de reglementare a UTR 18 marcate cu interdicție temporară de construire până la aprobarea de noi documentații urbanistice.

In curs de elaborare se află următoarele documentații:

- **P.U.Z. “Construire Clădire pentru parcaje” cu Avizul de Oportunitate nr.1/01.02.2018**
Clădire pentru parcaje
 - regim de înălțime maxim S/D+P+4E+Ep
 - $POT_{max} = 65\%$
 - $CUT_{max} = 3,8$
- **P.U.Z. “Locuințe colective, Comerț și Servicii” cu Avizul de Oportunitate nr.39/26.10.2017**
Locuințe Colective și servicii
 - regim de înălțime maxim S+P+11E+Er
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 2,4$

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat se află la limita nord-vestică a Municipiului Timișoara, în UTR 18, în vecinătatea intersecției Străzii Grigore Alexandrescu (Inelul IV de circulație al orașului) cu Calea Torontalului (DN6 – direcția spre vama Cenad).

Dezvoltarea zonei a luat amploare în ultimii ani, concretizându-se prin realizarea construcțiilor conform documentațiilor de urbanism aprobate:

- **Imobil Locuințe colective și servicii cu A.C. nr.49/12.01.2018**
 - regim de înălțime maxim 2S+P+8E+Er(tehnic)
 - $POT_{max} = 50\%$
 - Pe limita nordică a terenului studiat (CF nr.443504) conform PUZ HCL nr. 30/2003

- **Imobil Zonă mixtă cu A.C. nr.1750/27.12.2016**
 - regim de înălțime maxim S+P+6E+M
 - $POT_{max} = 70\%$
 - $CUT = 1,8$
 - Pe limita nordică a terenului studiat (CF nr.443504) conform PUZ HCL nr. 86/2004

- **Construire Imobil Locuire Colectiva și funcțiuni Complementare (VOX Village) conform PUZ aprobat cu HCL nr.418/2008**
 - regim de înălțime maxim S+P+11E
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 3,8$

În zonele limitrofe inelului 4 de circulație al orașului (str. Grigore Alexandrescu) și Calea Torontalului, există o tendință de dezvoltare în domeniul locuințelor colective cu regim de înălțime ridicat (S+P+8E+Er), în baza unor documentații de tip PUZ aprobate sau în curs de elaborare.

Specificul zonei este marcat predominant de locuire colectivă și servicii.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este situat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, în intravilan.

Parcelele ce fac obiectul PUZ sunt mărginite de terenuri aflate în proprietatea privată, construite sau în curs de edificare (locuire individuală, colectivă și servicii), și terenuri domeniul public prin Primăria Timișoara având destinația de străzi publice.

Forma parcelelor este regulată.

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 în apropierea Străzii Calea Torontalului (DN 6) prevăzută a fi extinsă la un profil de 34m (PTT6) în dreptul zonei studiate și a intersecției cu Inelului IV de circulație al orașului (str. Grigore Alexandrescu), stradă prevăzută a fi extinsă la 2 benzi de circulație pe sens cu profil de 30m.

În prelungirea străzii Calea Torontalului se dezvoltă o zonă industrială în jurul PITT (Parcul Industrial și Tehnologic Timișoara) spre vama Cenad.

Zona este ușor accesibilă mijloacelor de transport în comun doar de pe strada Calea Torontalului, stațiile de autobuz cele mai apropiate fiind situate la cel puțin 100m, la intersecția Strazilor Grigore Alexandrescu cu străzii Calea Torontalului. Datorita modernizării Strazii Torontalului în perioada 2010, terenul este deservit de piste de biciclete și trotuare care facilitează accesibilitatea alternativă până în centrul orașului.

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

2.3. CIRCULAȚIA

Zona studiată face parte din aria urbană a municipiului Timișoara, fiind localizată în zona nordică, la intrarea dinspre vama Cenad, pe Calea Torontalului (DN 6). Zona este delimitată la nord-est de trama stradală existentă pe Calea Torontalului, la nord-vest de inelul 4 de circulație al orașului (str. Grigore Alexandrescu), iar la sud de Strada Bucovinei, zonă dens construită.

Circulația rutieră pe Strada Calea Torontalului este îngreunată la intersecția acesteia cu Grigore Alexandrescu, unde amenajarea rutieră și pietonală este deficitară, existând un risc ridicat de accidente. Intersecția este prevăzută pentru modernizare odată cu lărgirea străzii Grigore Alexandrescu (sens giratoriu cu 4 bretele și 2 benzi de circulație).

Prin P.U.G. al Municipiului Timișoara – revizia 4 în lucru, este prevăzută lărgirea Căii Torontalului la un profil de 34m - PTT 6, care să includă câte 2 benzi de circulație pe sens, bandă specială transport public, trotuare, pista de biciclete și spații verzi de aliniament pe ambele părți.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

2.4.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În zona studiată funcțiunile existente sunt servicii (viitorul Spital Municipal, spații de birouri VOX Technology Park, stație distribuție carburanți, Hotel Torontal, etc.), locuire colectivă și individuală.

2.4.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

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 în **UTR 18**.

Terenul a fost reglementat prin HCL 30/2003 cu indici următori: regim de înălțime S+P+2E+M și POT = 30%.

Ulterior aprobării PUZ cu HCL 30/2003, zona a cunoscut o puternică dezvoltare urbanistică prin aprobarea mai multor documentații de urbanism situate la Sud respectiv Sud-Vest de amplasamentul studiat, proiecte ce au propus dezvoltarea zonei cu funcțiuni mixte cu regim de înălțime de max P+20E cu CUT și POT ridicat.

Aceste propuneri urbanistice au fost recent materializate prin edificarea/autorizarea construcțiilor în concordanță cu documentațiile de urbanism aprobate anterior.

În acest context, prevederile PUZ aprobat prin HCL 30/2003 au devenit anacronice, dezvoltarea reală a zonei conducând la modificarea contextului urbanistic inițial, astfel terenul nu se mai încadrează în zonă.

Prin prevederile PUG-ului în curs de aprobare, terenul studiat este încadrat ca zonă mixtă cu regim deschis de înălțime (UM3).

Terenul ce face obiectul prezentei documentații se află la confluența între zona UM3 și zona Liu, urmând ca prin propunerile prezentului proiect **să se medieze tranziția între fondul construit dens de la SUD și zona de locuințe individuale de la NORD**.

2.4.3. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Zona limitrofă zonei studiate este deservită cu instituții de interes general în domeniul medical, universitar și la nivel de comerț alimentar și nealimentar (supermarket-uri)

În zona studiată funcțiunile existente/viitoare sunt servicii (VOX Technology Park – în exploatare, Spitalul Municipal – în stadiu de conservare, Hotel Torontal, Pensiunea Voiaj, etc.), stație distribuție carburanți și locuire (colectivă și individuală).

2.4.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Prin prezentul proiect, se propune asigurarea în cadrul fiecărei parcele a unui procent de 20% spații verzi.

2.5. ECHIPARE EDILITARĂ

STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Zona este echipată cu toate utilitățile publice. (apă, canal, electricitate, gaz, telefonie, etc)

2.6. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt locuințe colective și funcțiuni complementare (zonă mixtă) cu regim de înălțime variind între S+P+2E+Er(M) și (2S)+P+8E+Er.

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 PRINCIPII DE URBANIZARE

Prin documentațiile aprobate sau în curs de aprobare în proximitate, cvartalul se dezvoltă ca zonă de locuire cu funcțiuni complementare, servicii și funcțiuni publice. Odată cu ridicarea regimului de înălțime, zona va cunoaște o densificare accelerată în viitor, dar datorită tramelor stradale existente și propuse prin documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de aprobare, zona se va dezvolta coerent cu un trafic fluent.

Drumurile din PUZ cu HCL 30/2003 au fost trecute în domeniul public.

3.1.1 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată a suferit de-a lungul timpului un proces continuu de edificare și densificare, fenomen normal dată fiind poziția adiacentă unei zone dens construite și a arterelor majore de trafic.

În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent de 20% spații verzi în cadrul fiecărei parcele studiate.

În zonă nu există zone naturale protejate.

3.2. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere al relaționării cu trama de trafic majoră a municipiului Timișoara, parcelele generate în urma implementării PUZ nu vor modifica rețeaua stradala aprobată în documentațiile de urbanism anterioare.

Parcelele rezultate vor avea acces la strada Vlad Banașeanul și la strada Aurel Pop existente, și la strada de la Sud generată prin dezvoltarea documentațiilor de urbanism vecine.

3.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.4. BILANȚ TERITORIAL (obiective de utilitate publică)

SUPRAFAȚĂ TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	<u>21.325 mp</u>	100.00%	<u>21.325 mp</u>	100.00%
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	-	-
TOTAL	<u>21.325 mp</u>	100.00%	<u>21.325 mp</u>	100.00%

3.5. BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFAȚĂ TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
Parcele arabil în intravilan, reglementate conf. PUZ aprobat cu HCL 30/2003	<u>21.325 mp</u>	100.00%	-	-

Subzonă Locuire colectivă si functiuni complementare - in regim (S)+P+2E+Er(M)	-	-	7.167 mp	33.61%
Subzonă mixtă și locuire colectivă în regim max.(2S)+P+6E+Er	-	-	3.650 mp	17.11%
Subzonă mixtă și locuire colectivă în regim max.(2S)+P+8E+Er	-	-	10.507 mp	49.28%
TOTAL	<u>21.325 mp</u>	100.00%	<u>21.325 mp</u>	100.00%

3.6. INDICI URBANISTICI

Subzonă Locuințe colective

și funcțiuni complementare

Parcellele 1-6

- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+Er(M)
- POT max. = 35%
- CUT max. = 1,4
- Hmax. cornișă = 12,50m
- Hmax. = 15,50m

Subzonă mixtă și locuire colectivă

Parcela 7

- Regim de înălțime max. (2S)+P+6E+Er
- POT max. = 35%
- CUT max. = 2,7
- Hmax. cornișă = 25,50m
- Hmax. = 28,50m

Subzonă mixtă și locuire colectivă

Parcellele 8-10

- Regim de înălțime max. (2S)+P+8E+Er
- POT max. = 35%
- CUT max. = 3,4
- Hmax. cornișă = 32,00m
- Hmax. = 35,00m

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.7.1 Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivului propus se propune extinderea conductei de apă existente din PAFSIN, cu Dn 400 mm de pe Calea Torontalului.

Pe rețeaua de apă vor fi prevăzuti hidranți de incendiu exteriori și cămine de vane. Fiecare imobil propus din cadrul acestui P.U.Z. va fi prevăzut cu un branșament de apă.

Branșamentele de apă vor fi realizate din țevă de PE-HD, iar căminele de apometre vor fi complet echipate.

Branșarea imobilelor se va face la conductele de apă propuse.

3.7.2 Canalizare menajeră

Racordarea la canalizarea menajeră existentă de pe strada Calea Torontalului cu Dn 500 mm se va realiza printr-un cămin de vizitare.

Fiecare imobil propus din cadrul acestui P.U.Z. va fi prevăzut cu un racord la canal.

Racordurile imobilelor vor fi din tuburi PVC-KG, SN4. Racordarea imobilelor se va face la rețeaua de canalizare menajeră propusă.

3.7.3 Canalizare pluvială

Apele pluviale colectate de pe platformele carosabile vor fi trecute prin decantoare-separatoare de hidrocarburi și evacuate în bazine de retenție. Apele convențional curate vor fi evacuate controlat în rețeaua de canalizare existentă.

3.8.PROTECȚIA MEDIULUI

3.8.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă care nu sunt pe terenurile beneficiarilor, ca atare nu se necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

3.8.2. PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

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

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

Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

3.8.3. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

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 va depozita pe deponeul autorizat.

3.8.4. RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.

Terenul nu este degradat.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent de 20% spații verzi în cadrul fiecărei parcele studiate.

3.8.5. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Modernizarea tramei stradale împreună cu întreaga infrastructură locală, va însemna pentru zonă un beneficiu deoarece propunerea are în vedere întregul ansamblu urbanistic din proximitate, executând tramele stradale propuse prin documentațiile de urbanism anterioare.

3.8.6. ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICĂȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Odată cu finalizarea infrastructurii edilitare și rutiere în zonă, realizarea intersecțiilor și a executării prospectelor străzilor limitrofe zonei la prospectele finale se vor elimina disfuncționalitățile existente privind traficul în zonă.

Se va asigura astfel fluența traficului la nivel de zonă.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectul prezentului proiect fiind modificarea reglementării urbanistice a 31 parcele reglementate prin PUZ aprobat cu HCL nr. 30/2003, nu există obiective de utilitate publică. Suprafețele de teren studiate în suprafață de 21.325 mp sunt în proprietate privată.

Şef proiect
arhitect GEORGETA TRÎMBIŢAŞ

Intocmit
arhitect TIRON ANDREI