



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 non-tehnic

Proiect nr. 160/2017

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL "Dezvoltare Zonă Mixtă – locuire colectivă, servicii, birouri, comert", Timișoara, Calea Torontalului (DN6). CF 411734, CF 421741, CF 426673, CF 430364, CF 433600, CF 439898, CF 445437.
Amplasament:	Timișoara, zona Calea Torontalului
Beneficiar:	SC ANALOG CONSTRUCTII SRL
Elaborator:	S.C."Arhitect Trîmbițaș" S.R.L. Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2,jud. Timiș tel.: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro
Data elaborării:	aprilie 2018
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: " Dezvoltare zonă mixtă – locuire colectivă, servicii, birouri, comert", - CF 411734, CF 421741, CF 426673, CF 430364, CF 433600, CF 439898, CF 445437, a fost întocmită la comanda beneficiarului SC Analog Constructii SRL.

Documentația de față are drept scop reglementarea din punct de vedere urbanistic a unei zone, în scopul dezvoltării unui ansamblu cu funcțiuni mixte, pe un teren situat în Timișoara, cu front la Calea Torontalului, pe direcția Vama Cenad, la o distanță de cca. 3200 m față de centrul orașului.

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z. măsoară **161.539 mp** și este compusă din următoarele parcele situate în intravilanul municipiului Timișoara:

- **CF 411734 Timișoara**, nr. cad./nr. top. 411734, teren arabil în intravilan, neîmprejmuit, cu o suprafață de 11.500 mp, fără sarcini, aflat în proprietatea SC ANALOG CONSTRUCTII SRL.
- **CF 421741**, nr. cad./nr. top. 421741, teren curți construcții în intravilan, cu o suprafață de 46.304 mp, fără sarcini, în proprietatea SC SEMTEST SRL.
- **CF 426673**, nr. CAD: A 596/4/1, teren arabil în extravilan cu o suprafață de 16.750 mp, fără sarcini, aflat în proprietatea SC TIMCON SA.

- **CF 430364**, nr. CAD 596/2, nr. Top: 23481/1/2/2, 23479/2, 23472/2, teren arabil în extravilan cu o suprafață de 10.000 mp, fără sarcini, aflat în proprietatea SC VALTELLINA SRL.
- **CF 433600**, teren arabil în intravilan cu o suprafață de 50.300 mp, aflat în proprietatea Parohiei Ortodoxe Sârbe Mehala, fără sarcini.
- **CF 439898**, teren arabil în extravilan cu o suprafață de 8.700 mp, aflat în proprietatea SC VALTELLINA SRL, fără sarcini.
- **CF 445437**, teren intravilan împrejmuit parțial cu gard cu plasă, cu o suprafață de 17.985 mp, aflat în proprietatea lui Gavra Nicolae și Gavra Raluca-Mariana, bun comun, fără sarcini.

1.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Prezentului PUZ are a obiect reglemenarea urbanistică a șapte parcele identificate prin CF 411734, CF 421741, CF 426673, CF 430364, CF 433600, CF 439898 și CF 445437. aflate în intravilanul Municipiului Timișoara, la Nord-Vest.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- La Nord:
 - parcela identificată prin CF 426842 aflată în proprietatea Gold Dual Imobiliare
 - parcela identificată prin CF 426810 aflată în proprietatea Gold Dual Imobiliare – cu hală de producție alimentară
- La Vest:
 - PUZ aprobat cu HCL nr.303/2012 pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare S+P+2E+Er(M) și dotări și servicii publice în regim de înălțime max S+P+4E+Er(M)
- La Sud:
 - drumul de exploatare DE580/1/8, canalul de desecare HCn 557,
 - incinta Direcției de Sănătate Publică a Județului Timiș (în construcție viitorul Spital Municipal) identificată prin CF 16975, CF 416654 și CF 416655
 - terenuri identificate prin CF 433613, 433588 nereglementate urbanistic
 - terenuri arabile nereglementate urbanistic.
- La Est:
 - Calea Torontalului

1.2.2 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 Calea Torontalului.

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 Calea Torontalului.

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.

Prin prezentul proiect urmează să se propună:

- reglementarea conexiunilor rutiere și a arterelor majore de circulație, în concordanță cu noul context al preluării DN 6 (până la intersecția cu CF) de către Municipiul Timișoara
- reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în vederea dezvoltării unui ansamblu cu funcțiuni mixte: locuire colectivă, locuire colectivă cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale;
- asigurarea unui procent de 5% din totalul suprafeței studiate pentru spații verzi amenajate

- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate.

Conform Certificatului de Urbanism pentru elaborare PUZ nr.4280/03.10.2017 emis în baza documentației PUG aprobată prin H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 și HCL 131/2017, se specifică: terenuri situate în intravilan, categoria curți, construcții și arabil – Destinația conform PUG: Parțial zonă propusă de instituții și servicii, parțial zonă propusă de locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P-P+2, parțial zonă propusă de spații verzi amenajate, cu interdicție de construire până la elaborare documentație de urbanism, parțial zonă gospodărie comunală/cimitire, afectat de drumuri propuse.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.2.3 PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN VIGOARE

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

I - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE

- Funcțiunea dominantă: unități industriale
- Funcțiuni complementare: servicii, accese pietonale și carosabile, spații verzi amenajate, rețele tehnico edilitare, racorduri de cale ferată

P - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE; RECREERE, PERDELE DE PROTECȚIE

- Funcțiunea dominantă: parcuri, spații verzi pentru agrement și recreere, ștranduri, terenuri și construcții pentru activități sportive, plantații de protecție.
- Funcțiuni complementare: construcții specifice funcțiunii de agrement și sport indispensabile exploatarei zonei, rețele tehnico-edilitare, staționare autovehicule.

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).

1.3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN LUCRU – REVIZIA 4

Propunerile PUG în curs de aprobare (etapa 4) pentru terenul studiat sunt (conform planșei nr.160 A/02) sunt:

- **UEm** - zonă de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros
- **Em** - zonă de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros
- **Liu** - zona de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban

- **ULiu** - zonă locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
- **UM4** - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală.

1.3.3. DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ÎN ZONĂ

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.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.D. “Zonă locuințe colective” aprobat cu H.C.L. 365/29.07.2008:**
 - regim de înălțime maxim P+3E+Er
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 2,5$
- **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
 - $POT_{max} = 50\%$
 - $CUT_{max} = 2,0$
 - $H_{max} = 18,50m$
- **P.U.Z. “Locuințe individuale și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 446/03.10.2006**
Locuințe individuale și funcțiuni complementare
 - regim de înălțime maxim P+2E
 - $POT_{max} = 30\%$

- $CUT_{max} = 1,0$
- **P.U.Z. “Locuințe individuale și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 75/29.07.2003**
Locuințe individuale și funcțiuni complementare
 - regim de înălțime maxim P+2E
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 1,2$
- **P.U.Z. “Locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 231/22.04.2008**
Locuințe cu regim mic de înălțime
 - regim de înălțime maxim D+P+1E(2E)+M
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 0,8$
 Lot de dotări
 - regim de înălțime maxim D+P+4E+M
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 1,1$
- **P.U.Z. “Zonă locuințe individuale și activități economice” aprobat cu H.C.L. 177/2017:**
 - regim de înălțime maxim S+P+2E+M
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 1,2$
- **P.U.D. “Zonă locuințe individuale” aprobat cu H.C.L. 85/30.03.2004:**
 - regim de înălțime maxim P+2E
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 1,0$
 - $H_{max} = 9,00m$

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

1.3.4. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- Conform Certificatului de Urbanism pentru elaborare PUZ nr.4280/03.10.2017 emis în baza documentației PUG aprobată prin H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 și HCL 131/2017, se specifică: terenuri situate în intravilan, categoria curți, construcții și arabil – Destinația conform PUG: Parțial zonă propusă de instituții și servicii, parțial zonă propusă de locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P-P+2, parțial zonă propusă de spații verzi amenjate, cu interdicție de construire până la elaborare documentație de urbanism, parțial zonă gospodărie comunală/cimitire, afectat de drumuri propuse.
- În adresa Direcției Generale de Urbanism și Dezvoltare Urbană cu nr. UR2017-020923/10.01.2018 se face precizarea că DN6 este administrat de Municipiul Timișoara și D.R.D.P., cu limita între cele două administrații la km 564+730 (linia CF TM-AR).
- În vederea asigurării unei fluente a circulației atât pe Calea Torontalului cât și pe zonele adiacente, se impune realizarea accesului rutier în baza perspectivelor de modernizare a tramei stradale de scurtă durată și de lungă durată. În acest sens, s-a obținut AVIZUL FAVORABIL DE PRINCIPIU al Comisiei de Circulație nr. RE2018-000643/22.03.2018 pentru faza Aviz de Oportunitate, conform planurilor de situație anexate (în baza documentației întocmite de proiectantul de lucrări rutiere S.C. DRUM PROIECTCONSULT S.R.L.)

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat se află la în partea de nord-vest a Municipiului Timișoara, parțial în UTR 9 și parțial în UTR 17, având front la artera majora Calea Torontalului (DN6 – direcția spre vama Cenad) și la artera majoră cu un profil de 37,0m (pe traseul LEA 110kV), ce asigură conexiunea cu Calea Aradului (zona girăției de la Selgros).

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

CU FRONT LA CALEA TORONTALULUI:

- obținerea AC - Lucrări de tip a) - Construire ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă, spații comerciale la parter, parcare în subsol. Amenajare incintă și locuri de parcare - conform PUZ aprobat cu HCL nr. 255/2017; (S)+P+13E; POT max = 55%, CUT max = 2,5

LA SUD DE GRIGORE ALEXANDRESCU cu front la calea Torontalului:

- VOX Technology Park (S)+P+10E executat și un viitor parcaj public D+P+5E+Ep (PUZ în lucru)

LA SUD DE GRIGORE ALEXANDRESCU cu front la Aleea Viilor:

- S.C. FARTUD S.R.L. PUZ "Locuințe colective, comerț și servicii" S+P+6E+5Er; POT max = 40%, POT max pentru 5Er = 20%, CUT max = 2,4 (PUZ în lucru)

Pe ambele fronturi ale Străzii Grigore Alexandrescu, cât și pe Calea Torontalului au apărut în ultimii 30 de ani diverse construcții industriale, de servicii, locuire colectivă și individuală - cu deficiențe în ceea ce privește asigurarea infrastructurii rutiere.

Specificul zonei este marcat predominant de locuire colectivă și servicii poziționate la frontul arterelor majore: Calea Torontalului și Grigore Alexandrescu.

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, având un front de aproximativ 350m la Calea Torontalului.

Terenurile sunt mărginite la est de Calea Torontalului, de terenuri aflate în proprietatea statului prin Primaria Timișoara donate pentru drumuri, drumuri de exploatare, canale de desecare și terenuri atât private cât și în proprietatea Statului Român.

Forma terenului studiat este neregulată.

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

Din punct de vedere al încadrării în oraș, poziția este favorabilă, datorită amplasării cu front la o arteră majoră: Calea Torontalului (Drumul National 6) și în proximitatea Inelului IV de circulație: strada Grigore Alexandrescu, 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 Căii Torontalului.

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. CIRCULAȚIA

Obiectivul este amplasat în partea de nord-vest a Municipiului Timișoara.

Circulația rutieră pe Calea Torontalului este îngreunată la intersecția acesteia cu Grigore Alexandrescu, unde amenajarea este deficitară, existând un risc ridicat de accidente. Intersecția este prevăzută pentru modernizare odată cu lărgirea străzii Grigore Alexandrescu.

Zona studiată face parte din aria periurbană a municipiului Timișoara, fiind localizată în zona nordică a municipiului, la intrarea dinspre vama Cenad, pe Calea Torontalului (DN 6). Zona este delimitată la nord-est de trama stradală existentă pe Calea Torontalului, la sud-est de amplasamentul Spitalului Municipal iar la sud-vest de traseul căii ferate CFR (traij CFR Ronaț).

În prezent, Calea Torontalului, sectorul de drum până la Strada Grigore Alexandrescu este asfaltat cu 4 benzi de circulație, cu trotuare și zone verzi. În continuare, după intersecția cu str. Grigore Alexandrescu spre Cenad (vamă), Calea Torontalului trece la profil de 2 benzi de circulație fără trotuare și spații adiacente amenajate.

Prin P.U.G. al Municipiului Timișoara – revizia 4 în lucru este prevăzută lărgirea la un profil de 41m, care să includă câte 2 benzi de circulație pe sens, trotuare, pista de biciclete și spații verzi de aliniament pe ambele părți.

Calea Torontalului (DN6) prin protocolul stabilit de către Primăria Timișoara și Ministerul Transporturilor, se află în administrare locală (Municipiul Timișoara) până la poziția kilometrică Km 564+730, în dreptul trecerii la nivel cu calea ferată. În vederea asigurării unei fluente a circulației atât pe Calea Torontalului cât și pe zonele adiacente, se impune realizarea accesului rutier în baza perspectivelor de modernizare a tramei stradale de scurtă durată și de lungă durată.

În acest sens, au fost concepute 3 etape de dezvoltare.

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, stație distribuție carburanți), unități industriale (Semtest, Scalini, Marlene, etc.) și locuire.

Prin documentații de urbanism aprobate sunt propuse locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare și servicii.

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 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.**

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.

În prezent pe terenul ce face obiectul PUZ singurele construcții existente aflate în diferite stadii de degradare se află în incinta SEMTEST. Pe această parcelă identificată cu CF nr.: 421741, Nr.top 421741 există un fond construit rămas de la fosta Stațiune de Însămănțări Artificiale Semtest SA, în prezent dezafectată. Fondul construit este format din clădire de birouri, ateliere, garaje, magazine, grajduri, hale, pavilioane, rezervoare apă, moară, etc.

În clădirile existente au fost aprobate diferite activități comerciale, ateliere pentru reparații auto, producție echipamente fitness și sală de fitness în baza Autorizației de Construire nr. 209 din 07.03.2016.

Construcțiile existente în actuala incintă SEMTEST sunt prevăzute a fi dezafectate în urma aprobării PUZ.

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 sunt servicii (Spitalul Municipal – în stadiu de conservare), stație distribuție carburanți), unități industriale (Semtest, Scalini, Marlene, etc.) și locuire.

Prin documentații de urbanism aprobate sunt propuse locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare și servicii.

2.4.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat nu are spații verzi amenajate, parcelele având caracter arabil sau curți construcții.

Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent de 5% spații verzi compacte din totalul suprafeței studiate.

2.5. ECHIPARE EDILITARĂ

STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Conform Avizului Unic pentru Rețele Existente (nr.56/26.01.2018), terenul este deservit de rețele edilitare astfel:

- Aviz favorabil SC Telekom Romania Communications SA (nr.2970/04.12.2017) ce precizează că pe amplasament nu sunt amplasate rețele de comunicații electronice
- Aviz favorabil RATT (UR,2017.01.9502/28.11.2017), ce precizează că pe amplasament regia nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice
- Aviz tehnic de amplasament AQUATIM (nr.31010/05.12.2017) prin care este menționată existența rețelilor de apă și canal pe Calea Torontalului.
- Aviz de principiu favorabil DELGAZ grid (5818/12.12.2017) care confirmă existența rețelilor de gaz pe strada Calea Torontalului.
- Aviz de amplasament favorabil E-Distribuție Banat S.A. (205171884/11.01.2018) cu respectarea zonelor de siguranță față de rețelele de 20kV și 110kV, conform avizului.
- Aviz favorabil COLTERM (05.12.2017) care nu deține în zona amplasamentului propus rețele termice și de apă rece hidrofor.

Terenul este traversat de linia electrică aeriană LEA 110kV Bucovina-Dumbrăvița SC+DC, având o zonă de protecție de 37m.

2.6. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt funcțiuni mixte: locuințe colective cu funcțiuni complementare, locuințe colective cu funcțiuni complementare și servicii/instituții publice cu regim de înălțime maxim cuprins între (S)+D+P+4E și (S)+D+P+12E.

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 Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. PRINCIPII DE URBANIZARE

În proximitatea terenului ce face obiectul prezentului proiect, s-au aprobat și sunt în curs de implementare următoarele documentații de urbanism:

SPRE CALEA TORONTALULUI

- **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
- $POT_{max} = 70\%$
- $CUT_{max} = 2,8$

LA VEST

- **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 $S(D)+P+4E+M/Er$
 - $POT_{max} = 50\%$
 - $CUT_{max} = 2,0$
 - $H_{max} = 18,50m$

LA NORD

- **P.U.Z. “Locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 231/22.04.2008**
 - Locuințe cu regim mic de înălțime
 - regim de înălțime maxim $D+P+1E(2E)+M$
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 0,8$
 - Lot de dotări/servicii
 - regim de înălțime maxim $D+P+4E+M$
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 1,1$

LA SUD CU FRONT LA GRIGORE ALEXANDRESCU

- **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 $S+M+4E+Er$
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 2,0$
 - $H_{max} = 19,60m$

3.2. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Ținând cont de concluziile rezultate în urma analizei zonei și a documentațiilor de urbanism aprobate anterior și de tendința evidentă de dezvoltare, manifestată prin aprobarea de numeroase documentații de urbanism pentru reglementarea terenurilor cu interdicții de construire până la aprobare PUZ, se propune prin prezentul PUZ:

SPRE CALEA TORONTALULUI:

Subzonă mixtă - locuire colectivă și funcțiuni complementare/servicii

- **P.O.T. = max. 35% locuire colectivă**
- **P.O.T. = max. 55% servicii (parter)**
- **C.U.T. = max. 2,5**
- **Regim de înălțime max. (S)+D+P+12E**
- **$H_{max. \text{ cornișă}} = 44,5m$**
- **$H_{max.} = 47,0m$**

LA NORD ȘI VEST:

Subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare

- **P.O.T. = max. 35%**
- **C.U.T. = max. 2,5**
- **Regim de înălțime max. (S)+D+P+5E**

- $H_{\max. \text{ cornișă}} = 22,5\text{m}$
- $H_{\max.} = 25,0\text{m}$

Subzonă Servicii și dotari publice

- P.O.T. = max. 70%
- C.U.T. = max. 2,8
- Regim de înălțime max. (S)+P+4E
- $H_{\max. \text{ cornișă}} = 22,5\text{m}$
- $H_{\max.} = 25,0\text{m}$

LA SUD:

Subzonă locuire colectivă

- P.O.T. = max. 20%
- C.U.T. = max. 2,5
- Regim de înălțime max. (S)+D+P+12E
- $H_{\max. \text{ cornișă}} = 44,5\text{m}$
- $H_{\max.} = 47,0\text{m}$

Spații verzi: minim 5% din suprafața terenului

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

- realizarea unei zone de locuințe mixte: 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.
- conlucrarea cu zonele limitrofe deja reglementate urbanistic prin PUZ-uri aprobate, din punct de vedere al colaborării pentru echiparea tehnico-edilitară și al corelării tramei stradale.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată a suferit de-a lungul timpului un proces continuu de edificare și densificare, fenomen normal dată fiind poziția adiacentă 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 5% din totalul suprafeței ce va fi amenajat cu spații verzi.

În zonă nu există zone naturale protejate.

3.1.1 Geologia și geomorfologia zonei

Relieful este de câmpie joasă făcând parte din câmpia Timișului, caracterizată de valuri largi fiind acoperită cu o cuvertură de loess. Această caracteristică de câmpie joasă îi este atribuită datorită faptului că fiind o prelungire a Câmpiei Tisei, în spațiul Piemonturilor Vestice (de-a lungul cursului râului Timiș) este formată din formațiuni aluvionare cu denivelări de mai mică amploare determinate de prezența croburilor și dispune de altitudini ce se încadrează între 80 și 100 m.

Suprafața morfologică constă în forme de relief nediferențiate, cu văi puțin adânci, meandrate, albiile părăsite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.

3.1.2 Rețeaua hidrografică

Râul Bega traversează municipiul, iar râul Timiș are albia în vecinătatea teritoriului municipiului. Scurgerea și debitele maxime se formează mai cu seamă din ploile de la începutul verii. Scurgerea minimă se produce în perioada secetoasă din timpul verii și toamnei.

Din punct de vedere hidrogeologic se disting 3 categorii de apă subterană:

- apă freatică cantonată și cu circulația în aluviunile recente din lunca pârâielor din zonă, la adâncimi relativ reduse, de 1,00...2,00 m și care este în strânsă legătură cu volumul precipitațiilor;
- apă subterană freatică cantonată și cu circulația în stratul argilos de pe terase la adâncimi de 10,00...15,00 m;
- apă subterană de adâncime medie și mare.

3.1.3 Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054 – 77

3.1.4 Clima și regimul pluviometric

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie din Câmpia Banatului.

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

- Temperatura aerului:
 - Media lunară minimă: $-1,2^{\circ}\text{C}$ – Ianuarie;
 - Media lunară maximă: $+21,5^{\circ}\text{C}$ – Iulie, August;
 - Temperatura minimă absolută: $-35,53^{\circ}\text{C}$;
 - Temperatura maximă absolută: $+42,5^{\circ}\text{C}$;

 - Temperatura medie anuală: $+10,7^{\circ}\text{C}$;
- Precipitații:
 - Media anuală: 600...700 mm.

3.1.5 Regimul eolian

Masele de aer dominante, în timpul primăverii și verii, sunt cele temperate, de proveniență oceanică, care aduc precipitații semnificative. În mod frecvent, chiar în timpul iernii, sosesc dinspre Atlantic mase de aer umed, aducând ploi și zăpezi însemnate, mai rar valuri de frig.

Principalele vânturi care bat în județ sunt: Vântul de Vest și Austrul. Vântul de vest este determinat de anticiclonele Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vânt cald și umed care provoacă precipitații abundente în lunile mai și iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatică și se simte în toate anotimpurile. Vara este cald și uscat "Sărăcilă", în vreme ce iarna aduce umezeală și moderează temperatura.

3.1.6 Seismicitatea zonei

Cutremurele bănățene sunt caracterizate prin adâncimea mică a focarului (5-15 km), zonă redusă de influență în jurul epicentrului, mișcări orizontale și verticale de tip impuls cu durată scurtă, perioade lungi de revenire în aceeași zonă. La aceste tipuri de seisme sunt afectate mai mult structurile rigide (zidărie, diafragme, panouri mari) și mai puțin cele deformabile (cadre din beton armat sau metalice).

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat 1 (un) foraj geotehnic F 1, cu diametrul de 5", până la adâncimea de -5,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

Rezultatele tuturor determinărilor și analizelor efectuate în laborator sunt prezentate în Fișa de foraj F 1 din ANEXA 1 și în buletinele de analiză prezentate în ANEXA 2. ale studiului Geotehnic.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Etapa 1(etapa inițială). În vederea asigurării accesului rutier la carosabilul existent de pe Calea Torontalului, s-a realizat o intersecție la nivel sistematizată în dreptul accesului existent la incinta Semtest și a drumului pietruit din zona nordică care va putea realiza legătura cu Calea Aradului. Intersecția propusă va fi sistematizată prin semaforizare. În contextul apropiat de modernizare a străzii Grigore Alexandrescu, se poate realiza intersecția cu drumul pietruit și accesul la zona mixta propusă. Intersecția la nivel sistematizată cu calea Torontalului va fi realizată cu bandă de virare la stanga din ambele direcții pe Calea Torontalului precum și bandă

de decelerare și accelerare la ieșirea în Calea Torontalului. Intersecția va permite asigurarea tuturor direcțiilor de mers, atât spre Timișoara cât și spre Cenad. Această etapă este realizabilă într-un orizont de timp de maxim 3..5 ani și poate fi utilizată atât pentru asigurarea accesului rutier la zona mixtă propusă în sud, cât și în zona nordică. În această etapă se propune realizarea de trotuare pietonale și piste de cicliști până la strada Grigore Alexandrescu, precum și amenajarea de treceri de pietoni pentru traversarea Căii Torontalului. În profil transversal Calea Torontalului se propune a avea un prospect de 7,0 m parte carosabila (2 x 3,50 m) și trotuare și piste de cicliști pe fiecare parte a carosabilului de 3,5 m.

Etapa 2 (etapa intermediară). În contextul modernizării străzii Grigore Alexandrescu la 4 benzi de circulație, se impune sporirea capacității de circulație cuprinsă între strada Grigore Alexandrescu și zona de acces Metro 2 (girație). Pe traseul descris se propune amenajarea a două benzi de circulație pe fiecare sens. Prima bandă de circulație va fi utilizată în special pentru realizarea virajelor de ieșire de pe Calea Torontalului și pentru intrare în Calea Torontalului. Pe întreg traseul dintre strada Grigore Alexandrescu și girația Metro 2, prima bandă de circulație va fi folosită ca și "bandă colectoare" în vederea colectării traficului adiacent drumului și integrării acestuia în banda de circulație curentă; în același scop va fi utilizată pentru realizarea ieșirilor din traficul curent. În zona studiată intersecția propusă în prima etapă se va menține la nivel, și va fi sistematizată prin semaforizare. În profil transversal Calea Torontalului se propune a avea un prospect de 14,0 m parte carosabila (4 x 3,50 m) și trotuare și piste de cicliști pe fiecare parte a carosabilului de 3,5 m.

Etapa 3 (etapa finală) propune definitivarea prospectului stradal al Căii Torontalului, în contextul realizării investițiilor locative din zona studiată (atât la sud cât și la nord de Calea Torontalului). În această etapă finală este propusă pe Calea Torontalului realizarea unei zone mediane destinată exclusiv transportului în comun (prin extinderea liniei de tramvai, sau transport cu autovehicule). Pentru asigurarea circulației autovehiculelor pe Calea Torontalului s-au propus amenajarea a câte 3 benzi de circulație pe fiecare sens de mers, prima bandă de circulație (exterioară) va fi destinată intrării și ieșirii din calea curentă de circulație (benzile mediană și interioară). Intersecția propusă în etapele anterioare se propune pentru dezvoltare și se menține ca și intersecție la nivel sistematizată prin semaforizare. În profil transversal Calea Torontalului se propune a avea un prospect de 41,0 m, zona centrală ocupată de benzi de circulație destinate exclusiv transportului în comun cu lățime de 7,0 m (2 x 3,50 m) iar marginal se propune partea carosabila cu amplasarea a 3 benzi de circulație pe fiecare sens de mers 11,0 m (6 x 3,50 m) și trotuare și piste de cicliști pe fiecare parte a carosabilului de 3,5 m.

3.4. BILANȚ TERITORIAL (obiective de utilitate publică)

SUPRAFAȚĂ TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUSĂ	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	<u>161.539 mp</u>	100.00%	<u>130.363 mp</u>	80.71%
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul	-	-	<u>31.176 mp</u>	19.29%
TOTAL	<u>161.539 mp</u>	100.00%	<u>161.539 mp</u>	100%

3.5. BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFAȚĂ TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
Teren intravilan conform CF`uri	64.289 mp	39.80%	-	-
Teren arabil in extravilan conform CF`uri	97.250 mp	60.20%	-	-
Subzona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente	-	-	31.176 mp	19.29%
Subzona Locuire colectiva si functiuni complementare S+D+P+5E	-	-	43.804 mp	27.12%
Subzona Locuire colectiva S+D+P+12E	-	-	49.706 mp	30.78%
Subzona Locuire colectiva si functiuni complementare/servicii S+D+P+12E	-	-	22.886 mp	14.16%
Subzona Servicii si institutii publice max. (S)+P+4E	-	-	5.904 mp	3.65%
Subzona spatii verzi amenajate	-	-	8.076 mp	5.00%
TOTAL	<u>161.539 mp</u>	100.00%	<u>161.539 mp</u>	100.00%

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.

Extinderea conductei de apă se va realiza din țevă PE-HD. Pe rețeaua de apă vor fi prevăzuți hidranți de incendiu exteriori și cămine de vane.

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.

Rețeaua de canalizare de incintă se va executa gravitațional din tuburi PVC-KG la o stație de pompare ape uzate menajere. De la stația de pompare, apele uzate menajere vor fi evacuate în canalizarea existentă de pe Calea Torontalului, prin intermediul unei conducte de refulare și a unui cămin de liniștire.

Pentru o bună funcționare a canalului menajer propus s-au prevăzut cămine de vizitare, conform STAS 2448-82, la intervale de maxim 60 m, conform prevederilor STAS 3051-91.

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.

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, în prezent activitatea Stațiunii de Însămânțări Artificiale SEMTEST fiind oprită.

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. Gunoiul menajer 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.

În prezent, terenul nu este degradat.

Se va asigura o suprafață de 5% din totalul suprafeței studiate pentru spații verzi amenajate.

De asemenea se va urmări asigurarea unor spații verzi cu rol de culoar ecologic de-a lungul canalului de desecare HCn 557, existent la Sud.

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. Se vor putea executa și corela toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul drumurilor și subzonelor de spații verzi.

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

Strategia de modernizare etapizată a căilor de comunicație reprezintă o abordare realistă. Odată cu finalizarea infrastructurii edilitare și rutiere în zonă, cu accent pe modernizarea Căii Torontalului și a executării prospectelor străzilor limitrofe zonei la prospectele finale, se vor elimina disfuncționalitățile existente privind traficul în zonă.

Astfel se va asigura fluența traficului la nivelul întregii zone și interconectarea arterelor majore.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse, se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, în zonele unde profilul stradal nu este asigurat.

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

Șef proiect
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ

Intocmit
arhitect TIRON ANDREI