

MEMORIU DE PREZENTARE NON-TEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL ” Dezvoltare Zonă rezidențială – locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice” - Calea Torontalului, Timișoara, CF 408814 Nr. Cad. A580/1/2, CF 419200, Nr. Cad. A580/1/4, CF 419202 Nr. Cad. A580/1/3, CF 419193, Nr. Cad A580/1/6

Proiect nr. 67/2009

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
”Dezvoltare Zonă rezidențială – locuințe colective cu
funcțiuni complementare, dotări și servicii publice” - Calea
Torontalului, Timișoara
CF 408814, Nr. Cad. A580/1/2; CF 419200, Nr. Cad. A580/1/4;
CF 419202, Nr. Cad. A580/1/3; CF 419193, Nr. Cad A580/1/6

Amplasament: **Calea Torontalului, TIMIȘOARA**
adresă provizorie De581 nr.1

Nr. proiect: **67/2009**

Beneficiar: **Luca Petru Adrian**

Elaborator:
(Proiectant) **s.c.”Arhitect Trîmbițaș”s.r.l.**
s.c.”ELATIS”s.r.l.
s.c.”COSMUN WEST”s.r.l.
s.c.”ELECTRIC EYE”s.r.l.
s.c.”GIS SURVEY”s.r.l.
s.c.”BABA & PĂUNESCU PRO.GEO”s.r.l.

Data elaborării: **decembrie 2011**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: ” Dezvoltare Zonă rezidențială – locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice” - Calea Torontalului, Timișoara, CF 408814, Nr. Cad. A580/1/2; CF 419200, Nr. Cad. A580/1/4; CF 419202. Nr.

Cad. A580/1/3; CF 419193, Nr. Cad A580/1/6, a fost întocmită la comanda beneficiarului Luca Petru Adrian.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul realizării unei zone rezidențiale de locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, pe terenul situat pe Calea Torontalului, identificat prin CF 408814, Nr. Cad. A580/1/2; CF 419200, Nr. Cad. A580/1/4; CF 419202, Nr. Cad. A580/1/3; CF 419193, Nr. Cad A580/1/6, aflat în proprietatea lui Luca Petru Adrian.

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

Ținând cont de demararea procedurii pentru întocmirea noului P.U.G. al municipiului Timișoara, prin inițierea și scoaterea la licitație a studiilor de fundamentare, conform legislației în vigoare, ca etapă preliminară Primăria Municipiului Timișoara a inițiat “Studiile directe privind densificarea țesutului urban în municipiul Timișoara”.

Conform acestor studii preliminare, zona studiată – aflată în vecinătatea arterei majore Calea Torontalului se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în subzona funcțională mixtă: instituții și servicii publice/locuire colectivă propusă.

Astfel, propunerea de față se raportează la strategia de dezvoltare și mobilare urbană stabilită prin studiile mai sus menționate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este inclus parțial în **UTR 9** și parțial în **UTR 18**.

Din punct de vedere al **zonificării funcționale, UTR 9 și UTR 18** cuprind conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr.157/28.05.2002 a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local nr.139/24.04.2007:

- subzona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 - existente și propuse, instituții și servicii publice

- Zonele învecinate parcelelor studiate au fost reglementate din punct de vedere urbanistic astfel:

- Limita nordică a terenului este constituită de DE 580/1/1. La nord de acesta se află pe lângă parcele nereglementate și parcele pe care există documentații de urbanism aprobate: PUD 365/2008, ce prevede locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare în regim de înălțime maxim P+3+Er și PUZ 231/2008 – zonă locuințe individuale, colective cu funcțiuni complementare și servicii, regim de înălțime maxim P+4+M.
- Limita sudică a terenului este formată de HCN 557. La sud de acesta se găsesc parcele libere de construcții, fără documentații de urbanism aprobate.
- La est, terenul este învecinat cu terenuri libere de construcții, fără planuri urbanistice aprobate și parțial cu incinta “Semtest”;
- La vest terenul este delimitat de HCN 557 și DE 581. Terenurile aflate la vest de DE581 nu au aprobate planuri urbanistice zonale și sunt libere de construcții

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

Certificatul de Urbanism nr.2557/14.06.2010 (prelungit) a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 139/2007 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se propune **Categoria funcțională: locuințe și funcțiuni complementare, spații verzi.**

În vederea elaborării documentației s-a obținut Avizul prealabil de oportunitate nr.03/13.05.2010. Categoria funcțională propusă: zonă pentru locuințe individuale și colective, dotări, servicii și funcțiuni complementare.

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au obținut următoarele avize, eliberate de deținătorii de conducte sau rețele din zonă:

Avizul unic nr. 711 din 22.08.2011:

Aviz Romtelecom S.A. cu nr. 1231 din 25.07.2011

Aviz ENEL Distribuție Banat cu nr. 750 din 16.08.2011

Aviz Termoficare „Colterm” S.A. Timișoara, cu nr. 14405 din 29.07.2011

Aviz E-ON Gaz Distribuție cu nr. 14405 din 27.07.2011

Aviz R.A. Transport Timișoara cu nr. UR2011-01-4405/26.07.2011

Aviz Aquatim S.A. cu nr. 15458/26.07.2011 UR 2011 – OT4405

Aviz OCPI de conformitate pentru lucrări de specialitate nr. 1084 / 02.11.2011

Adeverință Serviciul Administrare Fond Funciar cu nr. D02011-1462/03.08.2011

Adeverință Serviciul Administrare Patrimoniu cu nr. DP2011-004825/24.08.2011

Adeverință de teren intravilan al Serviciului Banca de date Urbană și Cadastru nr. UR2011-15323/23.08.2011/adev.1 ... adev.4

Adeverința Serviciul Juridic cu nr. SC2011-16669/29.08.2011

Adeverința număr poștal Serviciul Banca de Date Urbană și Cadastru cu nr. UR2011-21198/14.11.2011

1.3.3. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Pentru traseul Inelului IV există ideea unui parteneriat între Municipiul Timișoara și proprietarii riverani - constituiți din dezvoltatorii imobiliari ai zonei - de a se realiza proiecte complexe privind infrastructura edilitară și rutieră. Acest parteneriat vine în sprijinul unei dezvoltări coerente a zonei, ce a cunoscut în ultimii ani o evoluție spectaculoasă sub aspectul edificării de ansambluri rezidențiale cu locuințe colective și servicii, de o parte și de alta a segmentului menționat al străzii Grigore Alexandrescu.

Pe latura estică se preconizează modernizarea Căii Torontalului prin amenajarea ei ca strada de categoria a doua cu 4 benzi de circulație, zone verzi, piste ciclști și trotuare. De asemenea accesul la parcelele cu front la Calea Torontalului se intenționează a fi asigurat prin intermediul drumurilor colectoare cu sens unic, propuse de o parte și de alta a Căii Torontalului.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Începând cu anul 2003 și continuând până în prezent, pentru zona limitrofă Căii Torontalului și străzii Grigore Alexandrescu s-au elaborat și aprobat o serie de proiecte de urbanism care au definit caracterul zonei spre arterele majore: locuințe colective și servicii. Mare parte din ele s-au concretizat prin construcții aflate în diferite stadii de execuție.

În același timp, în planul secund, s-au definit zone rezidențiale cu funcțiunile complementare aferente, cu un regim de înălțime moderat: P+M ÷ P+2E+M.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITĂȚII

Această expansiune a proiectelor de dezvoltare pentru această zonă a conturat în nord-vestul localității existența unui nucleu puternic de noi locuințe colective (în parte executate), cu un regim de înălțime variind de la P+5E+M+P+8E+Er pentru Strada Grigore Alexandrescu și Calea Torontalului.

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 intravilanul extins, la vest de "Semtest".

Terenul nu are front la artere majore, momentan accesul se realizează de pe strada aprobată prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr.365/2008

Terenul este format din patru parcele:

- parcela identificată prin CF nr. 408814 – Timișoara, Nr. Cad. A580/1/2 (teren arabil în intravilanul extins) cu o suprafață de 1,88ha; aceasta are o formă neregulată cu lungimea frontului la De580/1/1 situat la nord-vest de 121,93m(104,76+17,71); 155,98m latura nord-estică; 123,18m latura sud-estică și 154,64 m, latura sud-vestică.

- parcela identificată prin CF 419202 - Timișoara, Nr. Cad. A580/1/3 (teren arabil în intravilanul extins) cu o suprafață de 4,95ha; aceasta are o formă neregulată cu lungimea frontului la De580/1/1 situat la nord-vest de 251,93m(232,93+19,00), lungimea frontului la DE581 situat la sud-vest de 180,30m; 390,85m latura sud-estică și 22,85m latura nord-estică.

- parcela identificată prin CF 419200 – Timișoara, Nr. Cad. A580/1/4 (teren arabil în intravilanul extins) cu o suprafață de 2,3ha; aceasta are o formă regulată cu lungimea frontului la De581 situat la sud-vest de 53,20m (47,16+6,04); 488,92m latura nord-vestică, 490,04m(61,00+324,75+104,29) latura sud-estică și 50,59m(22,55+28,04), latura nord-estică.

- parcela identificată prin CF 419193 – Timișoara, Nr. Cad A580/1/6 (teren arabil în intravilanul extins) cu o suprafață de 4,44ha; aceasta are o formă neregulată cu lungimea frontului la De580/1/8 situat la sud de 110,96m; 324,75m latura nord-vestică; 77,33m latura sud-vestică; 237,17m latura sud-estică și 146,43 m, latura nord-estică.

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

- Prin prisma poziției în cadrul orașului, zona ce face obiectul studiului este favorizată, în primul rând datorită învecinării cu un areal consistent încă neconstruit și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de dezvoltare teritorială durabilă.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Calea Torontalului – Inel IV (str. Gr. Alexandrescu); proiectele de extindere a Căii Torontalului la 4 benzi, propunerea drumurilor colectoare de o parte și de alta a Căii Torontalului, precum și girația de la Metro și cea de la intersecția Căii Torontalului cu strada Grigore Alexandrescu – toate acestea constituie factori ce vor fluidiza traficul în zonă; de asemenea prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă (PUZ aprobat cu H.C.L.

nr.231/22.04.2008 și PUD aprobat cu H.C.L. nr.365/29.07.2008) s-a asigurat accesul din Calea Torontalului pe traseul DE579 (situat la nord) cu un profil transversal de 22m iar pe traseul străzii Johann Wolf, s-a dezvoltat la un prospect stradal de 12m; pe acest traseu (domeniu public) se poate accesa amplasamentul studiat de pe Calea Torontalului.

- La nivel edilitar zona nu este echipată. Soluția de rezolvare a acestei disfuncționalități poate fi realizarea de proiecte finanțate prin inițiativa comună a Municipiului Timișoara și a dezvoltatorilor riverani.
- Zona limitrofă zonei studiate este bine deservită cu instituții de interes general în domeniul medical, universitar și la nivel de comerț alimentar și nealimentar (supermarket-uri). Toate aceste funcțiuni se află în vecinătatea imediată a zonei. De asemenea existența terenului cu destinație specială din apropierea amplasamentului studiat va presupune o reconversie și propunerea unei funcționalități care să completeze zona. Prin intervenția propusă (aproape 1.600 locuitori) și prin dezvoltările rezidențiale cu locuințe colective executate sau aprobate din zonă, este evidentă necesitatea unor dotări de învățământ sau dotări de cult.

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

Pentru realizarea studiului geotehnic s-au precizat lucrările de prospectare geotehnică, stabilite conform **NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007**

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

2.3.2.1. Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de față se află în loc.

Timișoara, Calea Torontalului, jud. TIMIȘ, identificat prin planul de situație anexat, unde se prezintă poziționarea sondajelor de adâncime și a sondajelor de penetrare.

2.3.2.2. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

Pe baza datelor informative și a investigațiilor geotehnice (terenul de fundare) este apreciat pentru zona de fundare (între cotele -1,00÷-6,00m) ca fiind un teren mediu format din argilă prăfoasă spre baza argilă prăfoasă, argilă, în condițiile unei stratificații conf. H.G. uniforme (tabela A2 din normativul NP074/2007, respectiv construcția clasificată conf. H.G. 766/1997 anexa 2, ca fiind deosebită, s-a făcut stabilirea categoriei geotehnice astfel (se dau punctele) folosind tabelul A3

Pe timpul executării săpăturilor și turnării betonului în fundații, se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea stabilității pereților săpăturii prin folosirea unor sprijiniri adecvate.

2.4. CIRCULAȚIA

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

Obiectivul este amplasat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, în vecinătatea a două artere majore de circulație – Calea Torontalului și strada Grigore Alexandrescu care va deveni Inelul IV de circulație. În prezent strada Grigore Alexandrescu este executată cu un prospect redus.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă sunt: Calea Torontalului ce deține în prezent doar două benzi și faptul că girația propusă la intersecția dintre Inelul IV și Calea Torontalului nu este executată.

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEȘI ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME,

Obiectivul este amplasat în zona Căii Torontalului, la nord de intersecția cu Inelul IV de circulație al municipiului Timisoara. În prezent Calea Torontalului pe acest sector are două benzi de circulație, iar în perspectivă va avea un prospect de stradă categoria 2 cu patru benzi de circulație (cate 2 pe sens) și drumuri colectoare.

Intersecția dintr-o parte Calea Torontalului și Inelul IV urmează să fie amenajată sub forma unei girații.

Terenul nu are front la artere majore, momentan accesul se realizează de pe strada aprobată în PUZ aprobat cu H.C.L. nr.365/2008.

Rețeaua secundară de drumuri din zonă este doar parțial reglementată. Este necesară o corelare a segmentelor aprobate prin diverse planuri urbanistice aprobate în zonă.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În prezent, în zona studiată funcțiunile existente sunt servicii (Spitalul 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.

În vecinătatea imediată a terenului studiat loturile sunt în prezent neconstruite.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

La nord, în vecinătatea DE579 sunt executate locuințe în regim de înălțime de maxim P+3E.

La est, cu front la Calea Torontalului există preponderant dotări și servicii:

- unități productive precum: fabrica de ciocolată Marlene, fabrica de produse de panificație Scalini,
- servicii: stație de distribuție carburanți
- unități cu caracter agricol: Semtest (în curs de reconversie)
- dotări: Spitalul Municipal.

În adâncime, teritoriul este neocupat, el având în prezent caracter agricol.

La sud de terenul studiat, există unități de producție precum societatea Autohton, furnizor de materiale de construcții și producător de structuri metalice.

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

Majoritatea dotărilor ce asigură servicii în zonă sunt concentrate de-a lungul Căii Torontalului.

Zona de locuințe colective dezvoltată sau în curs de edificare de-a lungul străzii Grigore Alexandrescu (între Calea Aradului și Torontalului) și pe Calea Torontalului este slab asigurată cu servicii, cu câteva excepții: servicii propuse la parterul câtorva blocuri.

În vecinătate, în nordul zonei, există învățământ universitar, supermarket-uri, precum și intenția de dezvoltare a unor unități spitalicești.

2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

La nord de terenul studiat, la nord de HCn670, există o perdea plantată de protecție având rolul de a proteja zona de valurile de praf agricol dinspre nord.

Terenul studiat precum și arealul limitrof nu deține spații verzi fiind în prezent teren cu caracter agricol.

Pentru ansamblurile rezidențiale cu sau fără servicii aprobate sau edificate în baza documentațiilor de urbanism (faza PUD sau PUZ) aprobate, s-au reglementat suprafețele minime necesare de spații verzi raportat la numărul de locuitori, conform Ordinului nr.536/23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (2÷2,2mp/locuitor).

Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, conform Avizului prealabil de Oportunitate nr.03/13.05.2010, se propune asigurarea unui minim de 25% spații verzi din totalul suprafeței.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

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

Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Pe terenul ce face obiectul P.U.Z. nu există rețele.

Pe Calea Torontalului, în zona amplasamentului există rețea de apă și canalizare, dar de capacități reduse. Conducta de apă are diametrul Dn 150 mm și canalizarea D 400 mm. Astfel apare necesitatea extinderii rețelelor pînă la intersecția Calea Torontalului și Str. Cîmpina.

Alimentarea cu gaze naturale

Amplasamentul nu este afectat de rețele de distribuție gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament favorabil cu condiții, emis de ENEL Distribuție Banat cu nr. 750 din 16.08.2011, se vor respecta distanțele față de LEA 110KV existentă, respectiv 18,5m de o parte și de cealaltă față de axul LEA 110KV.

Telefonizare

Amplasamentul nu este afectat de instalații de telecomunicații.

Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt locuințe colective și funcțiuni complementare amplasate pe loturi private și dotări și servicii publice ce vor deservi locuințele. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

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

Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Certificatul de Urbanism nr.2557/14.06.2010 – prelungit (pentru terenul aparținând investitorului privat Luca Petru Adrian) a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 139/2007 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se propune **Categoria funcțională: locuințe și funcțiuni complementare, spații verzi.**

În vederea elaborării documentației s-a obținut Avizul prealabil de oportunitate nr.03/13.05.2010. **Categoria funcțională propusă: zonă pentru locuințe individuale și colective, dotări, servicii și funcțiuni complementare.**

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

• Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este inclus parțial în **UTR 9** și parțial în **UTR 18**.

Din punct de vedere al **zonificării funcționale, UTR 9 și UTR 18** cuprind conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr.157/28.05.2002 a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local nr.139/24.04.2007:

- **subzona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 - existente și propuse, instituții și servicii publice**

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Spre anul 2003 a început un proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. Terenurile cu destinație agricolă au fost introduse în intravilan și au devenit construibile.

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 din localități.

Prin prezenta documentație se propune, conform Avizului Prealabil de Oportunitate nr.03/13.05.2010, asigurarea unui minim de 25% spații verzi din totalul suprafeței.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare +garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții: sensuri unice, semaforizări)

Terenul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, situat în intravilanul extins al municipiului Timișoara, este delimitat pe latura de nord-vest de DE580/1/1, pe latura sud-vestică de DE581, la sud de DE580/1/8 iar în rest de terenuri aflate în proprietate privată sau cu statut încă incert.

Deservirea rutieră a viitorului ansamblu de locuințe și servicii, se va face de pe străzile perimetrare lotului. Pe latura estică s-a ținut seama de modernizarea Căii Torontalului prin amenajarea ei ca strada de categoria a doua cu 4 benzi de circulație, zone verzi, piste cicliști, trotuare și benzi colectoare.

Pe direcția est-vest, principalele accese în zonă se vor face din Calea Torontalului pe traseul DE579 pe o stradă cu prospectul de 22m la nord de terenul studiat, iar la sud, tot din Calea Torontalului pe o stradă cu prospect de 16m propusă prin prezentul proiect, pe traseul LEA 110KV, între Semtest și Spitalul Municipal.

Pe direcția nord-sud, principalele accese pe teren se vor face prin două strazi cu profil de 12m, una amenajată pe traseul DE581 iar cealaltă, în continuarea străzii existente Johann Wolf.

Circulațiile interioare în perimetrul delimitat de cele patru străzi descrise, vor fi asigurate de strazi cu prospecte de 12m respective de 16m, în zonele ce deserveșc dotări și servicii.

În cadrul prospectului străzilor cu lațimea de 16m, se vor asigura parcări auto publice. Aceștea vor deservi zona centrală a ansamblului, cu spațiu verde public amenajat, serviciile și dotările publice propuse.

Pe parcelele destinate locuințelor colective cu funcțiuni complementare, respectiv dotărilor și serviciilor publice, se va asigura în incintă numărul corespunzător de locuri de parcare.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

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

- sistematizarea terenului;
- realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, cu regim de înălțime variind de la (S)+P+2E+Er(M) ÷ (S)+P+4E+Er(M);
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuire și de servicii/comerț;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor anexate, etc.

Documentația are drept obiect realizarea pe un teren, în suprafață totală de 135.700 mp, a unui ansamblu rezidențial cu dotările aferente: locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, cu un regim de înălțime ce variază de la S+P+2E+Er(M) până la S+P+4E+Er(M).

1. Pe parcela studiată se propun cca. 32 loturi cu suprafețe în jur de 1.400mp, destinate locuințelor colective cu funcțiuni complementare, cu un regim de înălțime moderat, de maxim (S)+P+2E+Er(M).
2. Pe parcela studiată se propun cca. 23 loturi având suprafața de aproximativ 1.900mp, destinate locuințelor colective cu funcțiuni complementare, cu un regim de înălțime maxim de (S)+P+4E+Er(M).
3. Pe parcela studiată se propun cca 6 parcele cu suprafețe în jur de 1.800mp, destinate dotărilor și serviciilor publice, cu un regim de înălțime variind între (S)+P și maxim (S)+P+4E+Er(M).
4. Pe parcela studiată se propune realizarea unui spațiu verde amenajat – zonă de agrement, cu o suprafață de 9.501mp, reprezentând 7% din suprafața terenului studiat.
5. La parterul imobilelor cu locuințe colective orientate spre zona verde amenajată și spre dotările publice, se pot propune funcțiuni de alimentație publică, cafenele, mici restaurante sau terase, etc.
6. Imobilele cu un regim de înălțime peste P+3E vor fi dotate cu ascensor, conform reglementărilor în vigoare.
7. Incinta locuințelor colective se va amenaja cu spații verzi, locuri de joacă pentru copii și parcări ce vor deservi clădirile propuse.

8. Spațiile verzi și spațiile de joc pentru copii, se vor asigura în concordanță cu prevederile O.M.S., dimensionându-se astfel încât să satisfacă următorii indici:
2,2mp/locatar pentru spații verzi
1,3mp/locatar pentru spații de joacă pentru copii.
9. Pe fiecare lot destinat locuințelor colective cu funcțiuni complementare, se va asigura un procent de minim 25% spații verzi.
10. Clădirile vor fi putea fi dotate cu parcaje amplasate la subsol combinate cu spații de depozitare și spații tehnice sau locuri de parcare amplasate la cota terenului sistematizat.
11. Calculul locurilor de parcare se va face asigurându-se un loc de parcare pentru fiecare apartament și un surplus de 15% pentru vizitatori.
12. Locurile de parcare din incintă necesare funcțiilor complementare propuse, se vor calcula conform normativelor în vigoare.
13. Se vor rezerva suprafețele necesare de teren în vederea asigurării prospectelor finale ale străzilor propuse.

3.5.2. REGLEMENTĂRI

- Este posibilă comasarea mai multor parcele din zona de locuințe colective cu funcțiuni complementare.
- Parcelele destinate dotărilor și serviciilor publice vor putea fi unificate în situația în care va fi propusă o funcțiune de importanță majoră pentru zonă.
- Regimul de înălțime maxim propus pentru locuințele colective cu funcțiuni complementare este de (S)+P+2E+Er(M), maxim (S)+P+4E+Er(M);
- Regimul de înălțime propus pentru dotări și servicii publice este de (S)+P maxim (S)+P+4E+Er(M), regimul de înălțime urmând să fie corelat.
- În situația în care se propun parcări amplasate la subsolul imobilelor se propune a se modifica sistematizarea actuală terenului, astfel încât să poată adoposti un parcaj îngropat, având cota cea mai joasă de circulație de – 3,00m față de cota parterului construcțiilor propuse.
- Cota ±0,00 va fi considerată la parterul construcțiilor propuse, terenul având, prin urmare, denivelări de –0.30m, iar cota de nivel a drumului proiectat va fi la –0.40 m diferență.

3.5.3. BILANT TERITORIAL

| SUPRAFEȚE TEREN | SITUAȚIA EXISTENTĂ mp | SITUAȚIA PROPUȘA mp | |
|--|--------------------------|--|----------------------|
| DRUMURI PUBLICE | 0 | 25 458,00 | 18,77% |
| SPAȚII VERZI AMENAJATE in folosinta comuna | | 9 501,00 | 7,0% |
| SPAȚII VERZI AMENAJATE in incinte | 0 | 18 341,50 3894,25 <u>2949,75</u> (34 686,5) | (18,56%) (25,56%) |
| LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNȚIUNI COMPLEMENTARE max (S)+ P+2E+Er(M) din care 25% spatii verzi | 0 | 73 366,00 18 341,50 | 54,06% |
| LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNȚIUNI COMPLEMENTARE max (S)+P+4E+Er(M) din care 25% spatii verzi | 0 | 15 577,00 3894,25 | 11,48% |
| DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE max (S)+P+4E+Er(M) din care 25% spatii verzi | 0 | 11 798,00 2949,75 | 8,69% |
| TOTAL TEREN STUDIAT | 135 700,00 | 135 700,00 | 100% |

3.5.4. INDICI URBANISTICI

SITUAȚIE PROPUȘĂ

Steren = 135 700,00mp

- Locuințe colective cu funcțiuni complementare în regim de înălțime maxim (S)+P+2E+Er(M)

P.O.T.=max.35%

C.U.T.= max.1,30

Hmax.=15,00m

Hcornisa max.=11,00m

- Locuințe colective cu funcțiuni complementare în regim de înălțime maxim (S)+P+4E+Er(M)

P.O.T.=max.35%

C.U.T.=max.2,00

Hmax.=22,00m

Hcornisa max.=17,00m

- Dotări și servicii publice în regim de înălțime (S)+P maxim (S)+P+4E+Er(M)

P.O.T.=max.50%

C.U.T.=max.2,00

Hmax.=23,00m

Hcornisa max.=18,00m

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă a zonei studiate prin prezenta documentație în fază de PUZ, se va asigura din conducta magistrală de apă existentă pe strada Câmpina Dn 800 mm . Extinderea rețelei de apă de la amplasament și până în intersecția Calea Torontalului și str. Câmpina se va realiza din țevă PEHD De 200 mm .

3.6.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Canalul menajer propus De 500 mm din zona PUZ-ului se va racorda la canalizarea existentă pe strada Câmpina – intresecția Calea Torontalului cu strada Câmpina- unde există un canal D 1200 mm.

3.6.3. CANALIZARE PLUVIAL

Apele pluviale se vor descărca în canalul de desecare HCn581, respectiv HCn557, existente în vecinătate – prin bazin de retenție , separator de hidrocarburi și stație de pompare.

3.6.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zona vor apare noi consumatori de energie electrică, preponderent de uz casnic.

Pentru alimentarea noilor consumatori propunem amplasarea unui post trafo prefabricat cu racordul de 20 kV din LEA existentă.

De la postul trafo vor pleca rețele în cablu de joasă tensiune până la tablourile generale ale obiectivelor propuse în zona.

De asemenea, de la PT pleacă și rețele de iluminat stradal cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur sau de sodiu de 250W montate pe stâlpi.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alți proiectanți autorizați și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

3.6.5. TELECOMUNICAȚII

Obiectivele vor fi branșate la rețelele de telecomunicații ce se vor extinde în zonă de către operatorii de telecomunicații.

3.6.6. RETEA TV

Obiectivele vor fi branșate la rețelele TV ce se vor extinde în zonă de către operatorii de specialitate. În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

3.6.7. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timișoara.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.
- Blocurile de locuințe pot fi prevăzute cu centrale termice proprii comune (câte una pentru fiecare bloc) sau individuale (câte una pe apartament) ce vor funcționa pe combustibil gaze naturale.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (emisii, deversări, etc.)

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

3.7.2. 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.

3.7.3. 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 deponul autorizat din localitate sau din apropiere.

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

În prezent, terenul cu fostă destinație agricolă nu este degradat.

Se va asigura o suprafață de minim 25% din teren pentru spații verzi. De asemenea vor fi prevăzute spații de joacă pentru copii în fiecare incintă destinată locuirii colective, spații de joc dimensionate conform normativelor în vigoare. Se vor asigura plantații diversificate începând de la gazon și continuând cu arbuști și arbori, în special în jurul zonei dedicate spațiilor de joacă pentru copii.

De asemenea se vor asigura plantații de aliniament de-a lungul drumurilor și pietonalelor propuse, urmărindu-se generarea unui front de vegetație.

3.7.5. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Realizarea tramei stradale împreună cu întreaga infrastructură, va însemna pentru zonă, momentul în care se vor putea executa și corela toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul drumurilor.

De asemenea iluminatul public va putea fi asigurat.

Dotările de mobilier urban se vor realiza concomitent cu realizarea completă a prospectului final al străzilor.

3.7.6. ELIMINAREA DISFUNCTIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELOR EDILITARE MAJORE

Odată cu finalizarea infrastructurii edilitare și rutiere în zonă, cu accent pe execuția Căii Torontalului, a drumurilor colectoare precum și a girației de la intersecția Căii Torontalului cu strada Grigore Alexandrescu (Inelul IV), se vor elimina disfuncționalitățile existente privind traficul în zonă și privind soluțiile punctuale de rezolvare a utilităților în zonă.

Se va asigura astfel fluiditatea traficului nu doar la nivel de zonă; impactul pozitiv se va resimți și la nivel de oraș.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- Listarea obiectivelor de utilitate publică
 - asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat
 - obligativitatea ca drumurile de acces, piste de bicicliști, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public;

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform legii 213/1998
 - LUCA PETRU ADRIAN**
 - CF nr. 408814 – Timișoara (teren intravilan extins)
 - număr cadastral A580/1/2
 - Suprafața teren = 18.800 mp
 - nu există sarcini
 - CF nr. 419202 – Timișoara (teren intravilan extins)
 - număr cadastral A580/1/3
 - Suprafața teren = 49.500 mp
 - nu există sarcini
 - CF nr. 419200 – Timișoara (teren intravilan extins)
 - număr cadastral A580/1/4
 - Suprafața teren = 23.000 mp
 - nu există sarcini
 - CF nr. 419193 – Timișoara (teren intravilan extins)
 - număr cadastral A580/1/6
 - Suprafața teren = 44.400 mp
 - nu există sarcini
- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Conform planșei cu nr.67 A04 “Circulația terenurilor” sunt prevăzute:

 - asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale în perimetrul terenului studiat
 - obligativitatea ca drumurile de acces, piste pentru cicliști, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public.

3. Concluzii - Măsuri în continuare

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul municipiului Timișoara, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Datorită solicitărilor crescânde, vizând necesarul de servicii, propunerea de față asigură pe de o parte, la nivel urban, generarea unui complex compatibil cu evoluția orașului iar punctual, se asigură valorificarea unui teren printr-o operație imobiliară făcută la nivelul standardelor actuale.

Soluțiile propuse pentru parcurile necesare funcționării ansamblului, retragerile impuse vor ține cont de, și nu vor afecta vecinătățile în nici un fel.

- Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Clarificarea statutului terenurilor învecinate, în vederea asigurării unei abordări coerente privind dezvoltarea tramei stradale majore în zonă.

La fazele de proiectare ulterioare aprobării P.U.Z.-ului se vor întocmi documentațiile necesare în vederea executării lucrărilor propuse.

- **Priorități de intervenție**

Obiectivul proiectat cuprinde locuinte colective, spatii comerciale si birouri, dotări și servicii, funcțiuni care sunt generatoare de trafic rutier intens. In acest context este necesar ca lucrările rutiere prevazute în zonă, adica Calea Torontalului amenajata la 4 benzi de circulatie, cu drumuri colectoare si realizarea giratiei sa fie finalizate până la darea in functiune a obiectivului. Fara aceste amenajari accesul dinspre oras se va face cu relatia stanga de pe Torontalului ceea ce poate produce perturbari in trafic.

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

- Proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general

Propunerile prezentei documentații prevăd dotări și servicii ce sunt deficitare în zonă, astfel încât ansamblurile rezidențiale din vecinătate să beneficieze de funcțiuni complementare locuirii.

- Montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții, etc.)

Realizarea ansamblului cu funcțiuni mixte va urmări derularea investițiilor majore la nivel de municipiu privind infrastructura din zonă.

Șef proiect
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ

Intocmit
arhitect CAMIL MILINCU