

MEMORIU NON-TEHNIC

**PLAN URBANISTIC ZONAL ”LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE, COMERȚ, SERVICII ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+4E+Er” -
strada Grigore Alexandrescu nr. 169, Timișoara, CF 404008 top 23455/2/c**

Proiect nr. 113/2013

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL
”LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
COMERȚ, SERVICII ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+4E+Er”
CF 404008, top 23455/2/c**

Amplasament: **Strada Grigore Alexandrescu nr. 169, TIMIȘOARA**

Nr. proiect: **113/2013**

Beneficiar: **S.C. HRE S.R.L**

Elaborator:
(Proiectant) **s.c.”ARHITECT TRÎMBIȚAȘ”s.r.l.
s.c.”ELATIS”s.r.l.
s.c.”LONGHERSIN”s.r.l.
s.c.”ELECTRIC EYE”s.r.l.
s.c.”GIS SURVEY”s.r.l.
s.c.”GEOSOND”s.r.l.**

Data elaborării: **martie 2014**

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: "LOCUIŢE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ, SERVICII ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+4E+ER" – str. Grigore Alexandrescu nr. 169, Timișoara, CF 404008, top 23455/2/c, a fost întocmită la comanda beneficiarilor S.C. HRE S.R.L.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul realizării unei zone rezidențiale de locuințe colective, funcțiuni complementare, dotări și servicii, pe terenul situat pe strada Grigore Alexandrescu nr. 169, aflat în proprietatea: S.C. HRE S.R.L.

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

Amplasamentul studiat se încadrează în Planul Urbanistic General, având destinația: zonă mixtă de locuințe cu funcțiuni complementare și instituții și servicii, parțial afectată de dezvoltarea inelului IV de circulație, cu interdicție de construire până la avizare PUZ.

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 inel IV Strada Grigore Alexandrescu se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în subzona funcțională mixtă: locuințe colective și servicii propuse, regim de înălțime peste P+3E.

De asemenea, conform prevederilor PUG în lucru etapa 3, terenul studiat este propus spre urbanizare: funcțiuni mixte, locuințe și servicii/ comerț.

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 în **UTR 17**.

UTR17 este delimitat astfel:

- la nord, de noua stradă propusă pe limita nordică a incintei „Semtest”
- la est, de Calea Torontalului
- la sud, de strada Grigore Alexandrescu
- la vest de UTR 9

Din punct de vedere al **zonificării funcționale**, **UTR 17** cuprinde 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.105/24.04.2012:

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

• Terenul ce face obiectul prezentei documentații, a fost studiat în cadrul " Studiilor directe privind densificarea țesutului urban în municipiul Timișoara ", studii comandate de Primăria Municipiului Timișoara ca și etapă preliminară pentru întocmirea noului PUG. Conform prevederilor acestei documentații, parcela aflată în proprietatea S.C. HRE S.R.L

are destinația de zonă rezidențială cu locuințe colective și servicii propuse, regim de înălțime peste P+3E.

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

- Limita nordică a terenului este constituită de parcela nereglementată cu nr. top 23456/1,23457/1 - parcelă în proprietate privată a SC. Autohton Tim SRL. La Nord de parcela cu nr top 23456/1,23457/1 este amplasat HCn 557, DE 580/1/8-4m și parcelele cu nr. A580/1/3, A580/1/2, A580/1/4, A580/1/6- reglementate prin documentatie faza PUZ "Dezvoltare zonă rezidențială - locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice"- aprobat cu HCL nr. 303 din 18.12.2012 .
- Limita sudică a terenului este formată de parcela de drum identificată cu CF 415246, nr. top. 23301- strada Grigore Alexandrescu, în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara. Pe terenurile aflate la Sud de strada Grigore Alexandrescu sunt aprobate două documentații de urbanism: PUZ "Ansamblu rezidențial - Blocuri de locuințe colective și servicii", str. Grigore Alexandrescu - nr. cad. 23349-23350 aprobat cu HCL 333/2008 și PUD "Sediul administrativ și de servicii" - SC ELTREX SRL aprobat cu HCL 89/2004.
- La est, terenul este învecinat parcela identificată cu CF nr. 437270 nr. top. 23479/1- în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara"; terenul aflat la est de parcela cu nr. top. 23479/1, până la limita cu Spitalul Municipal, nu este reglementat.
- La vest, terenul este delimitat de parcela identificată cu CF nr. 407964, nr. top. 23455/2/b- în proprietate privată Mariș Ioan și soția Mariș Adriana Rodica și Petrișor Mariana și sotul Petrișor Ioan Eugen, nereglementat din punct de vedere urbanistic. La vest de parcela cu nr top 23455/2/b este situată incinta S.C. Autohton Tim S.R.L - zonă activități industriale existente. Pe parcela cu nr. postal 123, identificată cu CF nr. 432756, nr cad 432756 este aprobat PUD "Construire centrală telefonică digitală MSC Hosting" cu HCL nr. 566 din 21.11.2013.

1.3.2. DATE STATISTICE

Nu e cazul.

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.

La est, se preconizează modernizarea Căii Torontalului prin amenajarea ei ca strada de categoria a doua cu 4 benzi de circulație, zone verzi, piste cicliști 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.EVOLUTIA 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 cu regimuri de înălțime peste S+P+3E. 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 EVOLUȚIA 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.

2.1.3. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Toate ansamblurile rezidențiale edificate deja sau aflate în execuție vor primi o plus valoare, în momentul în care Inelul IV, intersecția acestuia cu Calea Torontalului și rețeaua secundară de drumuri vor fi realizate, odată cu toată infrastructura necesară.

Existența infrastructurii va reprezenta impulsul necesar finalizării din punct de vedere urbanistic a zonei.

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, la Vest de Calea Torontalului și la Nord de str. Grigore Alexandrescu, între incinta SC Autohton Tim SRL și incinta Spitalului Municipal.

Terenul are front la artera majoră strada Grigore Alexandrescu- inel IV.

Terenul este constituit din parcela identificată prin CF nr. 404008 – Timișoara, nr. top. 23455/2/c (teren categorie de folosință –alte- în intravilan) cu o suprafață de 7000mp; parcela are o formă neregulată, cu lungimea frontului la strada Grigore Alexandrescu aflată la sud de 80,65 m, cu latura vestică de 90,49 m, latura estică de 102,70 m iar latura nordică de 65,26 m.

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;
- La nivel edilitar zona nu este bine echipată. Rețelele existente în zonă fiind canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică. 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 nu este bine deservită cu instituții de interes public. Prin documentația de urbanism în faza PUZ “ Dezvoltare zonă rezidențială- locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”- aprobată cu HCL nr. 303 din 18.12.2012 la nord de Hcn 557, se vor asigura funcțiuni de învățământ și cult pe parcelele cu destinația de instituții publice și servicii.
- Prin intervenția propusă pe terenul studiat (cca. 270 locuitori) și prin dezvoltările rezidențiale cu locuințe colective executate sau aprobate din zonă, este evidentă necesitatea unor dotări de servicii și funcțiuni complementare.

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**

1. INTRODUCERE

1. DATE GENERALE

1.1. Amplasamentul indicat de către beneficiar se situează în municipiul Timișoara, strada Grigore Alexandrescu, nr. top. 23455/2/c, județul Timiș.

1.2. Amplasamentul nu este la momentul prezent ocupat de nici o construcție, terenul, aproximativ plan orizontal, nefiind afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

1.3. Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul prospectat aparține Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

1.4. Geologic, zona aparține Bazinului Pannonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

La alcătuirea geologică a etajului inferior – presenonian, participă, în bază, formațiuni cristalofiliene, mezo- și epizonale, proterozoic superioare, reprezentate prin micașisturi, micașisturi biotito-sericitoase, micașisturi cu granați, paragnaise, cuarțite micacee, șisturi sericito-cloritoase, șisturi cuarțito-cloritoase și șisturi sericito-talcoase. La partea superioară, aceste formațiuni prezintă o zonă alterată de grosimi variabile, cuprinsă în general, între 50 – 100 m. Uneori, rocile metamorfice din fundament sunt străbătute de roci eruptive: granite (Sântana, Turnu, Variaș etc.), dacite (Pecica), andezite (Pâncota), bazalte (Ianova), diabaze (Bencec, Giarmata etc.).

Peste formațiunile cristalofiliene se dispun formațiuni permieni și mezozoice. Acestea sunt reprezentate prin gresii silicioase verzi/roșii și conglomerate cu intercalații de argile (Permian), conglomerate și gresii cuarțitice roșcate, șisturi argiloase-nisipoase roșii și verzi, calcare stratificate, negre bituminoase, dolomitice, calcare pseudo-oolitice cenușii cu intercalații locale de șisturi argiloase (Triasic), argile grezoase și gresii cuarțitice, marnocalcare cu intercalații de șisturi argilo-marnoase, marne pseudo-oolitice (Jurasic). Formațiunile cretacice inferioare din Pădurea Craiului se continuă spre vest, pe sub cuvertura sedimentară senonian-neogenă din fundamentul Depresiunii Pannonică, și dispun transgresiv peste Jurasic, ocupând aproximativ aceleași suprafețe ca și formațiunile jurasice, pe care le depășesc, însă, ca extindere. Sedimentarea Cretacicului inferior începe cu calcare lacustre negre sau cenușii, după care urmează calcare stratificate în bancuri groase, marnocalcare în alternanță cu calcare bioclastice, apoi

calcare cenușii masive iar, în final, gresii glauconitice, șisturi marno-argiloase, gresii grosiere, microconglomerate, calcare, șisturi argiloase și gresii fine argiloase.

Cuvertura posttectonică începe cu formațiunile senoniene, dispuse transgresiv și discordant peste depozite mezozoice mai vechi sau direct peste cristalin, lipsind însă, în general, în zonele cu fundament ridicat. Depozitele senoniene sunt de o mare diversitate facială, fiind reprezentate prin: conglomerate, calcare, calcare grezoase, gresii calcaroase, șisturi argiloase cu strate de cărbuni, după care urmează gresii feruginoase, gresii marnoase și microconglomerate. La sfârșitul Senonianului, regiunea a fost exondată, ciclul de sedimentare reluându-se cu formațiunile neogene, bine dezvoltate și dispuse transgresiv și discordant peste formațiunile mai vechi.

În final, depozitele cuaternare, cele care constituie, efectiv, în cele mai multe cazuri în această regiune, terenuri de fundare, au o răspândire largă. Ele sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare – aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale – reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de „ramă” a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

1.5. În cazul de față, cu ocazia lucrărilor de teren efectuate în apropierea amplasamentului, au fost identificate depozite aluvionare cuaternare, acoperite de umpluturi, eterogene, necompactate și realizate neorganizat. Dat fiind stratificația înclinată și încrucișată caracteristică sistemului fluviatil (în care s-au acumulat depozitele străbătute prin foraj) precum și intervenția antropică, succesiunea stratigrafică întâlnită în astfel de depozite poate varia pe distanțe foarte mici!

1.6. Conform zonării seismice, amplasamentul este caracterizat de următorii parametri: $a_g = 0,16 g$, $T_c = 0,7 s$.

1.7. Adâncimea de îngheț este de 0,6 – 0,7 m (conform STAS 6054-85).

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 - 2 benzi asfaltate. Terenul prezintă front la str. Grigore Alexandrescu.

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 ACESTEA 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 cu front la str. Grigore Alexandrescu - Inelul IV de circulație al Municipiului Timișoara. În prezent strada Grigore Alexandrescu are, pe acest sector, două benzi de circulație, iar în perspectivă va avea un prospect de strada categoria 2 cu patru benzi de circulație (câte 2 pe sens), insulă mediană verde, locuri de parcare, spații verzi de aliniament, piste pentru cicliști și trotuare.

Intersecția dintre Calea Torontalului și Inelul IV urmează a fi amenajată sub forma unei girații.

Terenul are front la artera majora Grigore Alexandrescu, în prezent accesul realizându-se direct.

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 (Autohton Tim, 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. Parcele reglementate prin documentații de urbanism aprobate sau construcții aprobate prin Autorizații de Construire emise sunt în proporție foarte mică.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Pe segmentul amintit se observă concentrarea funcțiilor spre arterele principale de circulație. Nu există o relaționare între funcțiuni, fiind necesare zone de protecție între ele dat fiind caracterul acestora.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

La nord, în vecinătatea HCn 557 si DE 580/1/8 sunt propuse locuințe colective în regim de înălțime de maxim (S)+P+2E+Er si dotari si servicii publice max (S)+P+4E+Er, prin PUZ aprobat.

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.

La vest, cu front la strada Grigore Alexandrescu:

- incinta SC Autohton Tim SRL, unitate economica cu profil industrial- furnizor de materiale de construcții și producător de structuri metalice .

La sud, cu front la strada Grigore Alexandrescu:

- Cimitirul Ortodox Roman
- locuinte individuale
- PUZ aprobat "Ansamblu rezidential - Blocuri de locuințe colective si servicii", - nr. cad. 23349-23350.

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Toate construcțiile din zonă edificate recent (cu exceptia cladirilor industriale din incinta SC Autohton Tim SRL), după anul 2000, sunt de bună calitate, respectând standardele și normativele actuale.

2.5.5. 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.

2.5.6. 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 neutilizat.

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.119/2014 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. 06/18.03.2009, se propune asigurarea unui minim de 25% de plantații ornamentale și spații verzi compacte.

2.5.7. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

Nu e cazul.

2.5.8. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- număr insuficient de parcări
- nu este clarificată trama majoră din zonă – profil transversal pe strada Grigore Alexandrescu și relația acesteia cu Calea Torontalului
- profilul stradal al Căii Torontalului nu este definitivat, proiectul fiind în curs de implementare
- necesitatea reglementării obiectivelor de utilitate publică, respectiv necesitatea asigurării terenului pentru profilul stradal final al străzii Grigore Alexandrescu – inelul IV de circulație
- necesitatea finalizării proiectului pentru intersecția dintre Calea Torontalului și traseul străzii Grigore Alexandrescu – inelul IV de circulație

b) urbanistice

- frontul de pe strada Grigore Alexandrescu nu este susținut volumetric

c) funcționale

- prezența rețelei LEA 110kV la vest de zona studiată, care impune interdicții de construcție și eventuala necesitate de reglementare a acestei rețele aeriene prin deviere și/sau îngropare
- în zonă nu se întâlnesc spații dedicate prestării de servicii și comerțului.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

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

Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Conform Aviz Aquatim S.A. cu nr. 37086/07.01.2014 UR 2013 – 021034, pe terenul ce face obiectul P.U.Z. nu există rețele.

Pe strada Grigore Alexandrescu, în zona amplasamentului există doar rețea de canalizare Cd 600. Astfel apare necesitatea extinderii rețelei de alimentare cu apă între Aleea Viilor și Calea Torontalului.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz principiu de amplasament Aviz E-ON Gaz Distribuție cu nr. 21034 din 21.01.2014, 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. 1155 din 05.02.2014, se va respecta culoarul de siguranță de 18,5 m stânga-dreapta față de axul LEA 110KV existentă, (total 37m), în care este interzisă executarea oricărei construcții.

Telefonizare

Conform aviz tehnic favorabil emis de Aviz Romtelecom S.A. cu nr. 2040 din 20.12.2013, 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. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT

Până în anii 90, terenurile aflate în imediata vecinătate a vechiului intravilan al municipiului Timișoara aveau caracter agricol. Explozia investițiilor din ultimii ani, precum și iminenta intrare în comunitatea europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone rezidențiale. 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 valoarea 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.

Majoritatea construcțiilor din zona limitrofă amplasamentului studiat sunt concentrate fie la nord de-a lungul traseului DE 579, fie la est, de-a lungul Căii Torontalului – serviciile, dotările, unitățile de producție, unitățile agricole, etc.

Restul teritoriului este neconstruit, fără a fi un cadru natural valoros, având în prezent caracter nereglementat.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Obiectivul proiectat va cuprinde locuinte colective, spații comerciale, dotări și servicii pentru populație, funcțiuni care sunt generatoare de trafic rutier mediu. În acest context este necesar ca lucrările rutiere prevăzute în zonă adică strada Grigore Alexandrescu amenajată la 4 benzi de circulație și realizarea girației (la intersecția Căii Torontalului cu strada Grigore Alexandrescu) să fie finalizate până la darea în funcțiune a obiectivului. Fără aceste amenajări accesul dinspre oraș se va face cu relația de stanga de pe Calea Torontalului (prin intersecția semaforizată) ceea ce poate produce perturbări în trafic și prin relația de dreapta de pe strada Grigore Alexandrescu pe strada propusă (profil 12,00m) în PUZ.

Lucrările hidroedilitare – realizarea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială nu prezintă riscuri pentru zonă. Realizarea acestor lucrări aduce plus valoare zonei în privința echipării hidroedilitare, ce în prezent există parțial.

2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC - DUPĂ CAZ

Nu e cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt locuințe colective și funcțiuni complementare amplasate pe lot privat 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** organizate de Municipiul Timișoara, Direcția Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

La finalizarea procedurilor de consultare și informare a populației se va întocmi „Raportul Informării și consultării publicului”.

Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Certificatul de Urbanism nr.4250/17.12.2013 (pentru terenul aparținând investitorilor S.C. HRE S.R.L) a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se propune **Categoria funcțională: zona mixta de locuinte și funcțiuni complementare și instituii și servicii, partial afectata de dezvoltarea inelului IV de circulație, cu interdicție de construire până la avizare PUZ** și în baza Avizului prealabil de oportunitate nr.06/18.03.2009. **Categoria funcțională propusă: locuinte individuale și colective, funcțiuni complementare.**

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

• Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este inclus în **UTR 17**.

Cele două UTR-uri:

UTR17 este delimitat după cum urmează

- la nord, de noua stradă propusă pe limita nordică a incintei „Semtest”
- la est, de Calea Torontalului
- la sud, de strada Grigore Alexandrescu
- la vest de UTR 9

Din punct de vedere al **zonificării funcționale**, **UTR 17** cuprinde conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr.157/2002 a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local nr.105/2012:

- **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.06/18.03.2009, asigurarea unui minim de 25% plantații ornamentale și spații verzi compacte.

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 municipiului Timișoara, este delimitat pe latura de sud de strada Grigore Alexandrescu top 23301, pe latura estică de parcela identificată cu CF nr. 437270, top 23479/1 - în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara iar în rest la vest și nord de terenuri aflate în proprietate privată, nereglementate din punct de vedere urbanistic.

Deservirea rutieră a viitorului ansamblu de locuințe cu funcțiuni complementare, comerț și servicii, se va face printr-o stradă propusă cu profil de 12,00m cu acces de pe strada Grigore Alexandrescu; s-a ținut seama de modernizarea inelului IV prin amenajarea străzii Grigore Alexandrescu ca stradă de categoria a doua cu 4 benzi de circulație, zone verzi, piste cicliști, trotuare la profil de 30,00m (conform propunerii PUG în lucru – revizia 3). Strada propusă cu prospect de 12,00m va fi generată parțial pe parcela având o lățime de cca. 4,00m, cu nr top 23479/1 aflată în proprietatea Primăriei Timișoara iar diferența de cca. 8,00m se va asigura pe terenul ce face obiectul PUZ.

Pe direcția nord-sud, pe sub Lea 110kW existentă, există propusă prin alte documentații de urbanism aprobate, o stradă cu profil de 16,00m ce face legătura între strada Grigore Alexandrescu și drumurile aprobate prin HCL 303/2012.

Se prevede rezervarea unei fasii de teren cu lățime variabilă (de la cca. 7,81m la cca. 3,55m) pentru asigurarea suprafeței de teren necesare extinderii străzii Grigore Alexandrescu (actualmente executată la 7,00m cu 2 benzi de circulație) la un profil final de 30,00m.

În cadrul prospectului străzilor cu lățimea de 30,00m, se vor asigura parcuri auto publice (conform propunerii PUG în lucru – revizia 3).

Pe parcela ce face obiectul prezentului proiect, se va asigura în incintă numărul corespunzător de locuri de parcare.

Amenajările propuse prin PUZ, nu vor afecta rețeaua de transport în comun existentă în zonă.

Pentru soluția proiectată se va obține Avizul Comisiei de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara.

3.4.2. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE (trasee pietonale, piste pentru cicliști, condiții speciale pentru handicapați)

Proiectele stradale propuse pentru străzile ce vor deservi zona studiată prin PUZ sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998) asigurând accesul și circulația pietonală și de biciclete din zonă și cu anexa 6 la PUG în lucru - etapa 3.

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:

- reglementarea urbanistică a terenului;
- realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare, comerț și servicii, cu regim de înălțime maxim (S)+P+4E+Er;
- 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.
- reglementarea tramei stradale majore și a rețelei stradale secundare, precum și a profilului transversal al noilor străzi propuse.

Documentația are drept obiect realizarea pe un teren, în suprafață totală de 7000 mp, a unui ansamblu rezidențial cu dotările aferente: locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii, cu un regim de înălțime maxim S+P+4E+Er.

1. Pe parcela studiată se propune 1 lot cu suprafața de cca. 5785.7mp, destinat locuințelor colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii cu un regim de înălțime de maxim (S)+P+4E+Er. În cadrul lotului rezultat se vor asigura minim 25% plantații ornamentale și spații verzi și spații de joacă pentru copii (1,3mp/locatar).
2. 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, sau locuințe pentru partile din imobil ce nu au acces direct dinspre arterele de circulație
3. Imobilele cu un regim de înălțime peste P+3E vor fi dotate cu ascensor, conform reglementărilor în vigoare.
4. Incinta locuințelor colective se va amenaja cu spații verzi, locuri de joacă pentru copii și parcuri ce vor deservei clădirile propuse.
5. 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.
6. Pe lotul destinat locuințelor colective cu funcțiuni complementare, se va asigura un procent de minim 25% spații verzi (Conform Aviz de Oportunitate nr. 06 / 18.03.2009).
7. 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.
8. Calculul locurilor de parcare se va face asigurându-se un loc de parcare pentru fiecare apartament și un surplus de 15% pentru vizitatori.
9. Locurile de parcare din incintă necesare funcțiunilor complementare propuse, se vor calcula conform normativelor în vigoare.
10. Se vor rezerva suprafețele necesare de teren în vederea asigurării prospectelor finale ale străzilor propuse.
11. Se va stabili **CLASA DE IMPORTANȚĂ** conform P.100/2014, **CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ** conform H.G.261/1994, Anexa nr.2 privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor.
12. Conform normativului P 100 – 2014 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială din punct de vedere al valorii K_s , orașul Timișoara se găsește amplasat în zona seismică de calcul "D" (construcții de importanță medie), perioada de colt $T_c = 1.0 \text{ sec}$, coeficientul $K_s = 0,20g$.

3.5.2. REGLEMENTĂRI

- Regimul de înălțime maxim propus pentru locuințele colective cu funcțiuni complementare este de min (S)+P+2E+Er - maxim (S)+P+4E+Er;

- Funcțiunile de servicii vor fi acomodate la parterul imobilelor propuse.
- În situația în care se propun parcuri amplasate la subsolul imobilelor se propune a se modifica sistematizarea actuală terenului, astfel încât să poată adăposti 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.

3.5.3. BILANT TERITORIAL SUPRATERAN

	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	mp	%	mp	%
Teren conform CF	7000	100%	7000	100%
Teren pentru drumuri publice	0	0%	1214.3	17.34
Parcela locuinte colective, functiuni complementare, comert si servicii in regim de inaltime S+P+4E+ER	0	0%	5785.7	82.66%
			5785.7	100%
Spatii verzi amenajate in interiorul parcelei	0	0%	1446.4	25%
Spatii de joaca pentru copii	0	0%	360	6.2%
Locuinte colective, functiuni complementare, comert si servicii in regim de inaltime S+P+4E+ER	0	0%	2314.3	40%
Alei, circulatii, parcuri supraterane	0	0%	1665	28.8%
TOTAL	7000	100%	100	100%

3.5.4. BILANT TERITORIAL SUBTERAN

	mp	%
Teren conform CF	7000	
Parcela locuinte colective, functiuni complementare, comert si servicii in regim de inaltime S+P+4E+ER	5785.7	100%
Subsol- parcaj auto	5207.13	90%

3.5.5. INDICI URBANISTICI

SITUAȚIE PROPUȘĂ

Steren = 7000,00mp

- Locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii în regim de înălțime maxim S+P+4E+ER **P.O.T.=max.40%** **C.U.T.= max.2,00**

3.5.6. REGIM DE ÎNĂLȚIME

S+P	3.2m
S+P+1E	6.4m
S+P+2E	9.6m
S+P+3E	12.80m
S+P+4E	16.00m
S+P+4E+ER	19.60m

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ

Se va asigura alimentarea cu apă a parcelei prin realizarea unor proiecte de extindere a rețelei de apă existentă în zona.

3.6.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Canalizarea menajera se va realiza prin racordul la conducta existentă pe strada Grigore Alexandrescu Cd 600, conform Aviz Aquatim S.A. nr. 37086/07.01.2014.

3.6.3. CANALIZARE PLUVIAL

Apele pluviale se vor colecta și se vor descărca controlat în canalul de desecare HCn557, existent în vecinătate – prin bazin de retenție, separator de hidrocarburi și stație de pompare și gura de varsare.

3.6.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zona vor apărea noi consumatori de energie electrică, preponderent de uz casnic. Se va asigura racordarea obiectivelor la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă.

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.

Conform avizului de amplasament favorabil cu condiții, emis de ENEL Distribuție Banat cu nr. 1155 din 05.02.2014, se va respecta culoarul de siguranță de 18,5 m stânga-dreapta față de axul LEA 110KV existentă, (total 37m), în care este interzisă executarea oricărei construcții.

3.6.5. TELECOMUNICAȚII

Pentru viitoarea zonă se preconizează că operatorii de specialitate, la comanda beneficiarului, vor dezvolta rețeaua de telecomunicații și internet.

Soluția propusă este realizarea unor canalizatii subterane tip fibră optică care să preia noii abonați.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2011; NTE 007/08/00; P 118-1999).

3.6.6. REȚEA TVC

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 E-ON GAZ Distribuție 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.

Pentru protecția mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul documentației se prevăd măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de construcții în general, pe perioada execuției și exploatării. Toate măsurile luate sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95, Ordinul 863/2002 privind procedura de evaluare a impactului asupra mediului și a Ordinului 860/2002 și completările ulterioare.

Din punct de vedere al protecției mediului materialele folosite în execuție sunt fiabile, cu durata normală de viață lungă, rezistente la acțiunea corozivă a agenților chimici din apă subterană și din solul înconjurător.

3.7.2. PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

Nu exista surse de poluare pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare.

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. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care îl va transporta și depozita la depozitul autorizat din localitate sau din apropiere.

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

În prezent, terenul nu este degradat. Pe teren exista depozitate gramezi de moloz.

Conform ridicării topografice și altimetriei terenului, acesta este aproximativ plan, neexistând necesitatea de a se realiza consolidări de maluri.

Prezenta documentație va avea ca urmare generarea unei zone rezidențiale (locuințe colective), funcțiuni complementare, comerț și servicii.

Se va asigura o suprafață de minim 25% din teren pentru spații verzi compacte și plantatii ornamentale. De asemenea vor fi prevăzute spații de joacă pentru copii în incinta 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. PROTEJAREA VALORILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Nu e cazul.

3.7.6. 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.

3.7.7. VALORIFICAREA POTENTIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR - după caz

Nu e cazul.

3.7.8. ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Odată cu finalizarea infrastructurii edilitare și rutiere în zonă, cu accent pe execuția strazii Grigore Alexandrescu și a drumului cu profil 12,00m, se vor elimina disfuncționalitățile existente privind traficul în zonă și privind soluțiile punctuale de rezolvare a utilităților în zonă.

Astfel se va asigura fluenta traficului la nivel de zonă iar 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, pistele de cicliști, 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 proprietar S.C. HRE S.R.L

■ CF nr. 404008 – Timișoara (teren intravilan)

- număr top 23455/2/c
- Suprafața teren = 7000 mp
- nu există sarcini

Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Conform planșei cu nr.113 A05 "Obiective de utilitate publică" sunt prevăzute:

- asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale în perimetrul terenului studiat
- obligativitatea ca drumurile de acces, pistele 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 Timisoara, 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.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Este necesară 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 locuințe colective, spații comerciale și birouri, dotări și servicii, funcțiuni care sunt generatoare de trafic rutier mediu. În acest context este necesar ca lucrările rutiere prevăzute în zonă, adică strada Grigore Alexandrescu amenajată la 4 benzi de circulație, să fie finalizate până la darea în funcțiune a obiectivului.

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

Întocmit,
arhitect ALIN OTNIEL TUȚAC