

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTP191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. UTZ 153/14

PLAN URBANISTIC ZONAL

Zonă cu funcțiuni mixte:

Servicii (administrative și financiar-bancare,
comerciale și publice),
turism, locuire colectiv
și funcțiuni complementare

Timi oara, str. Pictor Ioan Zaicu, jud. Timi

PROIECT

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. UTZ 153/14

FOAIE DE GARD

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL Zon cu func iuni mixte: servicii (administrative, financiar-bancare, comerciale i publice), turism, locuin e colective i func iuni complementare Timi oara, str. Pictor Ioan Zaicu
Beneficiar	SC ALENIA ARENA SRL Timi oara str. Gheorghe Laz r, nr. 26, cam. 1 Jud. Timi
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. –
Proiectant general	s.c. GEOLINK s.r.l. 307356, Timi oara, str. Gh Doja, nr.5, ap.2 jud. Timi
Proiectant de specialitate	s.c. ICEBERG s.r.l. 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr.7 jud. Timi
Proiect nr.	153/2014
Data	martie 2015

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. UTZ 153/14

LISTA MEMBRILOR SI ACTIVITATILOR PROIECTANTILOR

Conducător proiect

arh. C t lin J. Hanche

Proiectant general

s.c. GEOLINK s.r.l.

307356, Timi oara, str. Gh Doja, nr.5, ap.2
jud. Timi

- Topografie i cadastru

ing. Cristian Hudema

Proiectanți de specialitate

s.c. ICEBERG s.r.l.

300700, Timi oara, str. Petuniei, nr.7
jud. Timi

- Urbanism

arh. C t lin J. Hanche

arh. stag. Teodora Constantinescu

- Specialist RUR

arh. C t lin J. Hanche

s.c. DELTA PROJECT s.r.l.

300232, Timi oara, str. 1 Decembrie, nr.27/a
jud. Timi

- Ap -canal ing. Constantin Florescu

s.c. COSO CONS s.r.l.

300263, Timi oara, str. Sorin Titel, nr.1, ap.5
jud. Timi

- Rutiere ing. Florin Co oveanu

P.F.A. CIOCANI FIRAN IOAN

300618, Timi oara, str. C.A. Rosetti, nr.16
jud. Timi

- Ap -canal Sing. Ioan Ciocani

Întocmit,
arh. C t lin J. Hanche

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTP191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. UTZ 153/14

BORDEROU GENERAL AL PUZ

A. PIESE SCRISE

VOL.1 – MEMORIU DE PREZENTARE
VOL.2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
VOL.3 – AVIZE I ACORDURI

B. PIESE DESENATE

153-PUZ-1-U- Încadrarea în teritoriu, sc. 1:5000
153-PUZ-1.1-U- Studiu urbanistic. Încadrarea în politicile Masterplan
Timi oara 2012
153-PUZ-2-U- Situa ia existent . Disfunc ionalit i, sc. 1:1000
153-PUZ-3.a-U- Reglement ri urbanistice. Zonificare. Etapa I
intermediar , sc. 1:1000
153-PUZ-3.b-U- Reglement ri urbanistice. Zonificare. Etapa II final , sc.
1:1000
153-PUZ-3.1.a.1-U- Posibilit i de mobilare urbanistic . Etapa I
intermediar , sc.1:1000
153-PUZ-3.1.b.1-U- Posibilit i de mobilare urbanistic . Etapa II final ,
sc.1:1000
153-PUZ-3.1.b.2-U- Posibilit i de mobilare urbanistic . Etapa II final .
Volumetrii
153-PUZ-3.2.b.1-U- Posibilit i de mobilare urbanistic 2. Etapa II final ,
sc.1:1000
153-PUZ-3.2.b.2-U- Posibilit i de mobilare urbanistic 2. Etapa II final .
Volumetrii

- 153-PUZ-4.1-Ed- Reglement ri. Echipare edilitar . Alimentare cu apă și canalizare, sc. 1:1000
- 153-PUZ-4.2-Ed- Reglement ri. Echipare edilitar . Rețele electrice și telecomunicații
- 153-PUZ-4.3-Ed- Reglement ri. Echipare edilitar . Rețele termice și gaze naturale
- 153-PUZ-4.4-D- Plan de situație. Lucrări rutiere, sc. 1:1000
- 153-PUZ-5-U- Proprietatea asupra terenurilor, sc.1:1000

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTP191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. UTZ 153/14

VOL.1 – MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

FOAIE DE GARD	2
LISTA I SEMN TURILE PROIECTAN ILOR	3
BORDEROU GENERAL AL PUZ	5
CUPRINS	7
MEMORIU DE PREZENTARE	9
1. INTRODUCERE	9
1.1. Date de recunoa tere a documenta iei	9
1.2. Obiectul PUZ	10
1.3. Surse de documentare	12
2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLT RII	14
2.1. Evolu ia zonei	14
2.2. Încadrarea în localitate	14
2.3. Elemente ale cadrului natural	15
2.4. Ocuparea terenurilor	16
2.5. Circula ia	17
2.6. Echipare edilitar	18
2.7. Probleme de mediu	18
2.8. Necesit i i op iuni ale popula iei	19
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTIC	20
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	20
3.2. Prevederi ale PUG	20
3.3. Valorificarea cadrului natural i antropic	21
3.4. Zonificare func ional – reglement ri. Bilan teritorial, indici urbanistici	22
3.5. Modernizarea circula iei	24
3.6. Dezvoltarea echip rii edilitare	26
3.7. Protec ia mediului	27
3.8. Obiective de utilitate public	29
4. CONCLUZII - M SURI ÎN CONTINUARE	30
4.1. Înscrierea în prevederile PUG	30

4.2.	Categoriile principale de intervenție.....	30
4.3.	Priorități de intervenție.....	30
4.4.	Aprecieri ale elaboratorului PUZ.....	30
4.5.	Lucrări necesare în continuare.....	30
5.	ANEXE.....	31
5.1.	Materiale scrise.....	31
5.2.	Materiale grafice.....	31
5.3.	Materiale mixte.....	31
ANEXELE	32

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTP191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. UTZ 153/14

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoa tere a documenta iei

- Denumirea proiectului **PLAN URBANISTIC ZONAL**
Zon cu func iuni mixte: servicii, turism,
locuin e colective i func iuni complementare
Timi oara, str. Pictor Ioan Zaicu
- Beneficiar **SC ALENIA ARENA SRL**
Timi oara
str. Gheorghe Laz r, nr. 26, cam. 1
Jud. Timi
- Proiectant general **s.c. GEOLINK s.r.l.**
307356, Timi oara, str. Gh Doja, nr.5, ap.2
jud. Timi
- Subproiectan i,
colaboratori **s.c. ICEBERG s.r.l.**
300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
jud. Timi
s.c. DELTA PROJECT s.r.l.
300232, Timi oara, str. 1 Decembrie, nr.27/a
jud. Timi
s.c. COSO CONS s.r.l.
300263, Timi oara, str. Sorin Titel, nr.1, ap.5
jud. Timi
CIOCANI FIRAN IOAN P.F.A.
300618, Timi oara, str. C.A. Rosetti, nr.16
jud. Timi

- Pr nr. 154/2014
- Data ianuarie 2015

1.2. Obiectul PUZ

Obiectul documentației de față îl constituie urbanizarea prin schimbare de destinație a unui teren aflat în imediata apropiere spre N, de zona centrală a municipiului Timișoara, județul Timiș.

Regimul juridic al terenului luat în studiu se prezintă astfel: parcelele sunt proprietate privată a unei persoane juridice – SC ALENIA ARENA SRL (și SC FRUCTUS SA în coproprietate pentru 1270 mp) - și au fost dobândite prin întabularea dreptului de proprietate de către proprietari, fiind întabulate în Cătile Funciare nr. 422780, 426683, 426684, 426685, Timișoara. Parcelele au nr. cad. 422780, 426683, 426684 și 426685 toate conținând construcții industriale.

Suprafața totală a terenului care urmează să fie urbanizat este de 38.916 mp. Se anexează extrasele CF.

Doar parcela cad. 422780 este grevată de sarcini în favoarea Millenium Bank, înscris în CF.

Regimul economic actual al terenului îl încadrează în folosința curentă-construcții. Terenul se află în intravilanul municipiului reședință de județ Timișoara.

1.2.1. Solicitări ale temei program

Tema programă a fost stabilită de către beneficiarul lucrării și conține reconversia funcțională a terenului, din folosință industrială actuală, în funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, în concordanță cu politica de dezvoltare a fostelor zone productive din apropierea zonei centrale, cuprinsă în noul Plan Urbanistic General aflat în lucru.

Se dorește structurarea unei zonei mixte, în care să existe o proporție între funcțiuni în favoarea locuirii: cca.60% locuire colectivă, cca.30% birouri și turism și cca.10% servicii (atât complementare locuirii cât și o galerie comercială).

Zona este văzută ca o dală urbană ridicată cu 1-1,5 m față de cota actuală a terenului, ce permite amenajarea la subsol/demisol, a unei parcuri subterane sub toată zona studiată, pe alocuri chiar pe două nivele, care să asigure aproape în totalitate necesarul de locuri de parcare necesar zonei (între 1500-2000 estimate).

Zona este văzută cu o mobilare liberă a corpurilor construite, favorizând la maximum circulația pietonală la nivelul dalei urbane.

Proiectul dorește să fructifice poziția foarte bună față de zona centrală și față de Parcul Botanic aflat în imediata apropiere.

Regimul maxim de înălțime dorit pentru zona cu preponderență de locuințe este de S+P+8E, iar pentru zona de birouri-turism, se dorește o fructificare mai bună a terenului, cu un regim de înălțime de 2S+P+15E. Coeficienții urbanistici ai dezvoltării, care să satisfacă din punct de vedere al planului de afaceri zona studiată ar fi: POT maxim 50% și CUT maxim 3,5.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare a fost elaborat în anul 1998 și aprobat prin HCL 157/2002, valabilitatea acestuia fiind prelungită până în 24.04.2014. În această situație, municipiul Timișoara nu mai are un PUG în vigoare. Acesta propunea refuncționalizarea zonei studiate.

În anul 2012, a fost demarată actualizarea PUG-ului Timișoara. La ora actuală, propunerile noului PUG se află la nivel de întocmire a documentațiilor pentru avize, fiind deja creionate noile reglementări referitoare la zona studiată, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism aferent. În acestea se poate surprinde programul de dezvoltare a municipiului pentru zona studiată. Acesta cuprinde refuncționalizarea zonei industriale în funcțiuni de servicii, instituții publice și locuire colectivă, în condiții urbanistice speciale de dezvoltare.

Amplasamentul studiat este unul complex, încadrându-se în multe politici de dezvoltare municipale cuprinse în Masterplanul Timișoara din 2012, acestea fiind prezentate mai jos, iar grafic în plan a 1.1. Studiu urbanistic. Incadrare în politicile Masterplan Timișoara 2012:

- POLITICA 1: Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive – Programul 3: Zone urbane mixte obținute prin reconversie cu accent pe servicii;
- POLITICA 2: Creșterea ponderii IMM-urilor în economia locală – Programul 1: Incubatoare de afaceri și centre de formare profesională și Programul 3: Servicii în industria de ospitalitate / proiecte hoteliere tip business;
- POLITICA 4: Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare – Programul 1: Completare rețele de alimentare cu apă, Programul 2: Completare rețele de canalizare, Programul 3: Transport motorizat public – transport feroviar subteran/suprateran, Program 4: Trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale – piste velo pentru agrement+conectivitate rapidă și piste velo de conectivitate cu zona centrală;
- POLITICA 5: Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public – Program 1: Creșterea calității spațiului public urban – definirea calității spațiului public prin regenerare / restructurare, Programul 2: Creșterea calității rețelei de spații verzi - asigurarea unui caracter verde al zonei și suprafețelor de spații verzi necesare dezvoltării ulterioare;
- POLITICA 6: Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii – Program 3: Zone rezidențiale / mixte obținute prin reconversie și restructurare;
- POLITICA 9: Asigurarea identității urbane și a cadrului natural – amplasamente ce necesită studierea amănunțită a imaginii arhitecturale propuse.

Concluziile ce pot fi trase de pe urma încadrării amplasamentului în politicile de dezvoltare menționate mai sus sunt următoarele:

Amplasamentul are un caracter complex, fiind amplasat la intersecția axelor N-S - Productivitate/inovație și E-V - Acord, conectivitate internă + regională, având o vocație mixtă, de servicii, turism și locuire, cu vocații multiple în ceea ce privește transporturile: este beneficiarul excluderii căilor ferate de la nivelul solului între gara de Nord și Est, a unei legături pietonale-cicliste a cartierului Dacia cu Cartierul Central Istoric, precum și beneficiarul unui

traseu ciclist rapid pe direc ia ~E-V, la S, spre Parcul Botanic, amplasamentul având un mare potențial în definirea identității urbane a întregii zone de la N de calea ferată și redefinirea siluetei urbane a municipiului Timișoara.

1.3. Surse de documentare

1.3.1. Studii și proiecte elaborate anterior PUZ

În ceea ce privește studiile elaborate anterior prezentului PUZ se precizează următoarele:

- Studiul de fezabilitate: Cartier de locuințe colective Timișoara, str. Pictor Zaicu, referitor la terenul studiat și în prezentul PUZ, întocmit de către o societate comercială din Arad. Studiul are marele avantaj de a fi studiat deja trei scenarii de mobilare eficiente a terenului, surprinzând avantajele și dezavantajele fiecărui posibil și în parte. *Studiul a urmărit eficiența financiară a folosirii terenului.*

În ceea ce privește proiectele elaborate anterior PUZ, se precizează următoarele:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, întocmit în 1998 de către societatea Iprotim SA Timișoara, actualmente expirat.
- Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aflat în lucru, început în 2012, cu partea de reglementări deja suficient creată.
- Planul Urbanistic Zonal „Strada Gheorghe Lazăr nr.26” – Zonă de instituții publice și servicii de interes general propuse prin reconversia funcțională a zonelor industriale existente, aprobat prin HCL 93/2003;
- Planul Urbanistic de Detaliu „Construcție Multifuncțională” str. Gheorghe Lazăr, nr. 26, etapa I, Timișoara cu o valabilitate de 10 ani;
- Planul Urbanistic de Detaliu „Instituții și servicii” faza I Piața 700, str. Brediceanu, aprobat prin HCL 331/2005 și modificat prin HCL 169/2006 cu o valabilitate de 10 ani;
- Planul Urbanistic de Detaliu „Complex Hotelier Continental”, str. Circumvala Iunii nr.4, aprobat prin HCL 195/2007, cu o valabilitate de 10 ani;
- Planul Urbanistic de Detaliu „Clădire de birouri, servicii și locuințe plurifamiliale”, str. Gh. Lazăr nr. 15, aprobat prin HCL 298/2007;
- Planul Urbanistic Zonal „Construire complex multifuncțional, centru comercial, locuințe, accese, parcaje”, str. Circumvala Iunii nr.4, aprobat prin HCL 130/2010, având o perioadă de valabilitate de 5 ani;
- Planul Urbanistic Zonal „Zonă locuințe colective, servicii comerț, birouri”, str. Circumvala Iunii, nr.1, aprobat prin HCL 322/2010, având o valabilitate de 5 ani;
- Planul Urbanistic Zonal „Infrastructură regională de afaceri și inovație în sector TI&C”, str. Circumvala Iunii nr.4, aprobat prin HCL nr. 397/2010, având o valabilitate de 5 ani;
- Planul Urbanistic Zonal „Zonă cu funcțiuni mixte: Spații comerciale, birouri, servicii, unități de cazare și dotări aferente”, str. Circumvala Iunii nr.8-10, aprobat prin HCL 237/2011;
- Planul Urbanistic Zonal „Complex Park Plaza”, Calea Aradului, nr.1, aflat în curs de elaborare;
- Planul Urbanistic Zonal „Funcțiune mixtă : Locuințe, servicii, birouri, comerț”, str. Gheorghe Lazăr, nr.26, aflat la faza de studiu de oportunitate;
- Planul Urbanistic Zonal „Clădire de birouri”, str. Gh. Lazăr nr.9, aflat în faza de studiu de oportunitate.

Pentru investi ia propus s-a ob inut Certificatul de Urbanism nr. 1880 din 27.05.2014, valabil pentru ob inerea avizului prealabil de oportunitate pentru func iunea solicitat .

1.3.2. Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Concomitent cu prezentul PUZ au fost elaborate urm toarele studii de funcamentare:

- Reambulare a suportului topo-cadastral, studiu analitic întocmit de SC GEOLINK SRL Timi oara.

Se consider importante, pentru fazele urm toare ale implement rii investi iei, urm toarele studii de fundamentare:

- Studiu social-economic de pia , în vederea stabilirii temei de proiectare în func ie de cererea i nevoile de la data realiz rii investi iei;
- Studiu de circula ie, în vederea propunerii celor mai bune solu ii pentru înc rcarea zonei, accese si tipul de intersec ii propuse.

1.3.3. Alte surse

Proiectul se bazeaz i pe studii ale proiectelor similare dezvoltate pe mapamond, în special în zona Europei centrale i de nord.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Zona luat în studiu a fost structurată în perioada comunistă, ca zonă industrială, care să deservească cu locuri de muncă populația în special din N Timișoarei.

Pe terenul propriu zis a funcționat întreprinderea Fructus, destinat procesării și ambalării fructelor.

Imediat după schimbarea regimului comunist, întreprinderea s-a privatizat devenind SC Fructus SA, însă activitatea sa a fost întreruptă, părându-se o parte din fondul construit.

În fondul construit rămăsese mai funcționează la ora actuală un depozit.

La intersecția str. Gh. Lazăr cu Calea Circumvala iunii, a fost construit și un hipermarket Kaufland, care deservește alături de Billa cartierul Circumvala iunii.

În anul 2005, o parte din terenul fostei Fructus SA a fost înstrăinat, cel de la intersecția str. Gheorghe Lazăr cu str. Pictor Ioan Zaicu, pe acesta construindu-se clădirea de birouri și locuințe colective Fructus Plaza.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității

Principala acțiune de schimbare a profilului urbanistic al zonei este marcată de cuprinderea în PUG-ul din 2002 a reglementării de refuncționalizare a întregii zone industriale de la N de calea ferată. Urmare a acestei politici a orașului de atunci, au apărut o serie de investiții noi în zonă, în măsura să amelioreze climatul urban de la N de calea ferată.

O acțiune la fel de importantă este propusă de noul PUG: introducerea în subteran a căii ferate și relegarea celor două părți de N și S a Timișoarei. Această acțiune aduce în prim plan zona studiată.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare a zonei este mare datorat următoarelor aspecte:

- poziției foarte bune, adiacente zonei centrale, între inelul I și II;
- situării pe viitoarea prădare a Drumului Expres de descărcare de pe Autostrada de la Remetea Mare;
- apropierii de Parcul Botanic;
- apropierii de Iulius Mall și hipermarketurile din Circumvala iunii;

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se află la o distanță de cca. 375 m de limita zonei centrale a Municipiului Timișoara, fiind situat între inelul I – str. Gh. Dima și inelul II – Calea Circumvala iunii, mai aproape de acesta din urmă.

Terenul se află pe artera de prădare a drumului expres Remetea Mare (Autostrada A1) Timișoara. *Faada dinspre Parcul Botanic devine astfel de importanță municipală*, participând la imaginea percepută a zonei de pe acest drum expres

(prelungirea acestuia în intravilan).

De asemenea, terenul este situat la N de traseul cii ferate ridicate, principalul obstacol vizual spre Parcul Botanic.

Terenul are următoarele limite:

- la S, actuala stradă Pictor Ioan Zaicu, cu două benzi; peste stradă se întinde Parcul Botanic;
- la V, terenul intravilan curii-construcii aparținând fostei SC Fructus SA, cu fondul construit aferent; terenul este în studiu spre refuncționalizare;
- la N, terenul destinat locuințelor colective P+4E, situate pe str. Traian Novac;
- la E, terenul fostei tipografii Helicon; terenul este în studiu spre refuncționalizare;

Principala disfuncționalitate a poziției actuale a terenului este dată de prezența cii ferate, care separă frontul terenului, fizic și vizual, de Parcul Botanic și de zona centrală.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se află în câmpia de divagare, joasă, aluvială a râului Bega, la cca. 1160 m N față de cursul regularizat al acesteia din intravilan. Subunitatea de relief în care se află amplasamentul este Câmpia Timișoarei.

Cota generală de altitudine a terenului este de cca. 87 m.

Terenul este relativ plan și are stabilitatea generală asigurată. Panta generală, foarte ușoară a terenului este spre SSV.

Principalul curs de apă din zonă este râul Bega. Nu există riscuri de inundații datorate Begii, datorită lucrărilor hidrotehnice situate în amonte și în aval de Timișoara.

Pe amplasamentul studiat se întâlnește atât orizontul acvifer freatic cât și complexul acvifer de adâncime.

Orizontul acvifer freatic se dezvoltă pe intervalul poros-permeabil cuprins între 2-15 m, iar nivelul hidrostatic variază la nivelul zonei Timișoara între 0,5-4m.

Timișoara se încadrează în climatul temperat continental moderat, caracteristic părții de SE a depresiunii Panonice, cu unele influențe submediteraneene (variantele adriatic). Trăsăturile sale generale sunt marcate de diversitatea și neregularitatea proceselor atmosferice.

Temperatura medie anuală este de 10,6°C, luna cea mai caldă fiind iulie (21,1°C).

Cele mai frecvente sunt vânturile de NV (13%) și cele de V (9,8%). În aprilie-mai, o frecvență mare o au și vânturile de sud (8,4%). Ca intensitate vânturile ating uneori gradul 10 (scara Beaufort), furtunile cu caracter ciclonic venind întotdeauna dinspre V și SV.

În lipsa unui studiu geotehnic mai amănunțit nu se poate preciza stratigrafia terenului studiat.

Cel mai important risc natural este cel seismic, cutremurele cu epicentrul la Timișoara nedepășind magnitudinea de 6 pe scara Richter.

2.4. Ocuparea terenurilor

2.4.1. Principalele caracteristici ale funciunilor ce ocup zona studiat

Terenul studiat este ocupat actualmente de funciuni industriale, de depozitare.

2.4.2. Rela ion ri între funciuni

De jur împrejurul acestei funciuni, exist la N, funciuni de locuire colectiv , la V, comer de tip hipermarket i fosta zon industrial Fructus, mai pu in col ul dintre str. Gh. Laz r i str. Pictor Ioan Zaicu, unde a fost construit o cl dire de birouri i locuin e colective P+15E, la S, peste str. Pictor Ioan Zaicu se întinde Parcul Botanic.

2.4.3. Elemente de structur urban

Structura urban a zonei studiate este tributar pozi iei fa de zona central , adic are artere în arc de cerc (cu centrul în zona central) – respectiv Calea Circumvala iunii i str. Pictor Ioan Zaicu – i artere radiale, ce pornesc din inelul I – respectiv str. Gh. Laz r i Calea Alexandru Ioan Cuza.

Restul c ilor de acces, respectiv parcelarul, reprezint alei create în intersti iile dintre blocurile de locuit de la S de Calea Circumvala iunii, aproximativ paralele cu aceasta, parcelarul fiind mai f r mi at la S de Circumvala iunii i cu parcele mai mari în fosta zon industrial Fructus i Helicon, inclusiv actualul Kaufland.

Structura urban este înc nedefinit clar i neunitar la nivelul cvartalului format de str. Al. Ioan Cuza, Circumvala iunii, Gh. Laz r i Pictor Ioan Zaicu. Aceasta necesit o reconfigurare la nivelul întregului cvartal.

2.4.4. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

La ora actual , terenul studiat este ocupat de un num r de 12 cl diri de folosin industrial , mai importante i înc câteva anexe mici, unele hidroedilitare. Dintre toate, folosit este doar o hal , cea mai mare din tot fondul construit, în vederea depozit rii.

Pe teren mai exist i o re ea de termoficare suprateran ce alimenteaz zona de blocuri din N-ul terenului.

2.4.5. Aspecte calitative ale fondului construit

Niciuna dintre cl dirile fondului construit actual nu are calit i estetice ce ar merita s duc la p strarea acestora (sunt mo teniri ale fondului construit industrial), multe dintre ele fiind chiar în stare foarte proast de conservare, doar structura fiind în picioare.

Re eaua de termoficare de pe teren, amplific aspectul industrial i neîngrijit pentru întreaga zon .

2.4.6. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona studiat nu asigur servicii în corelare cu zonele vecine.

2.4.7. Asigurarea de spa ii verzi

Chiar dac zona studiat are o mare parte din suprafata acoperita cu spa ii verzi, acestea nu sunt nici publice, nici amenajate, astfel c singurul aport în zon este acela de oxigenare a zonei.

2.4.8. Zone cu riscuri naturale i tehnologice

Teritoriul Timi oarei se afl în zona cu risc seismic, zona VII pe scara Richter. Zona nu prezint la ora actual nici un risc tehnologic cunoscut.

2.4.9. Zone func ionale

Pe zona studiat exist doar o singur zon func ional , cea industrial .

2.4.10. Disfunc ionalit i

Cea mai evident disfunc ionalitate în ceea ce prive te ocuparea terenurilor este incompatibilitatea zonei industriale actuale cu cea de locuit i servicii din cvartalul din care face parte terenul studiat.

Aspectul degradant al fondului construit i a amenaj rilor aferente, tributare unei foste zonei industriale dezafectate, reprezint una dintre disfunc ionalit ile majore ale zonei.

De asemenea lipsa de leg turi rutiere între Calea Circumvala iunii i str. Pictor Ioan Zaicu reprezint o disfunc ionalitate a zonei.

2.5. Circula ia

2.5.1. Analiza circula iilor în zon

La ora actual circula ia rutier de acces la terenul studiat se desf oar pe str. Pictor Ioan Zaicu, circula ie pe dublu sens.

Terenul mai are i un acces public de la N, din strada Traian Novac, îns este unul de pe o strad cu sens unic i îngust.

Terenul mai are o posibilitate de acces de lâng hipermarketul Kaufland, îns de pe terenul acestuia, neîngr dit.

Transportul în comun se desf oar în zon pe Calea Alexandru Ioan Cuza, pe Calea Circumvala iunii i pe str. Gheorghe Laz r, cu sta ii la cca. 200 m de terenul studiat. Se poate spune c accesul la acestea este asigurat.

Transportul feroviar se desf oar la S de terenul studiat, pe calea ferat ridicat ce separ str. Ioan Zaicu de Parcul Botanic. Aceasta constituie o limit puternic în teritoriu, atât la nivel orizontal cât i la nivel vertical, vizual. Totodat aceasta constituie i un factor de poluare fonice a zonei.

Zona de siguran CFR este de 20 m dreapta stânga fa de axul liniei CF iar zona de protec ie a liniei se întinde de la 20 m pân la 100 m dreapta stânga fa de axul liniei.

La ora actual circula ia ciclist se desf oar pe str. Pictor Ioan Zaicu, trotuarul fiind doar par ial amenajat pe partea cu terenul studiat.

Accesul pietonal mai este posibil i de pe str. Traian Novac, de la N, i de pe Aleea Ioan Perlea, îns traversând un teren liber apar inând hipermarketului Kaufland.

Circula iile cicliste special amenajate se g sesc doar pe Calea Alexandru Ioan Cuza.

2.5.2. Disfunc ionalit i-priorit i

Prezen a c ii ferate la S de terenul studiat, lipsa acceselor auto conforme din zona de N a terenului studiat, lipsa amenaj rilor pietonale de la S de terenul studiat i a celor cicliste din imediata apropiere a terenului studiat reprezint disfunc ionalit ile majore în ceea ce prive te circula iile.

Priorit ile în ceea ce prive te circula iile se consider cele în asigurarea circula iilor auto, a celor pietonale, i în paralel a celor cicliste.

Chiar dac este important , introducerea în subteran a circula iei feroviare de la S de zona studiat r mâne totu i, din motivul fondurilor, mai îndep rtat .

2.6. Echipare edilitar

2.6.1. Stadiul echip rii edilitare

Construc iile de pe terenul studiat sunt alimentate cu ap atât de la re eaua public , prezent la N de terenul studiat, cât i la S, pe str. Pictor Ioan Zaicu, cât i de la un foraj propriu existent din perioada func ion rii fostei industrii Fructus.

Canalizarea menajer exist pe str. Pictor Zaicu cât i pe str. Traian Novac i lonel Perlea la N de terenul studiat.

Pe terenul studiat exist i o sta ie de epurare proprie industrial , situat la N, func ional , ce asigur evacuarea apelor haley actuale în canalizarea existent la N.

Terenul studiat este alimentat cu energie electric , având i un transformator propriu. Terenul este asigurat i cu bran amente de telecomunica ii – telefonie fix i internet.

Alimentarea cu c ldur a haley existente este asigurat prin central proprie pe gaz metan.

La S de str. Pictor Ioan Zaicu exist o re ea major dubl aerian de termoficare, de la care se ramific , peste terenul studiat o arter aerian pe direc ia SE-NV, ce asigur alimentarea cu c ldur a cartierului de la S de Calea Circumvala iunii. Terenul studiat nu este racordat la acest traseu de termoficare.

Re eaua de gaze naturale exist doar pe strada Novac Traian i aleea lonel Perlea.

2.6.2. Disfunc ionalit i

Nu exist disfunc ionalit i majore în ceea ce prive te asigurarea zonei cu utilit i.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Rela ia cadru natural – cadru construit

Din punct de vedere al rela iei cadru natural – cadru construit, se poate spune c la

ora actuală prevalează spațiul plantat pe parcela studiată, arborii fiind cantonați înspre str. Pictor Ioan Zaicu. Fondul construit este insular în cel plantat. Totuși o parte din suprafața terenului este ocupată și de platforme betonate, prost întreținute.

2.7.2. Riscuri naturale și antropice

Singurul risc natural este cel seismic.
Nu există riscuri antropice.

2.7.3. Disfuncționalități-priorități

Principala disfuncționalitate din punct de vedere al mediului este proasta gestionare a suprafețelor pe terenul studiat, datorită aspectului de zonă industrială dezafectată.

2.8. Necesități și opțiuni ale populației

2.8.1. Necesități ale populației

Principalele necesități ale populației din zonă se referă la asigurarea de spații verzi amenajate, la asigurarea unui climat urban propice locuirii și circulațiilor pietonale, la asigurarea unui confort fonic corespunzător.

2.8.2. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi colectate în perioadele de implicare a publicului în procesul de avizare, conform legii. Până la această fază, nu s-au înregistrat opinii ale publicului.

2.8.3. Punct de vedere al administrației publice locale

Prin Avizul de Oportunitate nr. 09 din 19.06.2014, Primăria Municipiului Timișoara și-a exprimat punctul de vedere afirmativ în legătură cu demararea unei documentații de refuncționalizare a zonei în zonă mixtă, solicitând un studiu mai amplu care să cuprindă întregul cvartal dintre str. Pictor Zaicu, str. Gh. Lazăr, str. Circumvalațiunii, calea Aradului.

Pentru investiția de față s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 3281 din 19.09.2014 de la Primăria Municipiului Timișoara, favorabil.

2.8.4. Punct de vedere al proiectantului PUZ

Proiectantul PUZ consideră oportună refuncționalizarea zonei, și transformarea acesteia în zonă de servicii și locuire colectivă, însă consideră că aceasta trebuie făcută în concordanță cu celelalte investiții din cvartal, în vederea obținerii unei corelări care va crește calitatea amenajărilor urbane rezultate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTIC

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Singurul studiu de fundamentare este reambularea suportului topo-cadastral. Concluzia studiului de fundamentare este că terenul luat în studiu se află în proprietatea beneficiarului, unele parcele având însă și alți proprietari. Studiul a delimitat clar, în acord cu situația actuală de la OCPI, situația limitelor de proprietate studiate.

3.2. Prevederi ale PUG

La ora actuală, propunerile noului PUG se află la nivel de întocmire a documentațiilor pentru avize, fiind deja creionate noile reglementări referitoare la zona studiată, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Zona face parte dintr-o față mai amplă, situată de-a lungul și la N de actuala cale ferată, având în general utilizarea actuală de zonă industrială. Prin PUG, se propune restructurarea întregii arii, în funcțiuni mixte: servicii/locuințe.

Noul PUG propune ca intervenție majoră, introducerea în subteran a actualei căi ferate, situate la S de terenul studiat, traseul acesteia fiind înlocuit de un bulevard foarte larg cu 5/6 benzi și segregare a tipurilor de circulații. Acest bulevard este de fapt prelungirea directă a drumului expres de acces dinspre autostradă de la E de Timișoara, dinspre Remetea Mare.

Noul PUG mai propune o arteră de legătură între Calea Circumvalațiunii și str. Pictor Ioan Zaicu, de 20 m, tangentă la SE-ul parcelei.

Din punct de vedere al Regulamentului Local de Urbanism, principalele prevederi ale zonelor restructurate de acest tip sunt următoarele:

- Restructurarea acestor zone se va face pe baza unor *Proceduri de restructurare pe bază de contract*, ce includ la început negocieri între primărie și proprietarii privați, pentru stabilirea condițiilor cadrului restructurării (noul profil structural, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public din zonă, etc), urmate de semnarea unui contract și elaborarea PUZ-ului și RLU-ului aferent;
- Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice – străzi, piețe, spații verzi – net determinate;
- Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, *dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo*, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarilor, organizarea mobilierului urban și a vegetației;
- Spațiile verzi de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea accesul public nelimitat;

- Locuirea va ocupa între 30-70% din suprafața construită desfurată total. Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public;
- Clădirile noi se vor dispune retras față de aliniament. Retragera se va stabili prin PUZ/PUD și nu va fi mai mică de 10m, respectiv va putea fi mai mare sau cel puțin egală cu cea a clădirilor învecinate. Clădirile se vor amplasa în front discontinuu;
- Retragera obligatorie față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu ½ din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6m;
- Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6m;
- În înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar cea totală nu va depăși 25 m. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;
- Pentru ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele cu acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețele vor fi organizate ca spații verzi. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- POT maxim pentru parcele comune 50%; pentru parcele de colț, POT maxim 70 %; pentru parcelele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: POT maxim 85%;
- CUT maxim pentru parcele comune: 2,4; pentru parcele de colț, CUT maxim 2,8.

3.3. Valorificarea cadrului natural și antropic

3.3.1. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural cu cel mai mare potențial în zonă îl reprezintă parcul Botanic, ce conferă o atmosferă de liniște, aport de oxigen și spațiu verde larg.

Spre acesta trebuie să fie orientată dezvoltarea propusă.

3.3.2. Valorificarea contextului socio-economic

Contextul socio-economic al Timișoarei și al zonei poate fi caracterizat astfel:

- Pe întregul cvartal au fost demarate acțiuni de urbanizare-refuncționalizare a fostelor zone industriale: Kaufland, Fructus Plaza, Park Plaza (fostul Helicon);
- Având în vedere preconizata creștere demografică a populației municipiului Timișoara, creșterea fondului construit de bună calitate în apropiere de zona centrală, propusă prin prezentul proiect, este considerată *sincronă*.
- De asemenea, odată cu creșterea demografică a populației, va apărea și nevoia de locuri de muncă, zona de servicii-birouri încercând să ofere posibilități de dezvoltare în acest sens.

3.4. Zonificare func ional – reglement ri. Bilan teritorial, indici urbanistici

3.4.1. Zone func ionale – reglement ri

3.4.1.1. Principii generale de organizare

Principalul aspect la scar mare care a influen at rezolvarea urbanistic a zonei, îl constituie con tinentizarea necesit ii unei leg turi pietonale majore între centrul de cartier Dacia i Centrul Istoric al Timi oarei, pe o direc ie radial , incluzând i Parcul Botanic în acest traseu. Acest traseu s-a dorit a fi unul de factur pietonal-ciclist , separând clar pietonul de circula iile marilor artere de circula ie radiale: str. Gheorghe Laz r i Calea Aradului, *în favoarea pietonului*.

Solu ia general de organizare a circula iilor rutiere a plecat de la necesitatea asigur rii unor leg turi pe direc ia SE-NV între Calea Circumvala iunii i str. Pictor Zaicu, în conformitate i cu PUG-ul aflat în actualizare.

Aceast principiu a fost corelat cu propunerea de introducere în subteran a c ii ferate, propus în PUG-ul în actualizare, i a suprapunerii peste aceasta a unui bulevard de 45 m l ime cu 5 benzi de circula ie care s includ i actuala strad Pictor Ioan Zaicu.

Datorit orizontului mare de timp al realiz rii propunerii de îngropare/ridicare pe estacad a c ii ferate, s-a creionat i o solu ie de rezolvare provizorie a circula iilor, luând în calcul, într-o prim faz , men inerea c ii ferate, a actualei str. Pictor Zaicu i a unei solu ii de traversare a c ii ferate cu pietonalul ce leag centrul de cartier al zonei Dacia de centrul istoric al Timi oarei, în dou variante posibile: una printr-o pasarel peste calea ferat (mai ieftin) i cealalt printr-o trecere pe sub calea ferat , la nivelul actual al terenului.

Un principiu spa ial a fost considerat obligatoriu, atât de proiectan ii PUG cât i de administra ia public local : asigurarea unui spa iu public major de tip pia public , care a fost corelat cu traseul pietonal major de pe direc ia NV-SE, îmbog ind traseul pietonal i motivând i mai mult circula ia pietonal . De asemenea, pentru a fructifica rela ia cu parcul botanic, a fost prev zut un spa iu pietonal longitudinal, de-a lungul arterei str. Pictor Zaicu, în zona de retragere a construc iilor, de min. 11 m, solu ie posibil pe toate investi iile noi, aflate în studiu la N de str. Pictor Zaicu.

Tema de proiectare a solicitat configurarea unei zone de tip *dal urban* , ridicat cu cca. 1,5 m fa de nivelul actual de c lcare, în care circula ia pietonal s fie dominant . Astfel a fost configurat o arie cu construc ii supraterane columnare sau restrânse ca amprent , printre care se desf oar circula ia pietonal . Dala urban propus este realizat peste dou nivele de parcare subterane ce ocup integral parcela nou ob inut , ultimul fiind de fapt un demisol. În aceast dal se pot prevedea pu uri de p mânt în zonele cu arbori mari. Racordarea dalei cu terenul înconjur tor va fi f cut prin intermediul unor pachete de sc ri urbane, pe laturile de S i N ale dalei.

În ceea ce prive te trama stradal rezultat , aceasta se prezint astfel:

- a fost preluat profilul de bulevard de 45 m de la S;
- a fost preluat profilul de 20 m de leg tur între actualul Kaufland i zona studiat , prevazut în PUG;
- a fost propus un acces de leg tur local , de 12 m, între Kaufland i calea de

acces spre investi ia Parc Plaza, corelat cu propunerile din PUZ Parc Plaza. Astfel, s-a asigurat practic o circulatie pe trei laturi în jurul parcelei studiate, care sa sus in ideea din tema de proiectare, de dal urban , din care sunt asigurate accesele la parc rile de la subsolul întregii dale urbane.

Datorit fazei de proiectare, în care nu exist înc o dorin imediat de a începe investi ia propus , proprietarul bazându- i elementele de tem pe un studiul economic de fezabilitate, elaborat doar pe principii de eficien economic , studiul de fa are ca scop principal refuncionalizarea urbanistic a zonei i stabilirea reglement rilor obligatorii pentru orice tip de investi ie concret ulterioar : **stabilirea tramei stradale obligatorii, stabilirea func iunilor propuse, stabilirea retragerilor construc iilor fa de trama stradal , stabilirea pozi iei generale a spa iilor publice obligatorii, stabilirea circula iilor pietonale i cicliste obligatorii, stabilirea regimurilor maxime de în l ime admise, stabilirea indicatorilor urbanistici POT i CUT, a cuantumului minim obligatoriu de spa ii verzi, stabilirea principiilor generale de rela ionare a cl dirilor în interiorul parcelelor.** Restul detaliilor se consider c este prematur a fi stabilite la aceast faz , din acest punct de vedere i plan ele nr. 153-PUZ-3.1.a, 153-PUZ-3.1.b i 153-PUZ-3.2 – Posibilit i de mobilare urbanistic sunt considerate doar informative. Aceste detalii se vor cuprinde obligatoriu la fazele de PUD - studiu de amplasament (dac administra ia public consider necesar), sau DTAC. Acestea se vor putea clarifica i în situa ia unei teme de proiectare reale, rezultat dintr-un studiu de pia corelat cu inten iile dezvoltatorului.

3.4.1.2. Zone func ionale ob inute

Parcela ob inut reprezint o zon cu func iuni mixte, care cumuleaz cl diri în care pot coexista servicii comerciale i sociale, în special la nivelele inferioare, birouri, locuin e colective sau servicii hoteliere la nivelele superioare.

S-a propus c zona destinat birourilor i serviciilor hoteliere s ocupe pozi ia dinspre Parcul Botanic, iar locuin ele colective vor fi cantonate în jum tatea de nord a parcelei ob inute.

Spa iile verzi vor ocupa cu preponderen jum tatea de N a parcelei i vor fi constituite în mici scuaruri legate prin pietonale. Acestea vor ocupa un minim de 20% din suprafa a întregului teren.

Se propune un melanj de func iuni care s respecte urm toarele propor ii: 60% locuire colectiv , 30% birouri i 10 % alte servicii: comerciale, turism, sociale, etc.

Practic la aceast faz este propus o singur zon func ional : cea mixt , cu subzone ce con in condi ii diferite de construibilitate.

Având în vedere faptul c interven ia propus are ca impact i limit de studiu, întreg cvartalul Cartierului Circumvala iunii, se consider necesar de respectat urm torii coeficien i în ceea ce prive te asigurarea serviciilor publice i de cartier:

- între 0,03-0,05 mp/loc – func iuni destinate dispensarelor medicale;
- între 0-0,3 mp/loc – cre ;
- între 0,6-0,9 mp/loc – gr dini ;
- între 2,5-4 mp/loc – coal (primar i/sau gimnazial);
- între 1,5-3 mp/loc – scuar verde;
- cca. 1 mp/loc – dotari sportive.

3.4.1.3. Interdic ii de construire

Se constituie interdicie temporară de construire pe zona de protecție a infrastructurii feroviare, între 20-100 m față de axul linie de CF, cât timp aceasta nu este încă introdus în subteran. Interdicia de construire se ridică odată cu obținerea Avizului CFR pentru investițiile propuse.

3.4.2. Bilan teritorial

Tabel 1 Bilanul teritorial al suprafețelor cuprinse în terenul studiat

Zone funcționale	Suprafața (mp)	Procent % din total
ZON MIXT, din care:	32 398	83,25
- Zone verzi obligatorii	7 784	20,00
- Pia public urban	min. 4 000	10,28
CĂMIN DE COMUNICAȚIE RUTIERE	5 815	14,95
TOTAL TEREN DIN C.F.	38 916	100,00
TOTAL TEREN DIN MĂSURĂTORI	38 916	100,00
TOTAL ZON STUDIAT	510 000	1310,00

3.4.3. Indicatori urbanistici

Indicatorii urbanistici propuși pentru zona studiată sunt următorii:

- POT maxim = 50%
- Regim de înălțime maxim = S+P+8E (30 m) – jumătatea de N a parcelei;
= 2S+P+15E (50 m) – jumătatea de S a parcelei;
- CUT maxim = 4

3.5. Modernizarea circulației

3.5.1. Circulația rutieră și transportul în comun

Principalele modernizări ale circulației rutiere și transportului în comun sunt:

- prevederea introducerii în subteran a liniei ferate duce la apariția unui bulevard de 45 m;
- apariția unui traseu de stradă la V de terenul studiat cu un gabarit de 20 m.
- prevederea unui profil de 12 m N-ul terenului studiat, cu debocare în traseul propus în PUZ Parc Plaza.

Accesele auto în subsolul întregii dale urbane sunt prevăzute pe laturile de S, V și N ale dalei și sunt de tip intrare-ieșire.

Se propune aducerea transportului rutier și pe noul bulevard de 45 m, suprapus peste str. Pictor Ioan Zaicu.

În situația preliminară, adică în ipoteza că linii ferate ce rămân în poziția actuală, strada Pictor Zaicu este păstrată la profilul actual de 2 benzi.

Există posibilitatea ca în această situație să fie permis doar o parte a investiției, la cota maximă a nivelului de trafic stabilit printr-un studiu de circulație.

3.5.2. Circula ia feroviar

Se propune ca circula ia feroviar s fie introdus în sunteran.
Pân la realizarea acestui deziderat, calea ferat va r mâne în pozi ia actual , singura opera iune fiind prevederea unei pasarele peste sau a unei treceri pe sub calea ferat , la nivelul terenului actual, cu acordul CNCFR SA.

3.5.3. Circula ia ciclist i pietonal

Principala arter pietonal propus o reprezint un traseu pe direc ia NV-SE, ce porne te din dou puncte de la N, în concordan cu fondul construit actual, i debu eaz aproximativ la mijlocul laturii de S a parcelei, care reprezint leg tura pietonal propus ce leag Centrul de Cartier Dacia cu Parcul Botanic i Centrul Istoric al Timi oarei.

În zona central a terenului este prev zut o pia urban de minim 4000 mp, pia care se afl pe traseul urban mai sus men ionat, i care este retras de la frontul stradal din motive de protec ie fa de artera de circula ie de la S.

Prin prevederile proiectului privind mobilarea ulterioar , este facilitat circula ia pietonal pe întreaga dal urban , pe toate direc iile: E-V i N-S în special.

Pe toate profilele stradale propuse se prev d circula ii cicliste pe ambele sensuri de mers.

Circula ia pietonal este prezent pe toate profilele stradale nou propuse.

3.5.4. Parcaje

În ceea ce prive te parcajele necesare zonei cât i un plus pentru zona de cartier adiacent , solu ia aleas este ca acestea s fie asigurate, cea mai mare parte prin dou subsoluri, dublate de pachete de parcare supraterane, în interiorul limitei de proprietate, dar i de parcaje propuse în cadrul profilelor stradale de la S i V (acestea constituie un surplus, nefiind luate în calcul în necesarul de locuri de parcare).

A adar spa iul estimat destinat parcajelor va fi de cca. 56 267 mp pentru cele dou nivele subterane.

Calculul necesarului de locuri de parcare a fost facut în acord cu plan a de posibilit i de mobilare urbanistic , func ie de suprafe ele pe tipuri de func iuni cuprinse în plan , în acord cu Anexa 2 la PUG Timi oara aflat în lucru. Totalitatea locurilor de parcare *necesare* în aceste condi ii a fost calculat la 1431 locuri de parcare. Acestea sunt detaliate i mai jos.

Calcul necesar locuri de parcare - Conform Anexa 2 PUG Timi oara în lucru:

1. CONSTRUCTII DE LOCUINTE - pct.13:

Numar apartamente : 500 buc = 500 locuri de parcare

spor 15% vizitatori = 75 locuri de parcare

TOTAL: 500 locuri de parcare + 75 locuri de parcare = 575 locuri de parcare

2. BIROURI - pct.2d):

a)func ie de suprafa (ipoteza cu acces public)

S = 36572 mp

36572 mp x 0,80 = 29257 mp

29257 mp : 80 locuri parcare/mp = 365 locuri parcare + spor 25% = 457 locuri de parcare

b)func ie de angaja i

29257 mp : 15 mp/angajat = 1950 angaja i : 15 = 130 locuri de parcare + spor 25% = 163 locuri de parcare

TOTAL: se alege varianta maximal a)+b) = 620 locuri de parcare

3. CONSTRUCTII COMERCIALE I SERVICII - pct. 4d):

S = 16442 mp

16442 mp x 0,80 = 13153 mp

13153 mp : 20 locuri parcare/mp = 658 locuri parcare

se adauga 1 loc/5 angaja i. Se estimeaz un numar maxim de 200 angajati / 5 = 40 locuri de parcare

TOTAL: 658 locuri de parcare + 40 locuri de parcare = 698 locuri de parcare

4. CONSTRUCTII TURISM - pct. 12):

S = 7350 mp

Funcie de numar paturi/clienti - hotel 5* = 1 loc/ 4 paturi (clienti)

Se estimeaza un numar maxim de 500 paturi (clienti) / 4 = 125 locuri de parcare

TOTAL = 125 locuri de parcare

TOTAL LOCURI DE PARCARE NECESARE : pct. 1 + 2 + 3 + 4

575 + 620 + 698 + 125 = 2018 locuri de parcare

LOCURI DE PARCARE REALIZATE:

LA SUPRAFATA TERENULUI : 81 locuri de parcare

DEMISOL: 1170 locuri de parcare

SUBSOL : 1229 locuri de parcare

TOTAL : 81 + 1170 + 1229 = 2480 LOCURI DE PARCARE

Surplusul de 462 locuri de parcare sunt propuse spre închiriere, reducând astfel deficitul de locuri de parcare din zona studiat .

Totalitatea locurilor de parcare estimate prin posibilitat ile de mobilare propuse este undeva la *cca. 2480 locuri de parcare în subteran i la suprafa a solului*. Din acestea cele *81 locuri de parcare supraterane* sunt destinate în special vizitatorilor zonei reziden iale.

3.6. Dezvoltarea echip rii edilitare

3.6.1. Alimentare cu ap

Se propune racordarea cu ap a întregului ansamblu construit, prin extinderea re elelor publice existente la N i S de terenul studiat.

3.6.2. Canalizare

3.6.2.1. Canalizare menajer

Se propune racordarea întregului ansamblul la re eaua public de canalizare a municipiului atât prin racordare la cea din S cât i prin extindere pe viitorul bulevard

de 45 m de la S.

3.6.2.2. Canalizare pluvial

Canalizarea pluvial va fi realizat cu deversare în cea menajer .

3.6.3. Alimentare cu energie electric

Se propune alimentarea subteran cu energie electric a întregului ansamblu construit, îns se încurajeaz i folosirea solu iilor alternative de producere a energiei electrice, în special cea solar .

3.6.4. Telecomunica ii

Se propune bran area subteran a întregului ansamblu la re elele de telecomunica ii din zon .

3.6.5. Alimentare cu c ldur

Alimentarea cu c ldur se propune a fi realizat prin sisteme proprii – centrale pe combustibil gazos, sau altele asemenea.

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale este propus subteran pentru întreg ansamblul.

3.6.7. Surse de energie regenerabil

Se încurajeaz folosirea în cât mai multe cazuri cu puțin a energiilor regenerabile.

3.6.8. Gospod rie comunal

Evacuarea de eurilor va fi realizat prin intermediul societ ii Retim SA.

3.7. Protec ia mediului

În cele ce urmeaz , în vederea surprinderii efectelor semnificative poten iale asupra mediului, situa ia propus prin prezenta documenta ie, se va analiza din punct de vedere al încadr rii în criteriile pentru determinarea efectelor semnificative poten iale asupra mediului, cuprinse în anexa nr.1 la HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evalu rii de mediu pentru planuri i programe.

Cele dou nivele de analiz precizate în hot rrea men ionat mai sus sunt cel referitor la *caracteristici ale planului* i cel referitor la *caracteristici ale efectelor i ale zonei posibil a fi afectate* de propunerile PUZ.

În ceea ce prive te *caracteristicile semnificative ale planului*, se precizeaz urm toarele:

- Planul urbanistic zonal creeaz un cadru organizatoric i juridic pentru toate proiectele concrete de dezvoltare teritorial ulterioar a zonei, cuprinzând toate investi iile în zon ; prin natura activit ilor propuse – servicii, comer ,

turism, locuire colectiv , este materializat reconversia terenului din folosin industrial în folosin mixt urban , ceea ce reprezintă un câștig pentru oraș ; activitățile propuse sunt cu impact important în zonă , iar condițiile de funcționare ale acestora presupun circulații foarte bine rezolvate; asigurarea apartamentelor urbane, a locurilor de muncă și transportul în comun vor crește în viitor; proiectul urmărește orizontul alocării resurselor atât pentru administrația publică Timișoara cât și pentru beneficiar;

- Planul urbanistic zonal influențază în primul rând viitorul Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aflat în studiu; planul urbanistic zonal va influența și investițiile viitoare adiacente prin trama stradală generată cât și prin tipul de funcțiuni la care acestea vor fi juxtapuse;
- Din perspectiva promovării dezvoltării durabile, planul urbanistic zonal se include în următoarele direcții: dezvoltarea unui urbanism ce favorizează mixtura de activități, asigurarea unei echipări tehnico-edilitare centralizate pentru întreaga zonă , dezvoltarea prevenirii și reciclarea deșeurilor;
- Problemele de mediu relevante pentru plan sunt următoarele:
 - alimentarea cu apă se va realiza în sistem centralizat, prin extindere de la rețeaua publică a municipiului Timișoara;
 - evacuarea apelor uzate menajere este propusă în sistem centralizat, prin racordare la canalizarea municipiului Timișoara;
 - sunt de încurajat soluțiile de folosire a energiilor regenerabile în toate cazurile și la toate nivelurile posibile, sursele de energii fiind disponibile la nivelul zonei;
 - evacuarea deșeurilor de viață face diferențiat pentru cele menajere, preluate de Retim SA.
 - protecția arilor construite împotriva poluării provenite din trafic este prevăzută a fi rezolvată prin retragerea în special a locuințelor de la arterele mari de trafic, precum și retragerile fațade de aliniament;
- Planul cuprinde prevederi din toate strategiile la nivel național, preluate și detaliate la nivel local în cadrul PUG Timișoara: strategia națională privind gestionarea deșeurilor, strategia națională privind gospodărirea apelor, strategia națională pentru conservarea factorilor de mediu, strategiile naționale, europene și internaționale privind zonele naturale și construite protejate, ș.a.

În ceea ce privește *caracteristicile efectelor și ale zonelor posibil a fi afectate* de propunerile PUZ, se precizează următoarele:

- efectele cele mai probabile ale implementării planului se referă pot raporta la principalii factori de mediu: *biodiversitatea* nu este afectată , datorită faptului că pe terenul de față nu există decât câțiva copaci care vor fi înlocuiți de cei nou propuși; asupra *populației existente la N* se poate aprecia că cea mai apropiată arteră de circulație este cea de la N, care însă este o arteră vicinală , urbanizarea terenului duce la întreruperea contactului vizual a locuitorilor din zona rezidențială existentă de la N cu Parcul Botanic, dar la momentul finalizării, oferta acestora un spațiu urban public în măsură să catalizeze întreg cvartalul studiat; intervenția este una greu reversibilă ; în ceea ce privește *sânătatea umană* în urma implementării planului se poate spune că locuirea în apropierea Parcului Botanic este una mai recomandabilă ; *fauna și flora* nu vor avea de suferit de pe urma implementării planului, nefiind cazul de a fi luate în discuție; se propune ocuparea a minim 20% din teren cu spații verzi publice; *solul* și va pierde stratul vegetal pe zonele ce vor fi ocupate de construcții sau amenajări, pe toată durata de existență a acestora, acest proces fiind reversibil în urma demolării construcțiilor și amenajărilor; *apa* este

un factor ce nu va avea de suferit datorită echipării centralizate, racordate la sistemul municipal; din punct de vedere al *aerului*, se poate spune că în urma construirii, microclimatul poate să se încălzească ușor, însă se propun și soluții de compensare a fenomenului de ridicare a temperaturii locale: dublarea cu fațade verzi a imobilelor; *factorii climatici* - temperatură, vânt, presiune, etc, nu vor fi influențate de implementarea planului; *valorile materiale* care se pierd prin implementarea planului sunt construcțiile actuale; nu există *valori de patrimoniu cultural, arhitectonic, arheologic sau peisagistic*;

- efectele nu au o natură cumulativă semnificativă;
- în context transfrontalier, nu există efecte semnificative;
- riscul privind sănătatea oamenilor sau pentru mediu este considerat în limite acceptabile;
- se estimează că efectele implementării prezentului plan pot afecta cel mult pe o rază de 400 m;
- Amplasamentul se află la o distanță de cca 11 km NV față de cea mai apropiată arie naturală protejată Lunca Timișului - sit de importanță comunitară și arie de importanță avifaunistică, distanță la care aceasta, prin activitățile propuse nu afectează aria naturală protejată.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Obiective de utilitate publică

Ca obiective de utilitate publică se prevăd următoarele:

- strada de la V de 20 m, strada de 12 m de la N, respectiv ieșirea de pe PUZ Parc Plaza în strada Pictor Zaicu;
- în etapa intermediară, trecerea pietonalului major de calea ferată, în variantele ori cu pasarelă ori pe sub calea ferată;
- rețelele propuse de apă potabilă și canalizare;
- rețeaua propusă de electricitate;
- îngroparea și devierea rețelei de termoficare dublă, pe o lungime de 270 m;
- în etapa II, mutarea postului colterm de la NE, din afara amplasamentului studiat, în vederea conectării străzii de la N, propusă cu drumul propus pe PUZ Parc Plaza. Se va găsi și stabilii împreună cu Colterm și Primăria Timișoara un nou amplasament.
- prevederea a minim 20% din suprafața terenului ca zone verzi publice;

3.8.2. Tipuri de proprietate asupra terenurilor

Totalitatea terenurilor aflate în studiu sunt proprietate privată a unor agenți economici.

3.8.3. Circulația juridică a terenurilor

În urma acțiunii de urbanizare, au loc următoarele circulații ale terenurilor:

- obiectivele de utilitate publică reprezentând drumurile de acces din V și SE vor trece în domeniul public;
- restul terenurilor vor rămâne în domeniul privat;

4. CONCLUZII - M SURI ÎN CONTINUARE

4.1.Înscrierea în prevederile PUG

În urma urbanizării s-a obținut o reconversie a terenului în zonă mixtă care este în concordanță cu prevederile noului PUG.

Față de prevederile noului PUG, indicatorii urbanistici sunt următorii:

- POT a fost respectat de maxim 50%, ca pentru parcele comune;
- CUT a fost propus de 3,5 în loc de 2,8 pentru clădiri cu parcaje subterane.
- Regimul de înălțime a fost adus la nivelul celorlalte propuneri din zonă.

4.2. Categoriile principale de intervenție

În ceea ce privește intervențiile ele pot fi categorisite astfel:

- Circulații juridice de terenuri;
- Realizarea echipării tehnico-edilitare subterane, apoi a căilor de circulație perimetrice propuse;
- Construirea subsolului general destinat parcajelor;
- Construirea etapizată a clădirilor propuse.

4.3. Prioritățile de intervenție

Prioritar este realizarea obiectivelor de utilitate publică: cedarea terenurilor pentru drumuri, realizarea traseelor subterane de utilități și realizarea profilelor stradale propriu zise.

4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Elaboratorul PUZ consideră că refuncționalizarea zonei este necesară și în slujba municipiului însă elaboratorul crede că pentru reușita deplină a acestui tip de investiții este nevoie de întocmirea unor studii de piață mai amănunțite, precum și a unor studii de circulație și volumetrice, care să fundamenteze investiția propriu zisă.

4.5. Lucrări necesare în continuare

4.5.1. Planuri urbanistice de detaliu

În situația în care propunerile viitoare se suprapun cu planurile - Posibilități de mobilare a terenului, se consideră că nu mai este nevoie de a detalia amplasamentul printr-un studiu de amplasament de tip PUD.

În situația în care sunt propuse alte tipuri de mobilări, se lasă la latitudinea administrației publice locale decizia elaborării unui PUD. Proiectantul recomandă întocmirea unui PUD în atare situații.

4.5.2. Proiecte prioritare de investi ii

Se consider prioritare urm toarele studii i proiecte:

- Studiu de pia pentru clarificarea temei program a investi iei propriu zise;
- Studiu de circula ie în ipoteza unei investi ii clare, pentru luarea celei mai bune decizii referitoare la traficul din zon i cel generat de investi ie.

5. ANEXE

5.1. Materiale scrise

5.1.1. Avizul de oportunitate nr. 19 din 19.06.2014

5.1.2. Certificatul de urbanism nr. 3281 din 19.09.2014

5.2. Materiale grafice

5.3. Materiale mixte

5.3.1. Studiu de prefezabilitate.

Întocmit,
coordonator RUR
arh. C t lin J. Hanche

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTP191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. UTZ 153/14

ANEXELE