

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+3E - (S+)P+5E CONSTRUIRE HYPERMAKET IN REGIM DE INALTIME P+1E CU PARCARI DESCHISE LA PARTER, CONSTRUIRE PLATFORME PARCAJE SI ACCES DIN CALEA MARTIRILOR

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+3E - (S+)P+5E CONSTRUIRE HYPERMAKET IN REGIM DE INALTIME P+1E CU PARCARI DESCHISE LA PARTER, CONSTRUIRE PLATFORME PARCAJE SI ACCES DIN CALEA MARTIRILOR

Amplasament: Calea Martirilor, nr. 98, Timisoara

Inițiator:
(Beneficiar) **S.C. AVA 3 COMPANY S.R.L.**

Elaborator:
(Proiectant) **s.c."PROCAD"s.r.l.**

Data elaborării: **IUNIE 2017**

Faza de proiectare: **ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR PUZ SI RLU AFERENT**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: "Construire ansamblu de locuințe colective în regim de înălțime p+3e - (s+)p+5e construire hypermarket în regim de înălțime p+1e cu parcuri deschise la parter, construire platforme parcaje și acces din Calea Martirilor, Calea Martirilot, nr. 98, cf nr. **428089, 427247, 427215, 427193** Timișoara, a fost întocmită la comanda beneficiarului **SC AVA 3 COMPANY SRL**.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul dezvoltării unei zone mixte comerț, servicii, funcțiuni administrative financiar bancare și locuire colectivă.

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

Zona studiată – cu front la Calea Martirilor, se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan.

Folosința actuala: teren (alte)

Destianția actuala: industrie

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 situat în intravilanul localității și are destinația de zona industrială
- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara – în lucru (revizia 3), terenul de față este situat în intravilan și este destinată restructurării urbane în vederea realizării unei zone mixte comerț, servicii, funcțiuni administrative financiar bancare și locuire colectivă
- Terenul studiat este delimitat astfel:
 - la nord – terenul cu nr. cad 426033 pe care este construit un supermarket LIDL în regim de înălțime P conform PUD aprobat cu HCL nr.472/2010
 - la est, terenul are front la strada Calea Martirilor și se învecinează cu parcele aflate în proprietate priată pe care sunt edificate clădiri cu destinația de locuințe și servicii
 - la sud de terenuri proprietate privată pe care sunt construite case în regim de înălțime P
 - la vest de terenuri proprietate privată pe care sunt construite hale de depozitare în regim de înălțime P, conform PUZ aprobat cu HCL nr.22/2014 și de locuințe individuale în regim de înălțime P+M - P+1+M

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

Certificatul de Urbanism nr.447/24.10.2016 a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General,

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

Terenul studiat este accesibil de pe str. Calea Martirilor.

Zona are caracter urbanizat și beneficiază de întreaga infrastructură a Municipiului Timișoara.

Conform Planului Urbanistic General aflat în lucru, pentru zona studiată se propune investiția în dezvoltarea tramei stradale majore (Calea Martirilor) la prospecte transversale adecvate circulațiilor la nivel de zonă și întreg municipiu.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Dezvoltarea zonei a fost una puternică, intervențiile fiind în construirea de locuințe individuale noi care înlocuiesc clădirile vechi de tip semi-rural, de-a lungul strazii Calea Martirilor, construirea unui spațiu comercial - LIDL și dezvoltarea unei zone de depozitare (str. J. Monet)

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Întreaga zona are un caracter de zona mixta rezidențial-comercial, pe alocuri cu un caracter semi-urban, cu accente rurale.

Evoluția localității a demonstrat necesitatea reînnoirii fondului construit cu locuințe și imobile care să corespundă necesităților actuale, cu un grad sporit de confort.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este situat în partea sudică a municipiului Timișoara, în intravilanul localității.

Terenul ce face obiectul PUZ este accesibil din Calea Martirilor și beneficiază de întreaga rețea de străzi a municipiului Timișoara, are front stradal de 150m la Calea Martirilor și o adâncime maximă de 107m

Terenul în suprafața totală de 18.576mp este înscris în CF nr. .428089, 427247, 427215, 427193

- sarcini în favoarea DIICOT

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

- Zona ce face obiectul studiului este favorizată prin prisma poziției în țesutul urban.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de frontul la artera majoră, respectiv Calea Martirilor.
- La nivel edilitar întreaga zonă este echipată.
- Zona este dotată cu servicii de interes local, spații comerciale, spații birouri etc

Zona limitrofă ariei studiate trece printr-un proces de densificare și de reconversie în sensul dotării cu servicii și construirii de imobile cu regim de înălțime mai mare de P+2

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de față se află în intravilanul Mun. Timișoara, jud. TIMIȘ, identificat prin planul de situație anexat.

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

2.4. CIRCULAȚIA

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

Obiectivul este amplasat în partea sudică a municipiului Timișoara, în zona deservită de artere majore (Calea Martirilor și str. Maresal Ctin Prezan) și străzi de categoria a 2-a (str. Mures), ce asigură conectarea la rețeaua de străzi a localității.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă pot fi considerați:

- profilul transversal variabil al străzii Calea Martirilor
- inexistența locurilor de parcare amenajate.

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.

Terenul are front la strada Calea Martirilor artera maora a Municipiului Timisoara, care face legatura cu zona periurbana – comuna Giroc- care recent a suferit o puternica densificare

Rețeaua secundară de drumuri din zonă este organizata predominant cu circulație in sens unic.

Fluiditatea traficului la nivelul zonei este afectata in special de profilul variabil al strazii Calea Martirilor.

Situația ar putea fi remediata o data cu lărgirea străzii la un prospect minim de 26m (Conf. PUG aflat in curs de elaborare)

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunea majora in zona este cea de locuire astfel:

- locuire individuala in imobile cu regim de inaltime predominant P+M si dispersat P+1e- P+1e+M
- locuirea colectiva este prezenta, la nord de strada Mures in ansambluri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4

Serviciile sunt reprezentate de un supermarket aflat la intersectia Strazii Mures cu Calea Martirilor,

Exista o zona de depozitare bine conturata, la vest de amplasamentul studiat.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Pe terenul studiat se gasesc constructii care pana in prezent au avut destinatia industrială. Incinta studiata se gaseste pe locul fostului Plafar, care o data cu anii 1990 si-a incetat activitate

Parcelele invecinate sunt ocupate de cladiri cu functiuni diferite, exceptie face o singura parcela aflata la limita vestica, care este libera de constructii de orice fel

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

Nu se remarca deficiente in asigurarea cu servicii a zonei, acestea fiind concentrate cu preponderenta in preajma intersectiilor majore.

Intreaga zona mixta propusa va deservi cu servicii arealul inconjurator, si va beneficia la randul sau de serviciile existente in zona

2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat nu are în prezent spatii verzi amenajate.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

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

Terenul ce face obiectul P.U.Z. este deservit de rețele de canalizare, alimentare cu energie electrică, termoficare, telecomunicații.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune realizarea unui acces direct din Calea Martirilor cu relatie de stanga-dreapta

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:

- realizarea unei zone mixte: comerț, servicii, funcțiuni administrative financiar bancare și locuire colectivă
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse.
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor, etc.

Documentația are drept obiect:

1. Realizarea pe un teren, în suprafață de 18.576mp, a unei zone mixte servicii/comerț și locuire colectivă cu regim de înălțime maxim (S)+P+5E +M (Er),
2. Realizarea unui spațiu comercial în regim de înălțime P+1 cu parcaje la parter
3. Realizarea unui ansamblu de locuințe colective în regim de înălțime maxim P+5E, cu parcaje la parter, care la primul nivel să adăpostească servicii/comerț și funcțiuni complementare asociate locuirii
4. Asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare.
5. Asigurarea de spații verzi amenajate, în suprafață totală de 3715mp.

3.5.1. BILANT TERITORIAL INDICI CARACTERISTICI

• BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA mp	SITUATIA PROPUASA mp	
SzI Subzona Industrie	18.576mp	-	
SzC Subzonă comerț servicii, funcțiuni administrative financiar bancare propusa	-	11.938,00	64,26%
SzM Subzonă mixta comerț servicii, funcțiuni administrative financiar bancare, locuire colectivă propusa	-	6.638,00	35,74%
Spații verzi amenajate în cadrul parcelelor		3.715,00	20,00%
TOTAL		18.576,00	100,00%

Teren curți construcții în intravilan destinație industrială propus spre restructurare urbană
Suprafața construită max.
Suprafața construită desfășurată max.

18.576mp
13.003mp
52.012mp

Suprafata spatii verzi min.

3.715mp

- **INDICI CARACTERISTICI**

- **UTR1 – ZONA COMERT, SERVICII S=11.938MP**

- P.O.T. maxim 70% (minim 50%)
 - C.U.T. maxim 2,8 (minim 2,4)
 - H maxim 25m
 - regim de de inaltime (S)+P+5E+Er
 - Spatii verzi min. 20%
 - POT subteran =90%

- **UTR2 – ZONA MIXTA S=6.638MP**

- P.O.T. maxim 40%
 - C.U.T. maxim 2,4
 - H maxim 25m
 - regim de de inaltime (S)+P+5E+Er
 - Spatii verzi min. 20%
 - POT subteran =90%

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Parcelele vor fi conectate la utilitatile existente

Bransamentele se vor executa pe cheltuiuala beneficiarilor

Accesul la fiecare obiectiv se va realiza prin intermediul unei alei propuse din pavaj realizat din dale prefabricate din beton. Apele pluviale de pe caile de circulatie si parcarile prevazute vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si se vor colectate intr-un bazin de retentie si se vor folosi la udarea spatiilor verzi.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

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

3.7.2. PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

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

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

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

3.7.3. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată în cadrul fiecărei parcele. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, respectiv RETIM.

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

În prezent, terenul nu este degradat.

Pe fiecare parcelă se va asigura amenajarea spațiilor verzi.

3.7.5. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Modernizarea 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.

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

Odată cu finalizarea infrastructurii edilitare și rutiere în zonă, se vor elimina disfuncționalitățile existente privind traficul.

Se va asigura astfel fluența traficului la nivel de zonă.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- Terenul studiat este situat în partea sudică a municipiului Timișoara, în intravilanul localității.
- Terenul ce face obiectul PUZ este accesibil din Calea Martirilor și beneficiază de întreaga rețea de străzi a municipiului Timișoara, are front stradal de 150m la Calea Martirilor și o adnacime maximă de 107m
- Terenul în suprafața totală de 18.576mp este înscris în CF nr. .428089, 427247, 427215, 427193
- sarcini în favoarea DIICOT
- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse – nu e cazul.

Conform planșei "Circulația terenurilor" se va ceda o suprafață de teren de aproximativ 116mp pentru realizarea unei stații de autobuz și asigurarea prospectului transversal pentru Calea Martirilor

Intomcit

arhitect LUCIAN STANCU