

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL”DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE ŞI LOCUIRE COLECTIVA ÎN REGIM DE ÎNĂLŢIME S+P+6E+ER”

Proiect nr. 45/2017

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL ”DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI LOCUIRE COLECTIVA IN REGIM DE INALTIME S+P+6E+Er”
Amplasament:	Str. Bujorilor, nr. 160, Timisoara
Iniţiator: (Beneficiar)	S.C. BEGA MINERALE INDUSTRIALE S.A.
Elaborator: (Proiectant)	s.c.”903 STUDIOARH”S.R.L.D
Data elaborării:	octombrie 2017
Faza de proiectare:	informarea şi consultarea populatiei

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentaţia în fază de Plan Urbanistic Zonal: ”DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI LOCUIRE COLECTIVA IN REGIM DE INALTIME S+P+6E+Er” Str. Bujorilor, nr. 160 CF nr. 406302, 405825, Timişoara, a fost întocmită la comanda beneficiarului: SC Bega Minerale Industriale SA

Documentaţia de faţă propune soluţii şi reglementări în scopul dezvoltării unei zone mixte in regim de inaltime maxim S+P+6E+Er

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

Zona studiată – amplasată la limita intravilanului Municipiului Timisoaa cu localitatea Chisoda, pe strada Bujorilor se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan.

Conform Planului Urbanistic General în vigoare **Categoria funcțională: unități industriale**

Folosința actuala: teren curți construcții

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Pentru terenul studiat a fost obținut Certificatul de Urbanism nr.2763/23.06.2017
- 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 cuprins în restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta (RiM)
- Terenul studiat este delimitat astfel:
 - la est terenul are front la sr. Bujorilor
 - la sud terenul este delimitat de calea ferată Timișoara – Buzias
 - la vest și nord, terenul este marginit de terenuri aflate în proprietate privată care până în prezent au avut caracter industrial.

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

Certificatul de Urbanism nr.2763/23.06.2017 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 INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Terenul studiat este accesibil din strada Bujorilor

Zona având caracter urbanizat 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 – str. Bujorilor este prevăzută la lărgirea sa la un prospect transversal de 20m

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Dezvoltarea zonei a prezentat un caracter modest. O dată cu încetarea activității fostei fabrici „Prefatim” singurele intervenții remarcabile au fost la principalele clădiri existente pe amplasament, încercându-se conversia lor în spații care să adăpostească birouri și servicii.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Întreaga zonă are un caracter industrial – părăsit.

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 extrem – sudică a municipiului Timișoara, în intravilanul localității.

Terenul ce face obiectul PUZ este accesibil din Str. Bujorilor și beneficiază de întreaga rețea de străzi a municipiului Timișoara, are front stradal de 232 m la Str. Bujorilor și o adâncime variabilă de 200-400m

Terenul în suprafața totală de 65.457mp este înscris în CF nr. 406302, 405825,
- nu există sarcini

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 existența arterelor majore, respectiv Str. Bujorilor.
- La nivel edilitar întreaga zonă este echipată.
- Zona nu este dotată cu servicii de interes local și general

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+4

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

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

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

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.

Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază.

In asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri

cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se afla la circa 1400 ÷ 1700 m adâncime si este străbătut de o rețea densa de microfalii (fracturi).

Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismica P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat in localitatea *Timisoara* sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt

$T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamica maxima a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) si accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

Adâncimea maxima de îngheț este stabilita conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1°C – Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+20^\circ\text{C}$... 21°C – Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,3^\circ\text{C}$;
- Temperatura maximă absolută: $+40,0^\circ\text{C}$;
- Temperatura medie anuală: $+10,9^\circ\text{C}$;

b) Precipitații:

- Media anuală: 631 mm.

Regimul eolian

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

2.4. CIRCULAȚIA

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

Obiectivul este amplasat în partea extrem – sudica a municipiului Timișoara, în zona deservita de artere majore.

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

- existența traficului greu pe str. Bujorilor
- 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 Bujorilor, strada de categoria a-II-a, care asigura legătura între Municipiul Timisoara si localitatea Chisoda:

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Zona are un caracter preponderent industrial - abandonat

- locuire colectiva în imobile în regim de înălțime P+4 cu grad mic de confort
- locuirea individuala sau locuirea în imobile în regim mic de înălțime este prezenta într-o zona îndepărtata aflata la o distanța de cca.150m.

- vis-a vis de amplasamentul studiat, de cealalta parte a strazii Bujorilor se gaseste o zona cudestiantie speciala in proprietatea MAPN, unde la frontul strazii sunt ridicate cladiri in regim de inaltime P+4

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Pe terenul cu numarul top 406302 se afla în prezent construite clădiri în suprafața de 11.242mp cu un regim maxim de înălțime de P+2e

Pe terenul cu numarul top 405825 se afla in prezent cosntruit un imobil de locuinte colective in regim de inaltime P+4E in suprafata construita de 385mp

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

Se remarca deficiente in asigurarea cu servicii a zonei, acestea lipsind cu desavarsire

Se propune dezvoltarea unei zone mixte comert servicii, functiuni administrative si locuire colectiva care sa raspunda necesitatii de echipare cu servicii a zonei.

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

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt ansabluri rezidentiale cu parter comercial care sa adaposteasca si functiuni asociate locuirii

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

3.Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. PREVEDERI ALE P.U.G. / Masterplan

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este situat in intravilan, zona industrială

- Conform obiectivelor si politicilor lansate de Masterplanul 2012 , politica intitulata "Mărirea fondului de locuințe si creșterea calității locuirii" prevede pentru zona studiata, dezvoltarea de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare.

Prin propunerea de zone mixte locuinte colective și servicii , se preia programul 3 Politica 6 descrise in Masterplan.

- Realizarea unei trame stradale care sa fie coerenta si care sa genereze solutii pentru intreaga zona.
- 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 64.485mp, a unei lotizari care sa adaposteasca ansambluri rezidentiale cu parter comercial, spatii comerciale și locuinte colective la etajele superioare.
2. Reglementarea juridica a unei parcele in suprafata de 972 mp pe care se afla construit un imobil de locuinte colective in regim de inaltime P+4E
3. Asigurarea în incinta a locurilor de parcare necesare.
4. Asigurarea de spații verzi amenajate, în suprafață totală de 20% din suprafața terenului.

3.5.1. BILANT TERITORIAL INDICI CARACTERISTICI

BILANT TERITORIAL

Teren curti constructii in intravilan propus spre restructurare urbana

65.457mp

U.T.R.1

**SUBZONA MIXTA COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI BIROURI
INDICI PROPUSI**

P.O.T. 70%

C.U.T. 2,8

regim de de inaltime S+P+6E+Er

Spati verzi min. 20%

H.max=32.00m

U.T.R. 2

**SUBZONA MIXTA COMERT, SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA
INDICI PROPUSI**

P.O.T. 50% pentru comert, servicii

P.O.T. 40% pentru locuinte colective

C.U.T. 2,8

regim de de inaltime S+P+6E+Er

Spati verzi min. 20%

H.max=30.00m

U.T.R. 3

**SUBZONA LOCUIRE COLECTIVA EXISTENTA,
IN REGIM DE INALTIME P+4E EXISTENTA
INDICI EXISTENTI SI MENTINUTI**

P.O.T. existent 50%

C.U.T. existent 2,5

regim de de inaltime existent P+4E

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Toate parcelele vor fi conectate la utilitățile existente, prin realizarea bransamentelor directe la rețelele de apă, canal, gaz și curent electric.

Bransamentele se vor executa pe cheltuiela beneficiarului

Apele pluviale provenite din incinta fiecărui obiectiv, se vor colecta într-un bazin de retenție și vor fi deversate în canalizarea existentă.

Accesul la fiecare obiectiv se va realiza din străzile nou propuse.

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 DISFUNȚIONALITĂȚILOR 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.

3.7.7. Tratarea criteriilor de mediu conform HG 1076/2004

În cele ce urmează, în vederea surprinderii efectelor semnificative potențiale asupra mediului, situația propusă prin prezenta documentație, se va analiza din punct de vedere al încadrării în criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, cuprinse în anexa nr. 1 la HG 1076/2004, (modificată la data de 29.10.2012), privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe. Cele două nivele de analiză precizate în hotărârea menționată mai sus sunt cel referitor la caracteristici ale planului și cel referitor la

caracteristici ale efectelor și ale zonei posibil a fi afectate de propunerile PUZ. În ceea ce privește caracteristicile semnificative ale planului, se precizează următoarele:

- Planul urbanistic zonal creează un cadru organizatoric și juridic pentru toate proiectele concrete de dezvoltare teritorială ulterioară de pe terenul studiat, cuprinzând toate investițiile din acest areal; prin natura activităților propuse – locuințe colective, dotării și servicii, se oferă celor interesați posibilități noi de amplasare a locuințelor private; nu există condiții de funcționare care să necesite atenție deosebită; transportul în comun spre zonă va crește în viitor; proiectul lămurește orizontul alocării resurselor pentru administrația publică Timișoara.
- Din perspectiva promovării dezvoltării durabile, planul urbanistic zonal se include în următoarele direcții: înlocuirea cu energii regenerabile a energiilor fosile, dezvoltarea prevenirii și reciclarea deșeurilor, dezvoltarea unui urbanism ce favorizează mixtura de activități, asigurarea unei echipări tehnico-edilitare centralizate pentru întreaga zonă;
- Problemele de mediu relevante pentru plan sunt următoarele:
 - alimentarea cu apă se va realiza în sistem centralizat, prin extindere de la rețeaua publică a Timișoarei;
 - evacuarea apelor uzate menajere este propusă în sistem centralizat, prin racordare la canalizarea Timișoarei;
 - 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 se va face diferențiat pentru cele menajere, preluate de regia municipală Retim.
 - protecția ariilor construite împotriva poluării provenite din trafic este prevăzută a fi rezolvată prin spații verzi și plantații de aliniament;
- Planul cuprinde prevederi din toate strategiile la nivel național, preluate și detaliate la nivel județean în cadrul PATJ Timiș: 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 pot raporta la principalii factori de mediu: *biodiversitatea* nu este afectată, datorită faptului că terenul de față are categoria de folosința curții construcții; asupra *populației* existente nu există efecte semnificative negative ci efecte pozitive ce țin de asigurarea unui mediu urban de înaltă calitate, precum și premisele populării unui teren care la ora actuală este parșit, această intervenție (urbanizare) asupra teritoriului având efecte de cel puțin 200-300 de ani, intervenția fiind reversibilă; *sănătatea umană* nu va avea de suferit de pe urma implementării planului; *fauna și flora* nu vor avea de suferit de pe urma implementării planului; *solul* își 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; *aerul* nu va avea de suferit de pe urma implementării planului, din contră prin împădurirea și plantarea zonelor verzi, microclimatul local va fi influențat pozitiv; *factorii climatici* - temperatură, vânt, presiune, etc, nu vor fi influențați de implementarea

planului; *valorile materiale* care se pierd prin implementarea planului sunt materiile prime și veniturile din agricultură, alegerea fiind aceea de a fructifica mai bine potențialul terenului situat acum în apropierea zonei urbane Timișoara; implementarea planului nu distruge topografia terenului, ceea ce face ca terenul să fie oricând reversibil la funcțiunea inițială, agricolă; 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 nesemnificativ;
- se estimează că efectele implemetării prezentului plan pot afecta cel mult pe o rază de 100 m;

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform legii 213/1998

Terenul în suprafața totală de 65.457mp este înscris în CF nr. 406302, 405825,

- nu există sarcini

- proprietari: SC Bega Minerale Industriale SA

Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse – nu e cazul.

Drumurile odată utilizate se intenționează a fi trecute în domeniul public

Șef proiect
arhitect STANCU LUCIAN