



s.c. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" s.r.l.

300044 Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, tel./fax.: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro

MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

Proiect nr. 154/2016

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL "Dezvoltare zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare"
Amplasament:	Străzile Nicolae Andreescu – Anton Bacalbașa, Teren arabil în intravilan Timișoara, județul Timiș CF nr. 402010, 413811
Beneficiar: (Beneficiar)	S.C. "LOMAS SERV" S.R.L. Timișoara, str. Hebe, nr.2, jud. Timiș
Elaborator: (Proiectant)	S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L. Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, jud. Timiș tel./fax: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro
Data elaborării:	septembrie 2017
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal de față, este determinată de intenția de a reglementa din punct de vedere urbanistic o zonă cu funcțiunea actuală agricolă, din sud-vestul Municipiului Timișoara (Cartierul Freidorf), în zonă destinată funcțiunilor de locuire și funcțiuni complementare acestora, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

Propunerile din această documentație vor ține cont de prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare și al altor documentații de urbanism aprobate în zonă.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 105/2012, terenul este încadrat în **UTR 58**, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.Z. sau P.U.D.

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

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 4032/06.10.2016** emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 107/2014, destinația terenurilor este aceea de zonă mixtă cu interdicție temporară de construire până la aprobare P.U.D./P.U.Z.

Avizul de Oportunitate nr. 17/08.06.2017 este favorabil cu condiții:

- Înălțimea maximă a clădirilor propuse nu va depăși 14,80m
- În cazul clădirilor cu șarpantă, înălțimea la cornișă va fi maxim 10,80m
- se va extinde profilul stradal al drumului nou propus între parcela beneficiarului și terenul reglementat prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr.121/31.03.2017 la lățimea de 13,75m.

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

În zona studiată aparținând UTR 58, cu interdicție de construire până la aprobare P.U.D./P.U.Z., pe limita de proprietate nord-est a terenului ce face obiectul P.U.Z. a fost aprobată prin **Hotărârea de Consiliu Local nr.121/31.03.2017 documentația P.U.Z. "Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er"** cu următorii indici urbanistici:

Subzona A:

- Locuințe individuale înșiruite
- regim de înălțime maxim P+1E+M/Er
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 0,9$
- $H_{max} = 12m$

Subzona B:

- Locuințe colective mici
- regim de înălțime maxim P+1E+M/Er
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 0,9$
- $H_{max} = 12m$

Se observă tendința de reglementare a **UTR 58 încadrată în P.U.G. în vigoare ca zonă mixtă** (locuințe și funcțiuni complementare, instituții și servicii publice și unități industriale), prin documentații de urbanism cu funcțiuni rezidențiale.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Inițial o localitate de origine germană, Freidorf a devenit cartier al Municipiului Timișoara în a doua jumătate a secolului XX.

Din punct de vedere urbanistic, țesutul construit este în mare parte tipic unei așezări rurale, având construcția poziționată în aliniament, și adâncime mare a parcelelor. Densitatea construcțiilor este redusă, acestea având de regulă regimul de înălțime Parter.

În vecinătatea amplasamentului studiat, în zona centrală a Cartierului Freidorf, între Străzile Ardealului, Nicolae Andreescu și Lămâiței, au apărut în timpul regimului comunist locuințele colective cu regim de înălțime P+4...5E, la parterul cărora se găsesc majoritatea serviciilor care deservește cartierul.

Cu excepția zonei de locuințe colective, trama stradală este ortogonală, ușor înclinată în plan, în direcția Nord-Vest.

În același timp, evoluția zonei a fost marcată de înființarea Comtim-ului, devenit ulterior parc industrial parțial revitalizat după anii 2000. În prezent, aici își desfășoară activitatea Companiile Smithfield Prod, Nestle, ELBA și altele.

Cartierul Freidorf este conectat la Calea Șagului – DN59 prin intermediul Străzilor Ovidiu Cotruș și Sulina, de-a lungul cărora s-a coagulat o zonă de industrie și servicii.

Ca o consecință a dezvoltării neplanificate, multe terenuri aflate între zona locuită și zona industrială/servicii au rămas nereglementate.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Conform extraselor CF nr. 402010 și 413811 terenul studiat este arabil în intravilanul Municipiului Timișoara, situat în cartierul Freidorf, cu fronturi la Străzile Nicolae Andreescu și Anton Bacalbașa.

Forma terenului este regulată, dreptunghiulară și orientată Nord-Vest spre Sud-Est. Forma regulată a terenului asigură posibilitatea unei mobilări raționale a acestuia.

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z., măsoară 26.300 mp și este compusă din 2 parcele:

- nr. cad. 402010 în suprafață de 10.000 mp, și
- nr. cad. 413811 în suprafață de 16.300 mp

Terenul studiat este mărginit de:

- la Nord-Vest: Strada Nicolae Andreescu – nr. Cad. 428456.
- la Sud-Est: Strada Anton Bacalbașa – nr. Top. 456.
- La Nord-Est: parcela cu nr. cad 419887 pe care a fost aprobată documentația P.U.Z. "Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er" prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 121/31.03.2017.
- la Sud-Vest: se învecinează cu parcela A855/1/9, pe care există construcții cu caracter temporar - sere.

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, poziția este favorabilă, datorită amplasării cu front la DJ 591 (Strada Nicolae Andreescu). În partea de Nord a

cartierului se află Gara de Vest de pe linia Timișora-Cruceni care deservea transportul de mărfuri.

Accesibilitatea zonei este asigurată de mijloacele de transport în comun ale R.A.T.T. care au stații pe Strada Nicolae Andreescu la intersecția cu Strada Virgil Simionescu și Strada Păcii, de-o parte și de cealaltă a amplasamentului studiat:

- Autobuz Linia 3
- Expres 7

La nivel edilitar zona este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații.

Principalele instituții de interes general din Freidorf sunt: Școla Generală cu clasele I-VIII nr.29, Biserica, Oficiul Poștal nr.4, Liceul Auto, și clădirile diverselor fundații de caritate.

Alte școli care deserveșc zona sunt Școala Gimnazială nr.2, Școla Generală nr.13 și Școla Generală nr.27 aflate la mai mult de 1,5km de amplasamentul studiat.

2.3 CIRCULAȚIA

Nu sunt înregistrate aspecte critice în desfășurarea circulației rutiere în dreptul amplasamentului studiat.

În general, străzile din vecinătate, inclusiv Strada Nicolae Andreescu și Strada Anton Bacalbașa până la intersecția cu Strada Constantin Daniel sunt străzi de categoria a III-a cu o bandă de circulație pe sens.

Pentru fluidizarea circulației este prevăzută prelungirea Străzii Anton Bacalbașa prin extinderea parcelei de drum cu nr. top. 456 până la Strada Laurențiu Nicoară.

2.4 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt locuințe colective cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M/Er și funcțiuni complementare.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017, terenul este încadrat în **UTR 58**, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.Ž. sau P.U.D., și se specifică Categoria funcțională:

Zonă mixtă: (M)

- Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare,
- Zonă instituții și servicii publice,
- Zonă unități industriale.

3.2 PREVEDERI ALE ETAPEI 2 P.U.G. – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ (MASTERPLAN) 2012

Conform “Masterplan”, terenul studiat este situat în zona de aplicare a următoarelor politici:

Politica 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare

Program 3 – Transport motorizat individual și public

Program 4 – Trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale

Politica 5 – Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public

Program 2 – Creșterea calității rețelei de spații verzi

Politica 10 – Asigurarea unui mediu urban nepoluant, cu emisii reduse de CO₂ – un oraș verde

Program 2 – Managementul apelor pluviale și activarea rețelei hidrografice

Program 6 – Calitatea apelor subterane și de suprafață

3.3 PREVEDERI ALE PLANULUI DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ

Conform Planului de Mobilitate Urbană Durabilă, nivelul serviciului transportului public din zonă este unul de bază, atât la ora de vârf dimineața, cât și între orele de vârf, cu o frecvență ≤ 60 minute.

Tot din studiul de mobilitate reiese că până în 2030, traficul pe străzile din Cartierul Freidorf nu va fi aglomerat în condițiile în care va fi finalizat proiectul de Centură al orașului și închiderea Inelului IV.

Din punct de vedere al asigurării pistelor pentru bicicliști, în Planul De Mobilitate Durabilă este prevăzută completarea rețelei VeloTm pe Strada Ardealului.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la parcelele propuse se va realiza atât de pe Strada Nicolae Andreescu, de pe Strada Anton Bacalbașa, cât și prin intermediul drumului propus în documentația P.U.Z. aprobată prin H.C.L. nr.121/31.03.2017, ”Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er”, cu profil transversal propus de 12m.

Prin P.U.Z. de față se propune extinderea prospectului transversal integral al acestui drum propus pe latura estică a terenului la o lățime de 13,75m.

- **PTT 1** (13,75m lățime)
 - format din carosabil de 2x3,50m cu circulație în ambele sensuri;
 - staționări sau spații verzi de aliniament de 2,50m, pe stânga, cu rigolă
 - trotuar 2,00m cu pantă de 1,5% spre rigolă, pe partea cu staționările;
 - trotuar 2,25m cu pantă de 1,5% spre rigolă, pe partea opusă.

De asemenea, se va asigura suprafața de teren necesară dezvoltării profilului transversal al Străzii Anton Bacalbașa, preluat din documentația P.U.Z. aprobată prin H.C.L. nr.121/31.03.2017, ”Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er”:

- **PTT 2 – conform PT 47 din PUG în curs de aprobare** (12,50m lățime)
 - format din carosabil de 2x3,25m cu circulație în ambele sensuri pentru autovehicule și biciclete;
 - trotuar și spații verzi de aliniament (3,00m pe ambele laturi ale carosabilului) cu pantă de 1,5% spre rigolă.

În eventualitatea generării străzii Bela Lugosi se va rezerva o suprafață de teren necesară dezvoltării unui drum cu sens unic pentru fluidizarea traficului:

- **PTT 3 – conform PT 76 din PUG în curs de aprobare** (5,50m lățime)
 - format din carosabil de 3,00m cu circulație în sens unic și rigolă;
 - trotuar 1,50m și spațiu verde de aliniament 1,00m cu pantă de 1,5% spre rigolă.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Documentația are drept obiect:

- Realizarea a 9 parcele destinate construirii de locuințe colective cu un regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M/Er,
- Realizarea unei parcele destinate serviciilor/instituțiilor publice cu regim de înălțime maxim (S)+P către Strada Nicolae Andreescu,
- Realizarea a două parcele destinate spațiilor verzi amenajate, însumând o suprafață echivalentă cu 5% din suprafața totală a terenului studiat. Cele două parcele de spații verzi vor fi amplasate corelat cu spațiile verzi propuse prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 121/31.03.2017
- Rezervarea suprafețelor de teren necesare noilor drumuri de acces cu profilurile transversale detaliate anterior la punctul 3.5.
- Asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării zonei în incintă.
- stabilirea limitei de implantare a clădirilor și a retragerilor față de limite și vecinătăți;
- stabilirea unui regim de înălțime, a POT și CUT;

COEFICIENȚI PROPUȘI

SzL - Subzona Locuire colectivă:

- **P.O.T. = max. 35%**
- **C.U.T. = max. 1,3**
- **Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er**
- **H_{max.} = 14,80m**
- **H_{max. cornișă} = 10,80m pentru clădirile cu șarpantă**

SzS - Subzona Funcțiuni complementare - Servicii și Instituții publice:

- **P.O.T. = max. 55%**
- **C.U.T. = max. 0,55**
- **Regim de înălțime max. (S)+P**
- **H_{max. cornișă} = 8m**

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

	EXISTENT		PROPOS	
Teren arabil în intravilan	100,00%	26 300 mp	-	-
SzL - Subzonă locuire colectivă	-	-	73,09%	19 221 mp
SzS - Subzonă funcțiuni complementare - servicii și instituții publice	-	-	9,37%	2 465 mp
SzV - Subzonă spații verzi	-	-	5,00%	1 315 mp
SzU - Subzonă utilități	-	-	1,14%	300 mp
SzC - Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	11,40%	2 999 mp
TOTAL	100,00%	26 300 mp	100,00%	26 300 mp

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Având în vedere că la nord-est față de terenul ce face obiectul P.U.Z. a fost aprobată prin Hotărârea de Consiliu Local nr.121/31.03.2017 documentația P.U.Z. "Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er" și acest proiect a prevăzut echiparea tehnico-edilitară a străzii comune, ulterior aprobării prezentului proiect în fază P.U.Z. se va analiza stadiul echipării zonei, și se vor solicita puncte de vedere de la Aquatim, respectiv ENEL, care vor stabili soluțiile de extindere a rețelelor existente în zonă la momentul respectiv.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

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

Terenul fiind liber de construcții, nu vor exista materiale din demolări.

În faza de construire ulterioară PUZ, colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către RETIM, în baza unui contract și transportate la deponeul Municipiului Timișoara.

În prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafață de minim 5% raportată la suprafața terenului pentru spațiile verzi amenajate, și minim 20% spații verzi în cadrul fiecărei parcele de locuințe colective și funcțiuni complementare/servicii și instituții publice.

După terminarea lucrărilor se va îmbunătăți cadrul natural prin plantarea de arbori de diferite specii și de gazon pentru zonele stabilite ca fiind zone verzi în cadrul parcelei.

3.10 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

	EXISTENT		PROPUS	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	100,00%	26 300 mp	88,60%	23 301 mp
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	11,40%	2 999 mp
TOTAL	100,00%	26 300 mp	100,00%	26 300 mp

Pentru etapa următoare de dezvoltare a zonei, se vor realiza, corelat cu evoluția viitoare a localității, și drumurile pentru care s-au făcut rezervări de suprafețe de teren în etapa actuală.

Șef de proiect,
arhitect Georgeta Trîmbițaș

Întocmit,
arhitect Alina Narița