

Către primăria Municipiului Timișoara
Direcția Urbanism
Birou avizare conformități PUG/PUZ/PUD

Răspuns la sesizările cu privire la PUZ "Dezvoltare zonă mixtă – locuire colectivă, servicii, birouri, comerț"; Timișoara, Calea Torontalului (DN6) județul Timiș, identificat prin CF 411734, CF 421741, CF 426673, CF 430364, CF 433600, CF 445437, CF 439898 (CF 443506 și CF 446507) – intravilan, proiect nr.160/2017 întocmit de S.C. "Arhitect Trîmbițaș" S.R.L.

REFERITOR LA SESIZĂRILE FORMULATE ÎN DATA DE 03.12.2018 DE URMĂTOARELE PERSOANE:

**Budur Daniel si Budur Marilena (str. Martin Gemeinhardt nr. 2C)
Barbu Adrian si Barbu Lucretia (str. Martin Gemeinhardt nr. 1)
Barbu Cosmin Alexandru si Barbu Mariana (str. Martin Gemeinhardt nr. 1A)**

1. Prin Regulamentul local de urbanism (Faza 3 din 07.05.2013) se recomanda unui Program de regenerare urbana pe care il consideram necesar avand in vedere amplitudinea investitiei si a impactului asupra zonei Torontalului.

• Prin Avizul de Oportunitate nr. 31 din 17.05.2018 se menționează:
"- Servituți: se vor respecta servituțiile trecute în "Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara" aprobate prin H.C.L. nr.428/30.07.2013"

Propunerea de dezvoltare preia toate servituțiile propuse prin P.U.G. în curs de aprobare în vederea asigurării suprafețelor necesare dezvoltării căilor de comunicație (drumul propus de-a lungul LEA situată între incintele Semtest si Spitalul Municipal)

Regulamentul Local de Urbanism (Faza 3/07.05.2013) recomandă aplicarea unui Program de Regenerare Urbană:

- (1) Se recomandă aplicarea unui Program de Regenerare Urbană. Se va redacta un masterplan (plan director) și un PUZ ce va reglementa intervențiile de orice tip.
- (2) In componenta sa spațială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial, implicând:
 - reconsiderarea/eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc)
 - reorganizarea spațiului public – prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia
 - dezvoltarea serviciilor – publice și comerciale
 - reabilitarea infrastructurii

- creșterea gradului de mixitate funcțională – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activități
- creșterea gradului de coerență al structurii urbane
- ameliorarea condițiilor de mediu – în toate componentele sale (microclimat – scăderea temperaturii exterioare prin plantări și desigilarea solului etc).
- Garantarea accesibilității în condiții de siguranță pentru toate grupele de vârstă și pentru persoanele cu dizabilități

Având în vedere că terenul este liber de construcții (cu excepția parcelei identificate cu CF nr.421741, unde se vor efectua lucrări de demolare și ecologizare) propunerea nu interferează cu niciun țesut urban ce necesită regenerare urbană sau aliniamente ce trebuie păstrate. PUZ-ul propus respectă PUG în vigoare, prevederile PUG-ului în lucru și documentațiile de urbanism aprobate în zonă prin preluarea și asigurarea tramelor stradale aprobate.

Astfel, caracterul spațial este unitar, generând o soluție urbanistică coerentă.

2. Având în vedere Art 32 din HG595/1996 consideram ca atât volumetria cât și aspectul exterior propus în Parcelele 12,13,14, intră în contradicție cu aspectul general al zonei deja construite și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. Pe baza acestuia solicităm reducerea regimului de înălțime al parcelelor 12,13,14 la S+P+2E+M, așa cum întreaga zonă din partea de vest este reglementată la acest moment.

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 parțial în **UTR 9** și parțial în **UTR 17**, cu **interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.Z. sau P.U.D.**

Sunt permise modificări față de reglementările PUG în vigoare, în urma aprobării unor documentații de urbanism – PUZ.

Conform legii 350, în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței de primarul localității;

Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise.

Avizul de Oportunitate nr. 31/17.05.2018 emis de Primăria Municipiului Timișoara este favorabil și prevede:

“Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Spre Calea Torontalului

- Subzonă mixtă - locuire colectivă și funcțiuni complementare/servicii

POT_{max(partener)}=55%

POT_{max(etaje)}=35%

CUT=2.7

regim de înălțime maxim S+D+P+12E

H_{max}=47.00 metri

H_{cornișă}=44.50 metri

La Nord și Vest

- Subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare

POT_{max}=35%

CUT=2.5

regim de înălțime maxim S+D+P+5E

H_{max}=25.00 metri,

H_{cornișă}=22.50 metri

- Subzonă servicii și dotări publice

POT_{max}=70%

CUT=2.5

regim de înălțime maxim S+P+4E

H_{max}=25.00 metri,

H_{cornișă}=22.50 metri

La Sud

- Subzonă locuire colectivă

POT_{max}=20%

CUT=2.3

regim de înălțime maxim S+D+P+12E

H_{max}=47.00 metri,

H_{cornișă}=44.50 metri

Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie, conform propunerilor și avizelor, etc.

Conlucrarea cu zonele limitrofe deja reglementate urbanistic prin PUZ-uri aprobate, din punct de vedere al colaborării pentru echiparea tehnico-edilitară și al corelării tramelor stradale.

Retrageri față de limitele laterale și față de limita posterioară; se va respecta plansă 160 A/09 – Reglementări Urbanistice.

Asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuințe colective, servicii și instituții publice necesare funcțiunilor se vor calcula conform normativelor în vigoare.

Procentul de spații verzi este în corelare cu funcțiunea propusă: minim 5% din suprafața reglementată. S-a propus realizarea unui spațiu verde concentrat, central, de tip scuar, cu caracter public.

Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Drumurile propuse în zonă și de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare

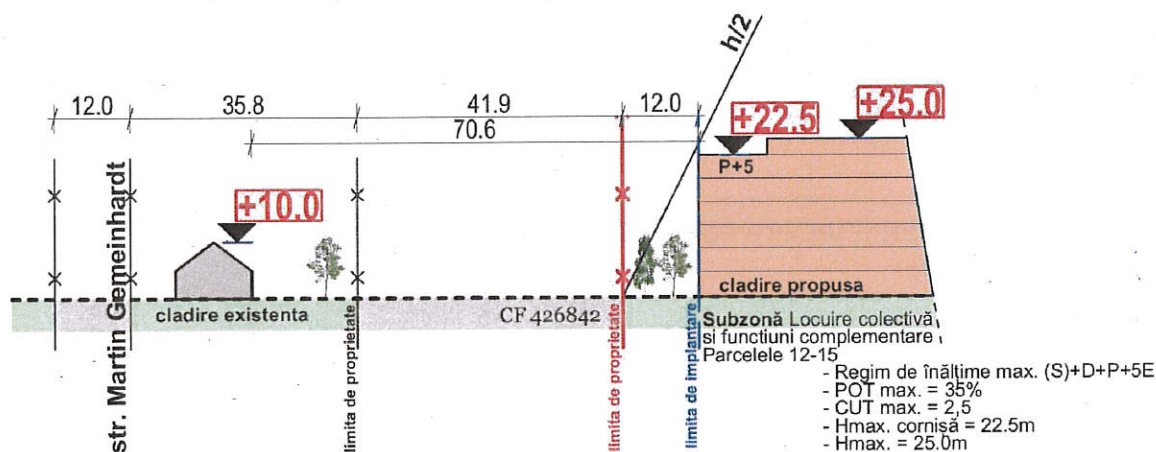
- Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului.

- Se vor lua în considerare pentru elaborarea PUZ și Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL nr.428/30.07.2013. ...”

Propunerile prezentului proiect respectă prevederile Avizului de Oportunitate.

3. Nu se respecta retragerea minima obligatorie inspre CF 426842 de $H_{max}/2 = 12.5m$ Conform Art 9 (38) al Regulamentul local de urbanism (Faza 3 din 07.05.2013); Solicitam ajustarea corecta a Plansei de Reglementari Urbanistice 160A/09 din faza PUZ.

Retragerea limitei de implantare a construcțiilor propuse, raportat față de parcela identificata cu CF 426842 de la Nord, a fost retrasă cu 12,00m față de limita comună de proprietate. Astfel se asigura până la limita de proprietate o distanță mai mare decât $H_{max} \text{ cornisă}/2$ ($22.5m/2$) = 11,25m.



4. Consideram ca regimul de înălțime al parcelelor 1-11 nu trebuie să depășească înălțimea viitorului Spital Municipal reglementat la S+P+5E. Aspectul general al întregului PUZ propus nu se încadrează cu toate celelalte PUZ-uri aprobate la Sud de Calea Torontalului și la Vest de str Grigore Alexandrescu. Consideram ca Art 32 din HG595/1996 nu este respectat.

În zona studiată, cu interdicție de construire până la aprobare P.U.D./P.U.Z. au fost aprobate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Timișoara, următoarele documentații P.U.D./P.U.Z.:

- P.U.Z. "Dezvoltare zonă mixtă" – Calea Torontalului aprobat cu H.C.L. 255/2017
Zonă mixtă
 - regim de înălțime maxim S+P+13E

- $POT_{max} = 55\%$
- $CUT_{max} = 2,5$
- Instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente
- regim de înălțime maxim S+P+4E
- $POT_{max} = 55\%$
- $CUT_{max} = 2,8$
- Instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri individuale dedicate învățământului
- regim de înălțime maxim S+P+4E+Er
- $POT_{max} = 70\%$
- $CUT_{max} = 2,8$
- **P.U.D. "Locuințe colective" aprobat cu H.C.L. 333/25.09.2007**
Locuințe colective și servicii
- regim de înălțime maxim S+M+3E(6)+Er
- $POT_{max} = 40-45\%$
- $CUT_{max} = 3,5$
- $H_{max} = 15,00m - 27,00m$
- **P.U.Z. "Locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii" aprobat cu H.C.L. 394/01.08.2014**
Locuințe colective și servicii
- regim de înălțime maxim S+M+4E+Er
- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 2,0$
- $H_{max} = 19,60m$
- **P.U.Z. "Dezvoltare zonă rezidențială –locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii" aprobat cu H.C.L. 303/18.02.2012**
Locuințe colective cu funcțiuni complementare
- regim de înălțime maxim S(D)+P+2E+M/Er
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 1,3$
- $H_{max} = 11,00m$
- Dotări și servicii publice
- regim de înălțime maxim S(D)+P+4E+M/Er
- $POT_{max} = 50\%$
- $CUT_{max} = 2,0$
- $H_{max} = 18,50m$

Avizul de Oportunitate nr. 31/17.05.2018 emis de Primăria Municipiului Timișoara este favorabil și prevede:

"...Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Spre Calea Torontalului

- Subzonă mixtă - locuire colectivă și funcțiuni complementare/servicii

$POT_{max(parter)} = 55\%$

$POT_{max(etaje)} = 35\%$

$CUT = 2,7$

regim de înălțime maxim S+D+P+12E

$H_{max} = 47,00$ metri

$H_{cornișă} = 44,50$ metri

La Nord și Vest

- Subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare

POT_{max}=35%

CUT=2.5

regim de înălțime maxim S+D+P+5E

H_{max}=25.00 metri,

H_{cornișă}=22.50 metri

- Subzonă servicii și dotări publice

POT_{max}=70%

CUT=2.5

regim de înălțime maxim S+P+4E

H_{max}=25.00 metri,

H_{cornișă}=22.50 metri

La Sud

- Subzonă locuire colectivă

POT_{max}=20%

CUT=2.3

regim de înălțime maxim S+D+P+12E

H_{max}=47.00 metri,

H_{cornișă}=44.50 metri

Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie, conform propunerilor și avizelor, etc.

Conlucrarea cu zonele limitrofe deja reglementate urbanistic prin PUZ-uri aprobate, din punct de vedere al colaborării pentru echiparea tehnico-edilitară și al corelării tramelor stradale.

Retrageri față de limitele laterale și față de limita posterioară; se va respecta plansă 160 A/09 – Reglementări Urbanistice.

Astfel proiectul se încadrează în specificul zonei cu front la o arteră de trafic majoră, cu un regim de înălțime ce face tranziția graduală de la parcelele aprobate la Est de Calea Torontalului cu un regim de înălțime S+P+13E (P.U.Z. "Dezvoltare zonă mixtă" – Calea Torontalului aprobat cu H.C.L. 255/2017) iar la Vest cu un regim de înălțime de S(D)+P+2E+M/Er - S(D)+P+4E+M/Er (P.U.Z. "Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii" aprobat cu H.C.L. 303/18.02.2012).

5. Pe site-ul Primăriei Timisoara, la sectiunea *Noul PUG*

(<https://www.primariatm.ro/index.php?meniuld=2&viewCat=3257>) nu exista PUG revizia 4 la care se face referire in memorial de prezentare Non Tehnic Proiect nr 160/2017 si acesta neffind public, si neasumat de Primaria Timisoara nu pot fi invocate prevederile sale, oricare ar fi ele. Implicit, nu se sustine regimul de inaltime si intreg demersul proiectantului. Solicitam reluarea intregii proceduri de aprobare PUZ dupa aprobarea noului PUG, avand in vedere impactul foarte mare asupra comunitatii si a orasului.

• Menționăm că prin Hotărârea Consiliului Local 619/23.11.2018 privind modificarea Art.1 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr.105/27.03.2012 – privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General

al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr.157/28.05.2002, cu modificările ulterioare, se hotărăște:

"Se aprobă prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara până la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic General."

- În consecință până la aprobarea "NOULUI PUG" sunt în vigoare prevederile PUG al Municipiului Timișoara cu valabilitatea prelungită prin Hotărârea Consiliului Local 619/23.11.2018, prevederile "NOULUI PUG" având caracter orientativ. Servituțiile de utilitate publică propuse au fost preluate, conform prevederilor avizului de oportunitate obținut.

- Proiectul în baza căruia a fost emis Avizul de Oportunitate nr.31 a fost discutat și analizat în Comisia Tehnică de Urbanism și de Amenajarea Teritoriului din data 17.05.2018, parcurgând toate procedurile și etapele premergătoare necesare, emițându-se Avizul de Oportunitate nr.31/17.05.2018.

- În cadrul studiilor premergătoare efectuate, au fost analizate proiectele avizate anterior în zona de studiu, confirmându-se tendința de urbanizare a zonei limitrofe Căii Torontalului, de creștere a regimului de înălțime și a indicilor urbanistici aprobați. Prezentul proiect se înscrie în această tendință, de definire a unui cadru urbanistic în concordanță cu importanța arterei majore Calea Torontalului - de poartă de intrare în municipiul Timișoara.

6. Solicitam dovezi legate de faptul ca se respecta legea HG595/1996 legata de spatiile verzi alocate pentru fiecare locuitor.

HG 595/1996, anexa 6, articolul 6.8 prevede necesitatea asigurării unei suprafețe de 2 mp Spațiu verde / locuitor.

Aceste cerințe sunt implementate în cadrul prezentului proiect.

Ca și exemplu, pentru parcela cu nr.13 (8739 mp) cu CUT 2.5 și POT 35% pot rezulta un număr de 180 apartamente x 2,5 persoane/apt = 450 persoane.

Avizul de Oportunitate nr.31/17.05.2018 prevede obligația asigurării unui procent de 20% spații verzi pe fiecare parcelă (1.747mp).

Astfel se poate asigura cca. 3,8 mp de spațiu verde / locuitor pe parcelă. + spațiul verde amenajat compact (9.792mp)

La momentul întocmirii proiectelor pentru obținerea Autorizațiilor de Construire se va stabili numărul final al apartamentelor, structura acestora și numărul de locatari pentru fiecare parcelă în parte și se va asigura procentul minim de **20% spații verzi** amenajate în cadrul fiecărei parcele, ținându-se cont concomitent și de prevederile HG 595/1996.

7. Avand in vedere ca termenul de depunere al observatiilor s-a modifcat pana in data de 24.11.2018 solicitam o noua intalnire cu proiectantul dupa aceasta data pentru a putea clarifica toate observatiile trimise pana la acea data. Solicitam sa se afiseze pe site-ul primariei aceasta noua data pentru intalnire.

- Serviciile de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara vor gestiona această solicitare.

8. Avand in vedere regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, conform Art 44 este obligatorie prezentarea memoriului tehnic explicativ pe site-ul primariei. Dat fiind acest aspect nu este respectat regulamentul.

- Serviciile de specialitate contractate de Primăria Municipiului Timișoara gestionează întreținerea și funcționarea site-ului.

9. Solicitam sa ni se comunice numarul maxim de locuinte, numarul maxim de locuitori si numarul maxim de parcaje cat si solutia tehnica de constructie a lor.

- Aceste precizări nu fac obiectul unei documentații de urbanism faza PUZ, făcând obiectul fazei de Autorizație de Construcție.

La această etapă, prin Avizul Comisiei de Circulație se verifică asigurarea numărului de locuri de parcare raportat la numărul de apartamente estimat și la tipul de funcțiuni/servicii propuse, care se va calcula conform anexei 2 la PUG Timișoara (în vigoare).

Aceste calcule vor fi definitive printr-un nou aviz al Comisiei de Circulație la faza Autorizație de Construire.

- Structura rutieră a acceselor și parcajelor va folosi dală de beton prefabricate acoperite cu îmbrăcăminte bituminoasă iar apele meteorice vor fi colectate prin guri de scurgere și după trecerea prin separator de hidrocarburi, vor fi racordate la sistemul de canalizare existent și proiectat în zonă. Locurile de parcare vor fi amenajate la sol, demisol și/sau parcaje subterane. Se vor prevedea 4% locuri pentru persoanele cu dizabilități și locuri de stocare a bicicletelor.

Deasemenea vor fi prevăzute și locuri de parcare cu alimentare pentru vehiculele cu propulsie electrică.

10. PUZ propus trebuie conditionat de faptul ca dezvoltatorul sa obliga sa demareze constructiile dupa darea in folosinta a infrastructurii rutiere si anume:

- dupa largirea la un profil de 41 m pentru Calea Torontalului,
- modernizarea str Grigore Alexandrescu la 4 benzi de circulatie si
- darea in folosinta a strazilor propuse din PUZ conform Art 2.3 si 3.4 din Mem de prezentare Non-tehnic 160/2017)

- Ulterior preluării de către Municipiul Timișoara de la Ministerul Transporturilor a sectorului de drum național DN 6 km 560+100 – km 564+730, Direcția Edilitară a aprobat cu Avizul Comisiei de Circulație DT2018-004573/06.09.2018 o nouă strategie pentru obiectivul "Amenajare Calea Torontalului (4,6 km) pe sectorul cuprins între intersecția cu str. Grigore Alexandrescu și limita UAT Timișoara", care prevede un profil transversal de 44 metri cu linie tramvai amplasat central precum și reamenajarea sensului giratoriu.

- Subliniem faptul că proiectul PUZ integrează aceste soluții și asigură suprafețele de teren necesare dezvoltării căilor de circulație în concordanță cu acest concept. Ansamblul cu funcțiuni mixte va fi racordat direct la Calea Torontalului prin două căi de circulație dimensionate în concordanță cu traficul generat, fără a afecta traficul riveran din partea nord-vestică a zonei studiate.

- Conform planificării bugetare a Municipiului Timișoara, lucrările de modernizare pe strada Grigore Alexandrescu sunt planificate să demareze în anul 2019, astfel încât la execuția lucrărilor propuse în PUZ, infrastructura rutieră publică va fi executată sau în curs de execuție. Planificarea execuției lucrărilor se va putea face corelat cu planificarea execuției lucrărilor publice, astfel încât să existe o fluență a circulației rutiere.
- Lucrările proiectate în faza PUZ, au fost corelate cu lucrările majore de infrastructură a Municipiului Timișoara, tocmai pentru a exista o corelare a acestor lucrări, și a facilita realizarea investițiilor publice prin alocări de terenuri private (dezmembrate prin PUZ) în vederea execuției infrastructurii rutiere. Faptul că astăzi se constată blocaje pe drumurile publice este datorat tocmai lipsei sau blocării investițiilor publice în infrastructura rutieră datorită lipsei terenurilor pentru amenajări rutiere (costurile exproprierilor fiind foarte ridicate). Prin realizarea planurilor urbanistice se dorește tocmai accelerarea procedurilor de realizare a infrastructurii publice.
- Planul de Acțiune semnat conform avizului de Oportunitate nr. 31/17.05.2018, asumat de beneficiar împreună cu Primăria Municipiului Timișoara, prevede că lucrările de iluminat stradal, canalizare fibră optică, extindere alimentare cu apă și canalizare (menajeră și pluvială) împreună cu lucrările rutiere (carosabil, piste biciclete, trotuare și parcaje) să fie finanțate de către Dezvoltator în perioada 2019-2021 pe terenurile aferente Căilor de comunicație rutieră și amenajări aferente – terenuri pentru drum, terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniu public, ulterior aprobării PUZ prin HCL.

11. Mai mult regimul de înălțime nu respecta: PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr.131/2017: parțial zonă propusă de instituții și servicii, parțial zonă propusă de locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P-P+2, parțial zonă propusă de spații verzi amenajate, cu interdicție de construire până la elaborare documentație de urbanism, parțial zonă gospodărie comunală/cimitire, afectat de drumuri propuse. PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017. Conform Memoriului Tenic acest PUG este în vigoare la acest moment și reglementează dezvoltarea zonei de la sud de calea Torontalului și la vest de strada Grigore Alexandrescu și prevede: parțial zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, parțial zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție și parțial zonă unităților industriale.

Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA aprobat prin HCL nr.157/2002, prelungit prin HCL 107/2014, HCL 131/2017 și HCL 619/2018, în vigoare, terenul studiat se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan, în UTR 9 și UTR 17, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații PUZ sau PUD:

LM - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI P...P+2

- Funcțiunea dominantă: locuințe cu caracter urban și semi-rural cu regim de înălțime P...P+2
- Funcțiuni complementare: instituții publice și servicii; spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

- Funcțiunea dominantă: instituții publice și servicii de interes general
- Funcțiuni complementare: locuințe, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

I - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE

- Funcțiunea dominantă: unități industriale
- Funcțiuni complementare: servicii, accese pietonale și carosabile, spații verzi amenajate, rețele tehnico edilitare, racorduri de cale ferată

P - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE; RECREERE, PERDELE DE PROTECȚIE

- Funcțiunea dominantă: parcuri, spații verzi pentru agrement și recreere, ștranduri, terenuri și construcții pentru activități sportive, plantații de protecție.
- Funcțiuni complementare: construcții specifice funcțiunii de agrement și sport indispensabile exploatării zonei, rețele tehnico-edilitare, staționare autovehicule.

Modificari sunt permise in urma aprobării unor documentații de urbanism – PUZ.

Conform legii 350/2001, în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței de primarul localității;

Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise.

În concluzie, în zona studiată (în proximitatea străzii Calea Torontalului și a străzii Grigore Alexandrescu) au fost agreeate **LOCUIȚE COLECTIVE ȘI SERVICII CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PESTE P+2E.**

Aceste prevederi sunt în concordanță și cu prevederile P.U.G. AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA - aflat în curs de aprobare, pentru terenul ce face obiectul PUZ.

12. Consideram ca PUZ ul propus nu respecta reglementarile prezente, aflate in vigoare, respectiv PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr.131/2017 si cerem revenirea la un regim maxim de inaltime P, P+1, P+2.

Modificările prevederilor în vigoare sunt permise in urma aprobării unor documentații de urbanism – PUZ sau PUD (punctul de mai sus).

13. De asemenea o investiție de o anvergură preconizată în acest PUZ nu se poate face decât după ce se implementează toate măsurile conform Masterplanului 2012 pentru această zonă (paragraf 3.3 din Proiectul Tehnic).

Proiectul prevede aplicarea Politicilor prevăzute prin Masterplan 2012 care afectează zona studiată.

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

Program 1. Completare rețea alimentare cu apă potabilă

Program 2. Completare rețea canalizare

Prin mobilare se va ține cont de necesitatea asigurării de utilități, fiind vorba de o zonă aflată în proces de urbanizare și de densificare.

Program 3. Prin propunerile urbanistice se asigura rezervarea suprafețelor de teren necesare asigurării suprafețelor de teren necesare modernizării și extinderii tramei stradale.

Program 3. Transport motorizat public – prevede extinderea liniilor de troleibuz și autobuz pe Calea Torontalului.

Program 4. Presupune creșterea ponderii mobilității alternative prin piste velo cu conectivitate cu zona centrală.

Politica 5. Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public.

Program 2. Creșterea calității rețelei de spații verzi – creșterea și asigurarea suprafeței de spații verzi raportat la densitatea zonei de referință.

Prin mobilare se urmărește îndeplinirea următoarelor cerințe:

- asigurarea suprafețelor necesare de spații verzi pe cartiere – propunerea de mobilare va asigura minim 5% din suprafața terenului studiat ca spațiu verde amenajat și minim 20% în cadrul parcelelor de locuințe colective, precum și necesarul de suprafață dedicată locurilor de joacă pentru copii;
- creșterea valorii ecologice, culoare ecologice Canale desecare (Hcn557).

Politica 6. Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii

Utilizarea responsabilă a terenurilor în dezvoltarea imobiliară prin impunerea densității adecvate.

Dezvoltare urbană sustenabilă în raport cu utilitățile și serviciile publice existente sau planificate

Creșterea atractivității municipiului pentru tineri

Prevenirea segregării sociale și a conflictelor sociale/interculturale

Politica 8. Asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate.

Programe 1,2,3,4. Investiții în infrastructura sportivă, infrastructura pentru educație preșcolară, generală și gimnazială, în infrastructura sănătății și infrastructura socială.

Astfel, Planul Urbanistic Zonal propus prevede asigurarea zonei cu utilitățile necesare (apă, canal, drumuri, etc.) prin proiectarea încă din faza incipientă cu soluții ce ajută la îmbunătățirea calității vieții (piste de biciclete, spații verzi compacte, etc.), iar pe lângă funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare, se asigură o parcelă independentă cu funcțiunea de Servicii și dotări publice și un spațiu verde compact amenajat.

14. In ceea ce priveste Circulatia in Memoriul tehnic, punctul 3.7 se invoca Avizului Favorabil de la Comisia de Circulație din cadrul Municipiului Timișoara cu nr. DT2018-004573/06.09.2018 și a Avizului Favorabil pentru obiectivul "Amenajare Calea Torontalului (4,6km) pe sectorul cuprins între intersecția cu str. Grigore Alexandrescu și limita UAT Timișoara" nr. DT2018-004421/23.08.2018 (RE2018- 000643/22.03.2018 – Aviz Favorabil de Principiu. La acest moment Calea Torontalului circulatia se realizeaza greu sau se blocheaza in zilele cu ploaie si/sau scoala in anumite ore de varf (dimineata dupa 7.30-8.10 si 16.30-18.20). PUZ ul trebuie sa conditioneze realizarea tuturor celor trei etape de la punctul 3.7 din Memoriul Tehnic inainte de inceperea lucrarilor, altfel vom avea investitia realizata si infrastructura va fi doar la nivel declarativ implementata ceea ce va duca sa avem Calea Torontalului total blocata si va impacta intreaga zona de vest a Timisoarei.

- Conform planificării bugetare a Municipiului Timișoara, lucrările de modernizare pe strada Grigore Alexandrescu sunt planificate sa demareze in anul 2019, astfel încât la execuția lucrărilor propuse in PUZ, infrastructura rutiera publica va fi executată sau in curs de execuție. Planificarea execuției lucrărilor se va putea face corelat cu planificarea execuției lucrărilor publice, astfel încât să existe o fluentă a circulației rutiere.
- Lucrările proiectate in faza PUZ, au fost corelate cu lucrările majore de infrastructură a Municipiului Timișoara, tocmai pentru a exista o corelare a acestor lucrări, si a facilita realizarea investițiilor publice prin alocări de terenuri private (dezmembrate prin PUZ) în vederea execuției infrastructurii rutiere. Faptul ca astăzi se constata blocaje pe drumurile publice este datorat tocmai lipsei sau blocării investițiilor publice în infrastructura rutieră datorita lipsei terenurilor pentru amenjări rutiere (costurile exproprierilor fiind foarte ridicate). Prin realizarea planurilor urbanistice se dorește tocmai accelerarea procedurilor de realizare a infrastructurii publice.

Timișoara,
06.12.2018

Proiectant Urbanism,

S.C. Arhitect Trîmbițaș S.R.L.
Arh. Georgeta Trîmbițaș

