

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

Răspuns la sesizările cu privire la PUZ "Dezvoltare zonă rezidențială și servicii" strada Grigore Alexandrescu, Timișoara, județul Timiș, CF 442456, CF 442458, CF 432041, CF 432044, CF 432043 - intravilan, CF 408145, CF 435120 - extravilan, proiect nr.150/2016 întocmit de S.C. "Arhitect Trîmbițaș" S.R.L.

REFERITOR LA:

*La punctul 1.2.2. – PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ –
"Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit cu HCL 131/2017 se specifică următoarele Categoriilor funcționale:
LM-ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI P-P+2-
menționăm că regimul de înălțime propus în prezentul PUZ este (S)+P+2E+Er(M) iar pentru parcelele cu funcțiuni complementare (S)+P+3E+Er(M) în extrasul din Regulamentul Local de Urbanism la punctul 3.4 art.13 se face referire chiar la o suplimentare a numărului de nivele prin întocmirea unui P.U.D."*

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., și se specifică următoarele Categoriilor funcționale:

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 ciclistice, 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 ciclistice, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

În concluzie, pentru terenul studiat, sunt în vigoare reglementările PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/2017, care încadrează zona studiată ca și LM - Zonă REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI P...P+2 și IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL. Modificări sunt permise în urma aprobării unor documentații de urbanism – PUZ.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului proiect PUZ în curs de elaborare, nu există referiri privind posibilitatea creșterii numărului de nivele ulterior aprobării PUZ prin întocmirea unui PUD.

„La punctul 1.3.3. - PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI sunt prezentate PUZ-urile și PUD aprobate prin H.C.L. după cum urmează:

- PUD aprobat H.C.L. 175/2004 – regim de înălțime max P+M
 - PUZ aprobat H.C.L. 355/2006 – regim de înălțime max P+2E
 - PUZ aprobat H.C.L. 499/2007 – chiar la str. Grigore Alexandrescu regim de înălțime S+P+8E+Er – S+P+10E+Er
 - PUZ aprobat H.C.L. 154/2015 – regim de înălțime max (S)+P+E+M(Er)
 - PUZ aprobat H.C.L. 248/2017 – regim de înălțime P+1E+M(Er)
- După cum se observă toate PUZ-urile au respectat regimul de înălțime P-P+2E, prevăzut în PUG, mai puțin în actualul PUZ care prevede locuințe colective în regim S+P+2E+Er(M)”

Pentru terenul studiat, sunt în vigoare reglementările PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/2017, care încadrează zona studiată ca și LM - Zonă REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI P...P+2 și IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL. Modificări sunt permise 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 servitute;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise.

S-a obținut Avizul de Oportunitate nr.40/26.10.2017 emis de Primăria Municipiului Timișoara, prin care se propune structurarea terenului studiat în zonă de locuințe colective, servicii și instituții publice cu următorii indici urbanistici:

SUBZONA LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII ȘI INSTITUȚII PUBLICE (parcele cu front la strada Grigore Alexandrescu):

- P.O.T. = max. 35% locuire colectivă
- P.O.T. = max. 40% servicii și instituții publice
- C.U.T. = max. 1,9

- Regim de înălțime max. (S)+P+3E+M/Er
- $H_{\max. \text{cornișă}} = 16\text{m}$
- $H_{\max. \text{coamă}} = 20\text{m}$

SUBZONA LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 1,3
- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er
- $H_{\max. \text{cornișă}} = 12\text{m}$
- $H_{\max. \text{coamă}} = 16\text{m}$

Subzona Servicii și Instituții publice:

- P.O.T. = max. 40%
- C.U.T. = max. 1,5
- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er
- $H_{\max. \text{cornișă}} = 12\text{m}$
- $H_{\max. \text{coamă}} = 16\text{m}$

Spații verzi: minim 5% din suprafața terenului

Menționăm că regimul de înălțime (S)+P+2E+M/Er propus pentru cele 6 parcele situate la Nord de viitoarea arteră cu profil stradal de 37,0 m (în imediata vecinătate a parcelelor rezultate în urma aprobării PUZ cu HCL nr.154/2015) este același sau cel mult superior cu un nivel față de cel aprobat prin PUZ cu HCL nr.154/2015.

De asemenea precizăm că dezvoltările existente/viitoare aprobate în baza:

- PUZ aprobat H.C.L. 355/2006 – regim de înălțime max P+2E
- PUZ aprobat H.C.L. 154/2015 – regim de înălțime max (S)+P+E+M(Er)
- PUZ aprobat H.C.L. 248/2017 – regim de înălțime P+1E+M(Er)

situate la Nord de artera de 37,0 m vor fi practic izolate/separate printr-o artera de trafic major de zona rezidențială și de serviciile propuse la Sud, spre strada Grigore Alexandrescu.

PRINCIPII DE URBANIZARE:

SPRE GRIGORE ALEXANDRESCU

La est de amplasamentul studiat au fost aprobate 2 documentații de urbanism pentru terenuri alipite de cel studiat, ce au propus dezvoltări rezidențiale cu dotări sau funcțiuni complementare, cu indici urbanistici extrem de diferiți:

- P.U.Z. “Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 499/2007
 - regim de înălțime maxim S+P+8E+Er - S+P+10E+Er
 - Locuire
 - $POT_{\max} = 35\%$
 - $CUT_{\max} = 3$
 - Funcțiuni complementare
 - $POT_{\max} = 40\%$
 - $CUT_{\max} = 4$
- P.U.D. “Locuințe și dotări” aprobat cu H.C.L. 175/2004
 - Locuințe
 - regim de înălțime maxim P+M
 - $POT_{\max} = 40\%$
 - $CUT_{\max} = 0,62$
 - Dotări și servicii

- regim de înălțime maxim P+1E+M
- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 0,62$

Ținând cont de următoarele aspecte:

- cele două proiecte mai sus menționate propun indici urbanistici și reglementări total diferite (diferențe de 9 nivele)
- strada Grigore Alexandrescu se va extinde la un profil de 30m, devenind o artera majoră
- strada propusă cu profil de 37 m de la nord va asigura conectarea zonei asigurând o legătură radială

se propune susținerea arterei majore Grigore Alexandrescu – INELUL IV de circulație, cu un front de clădiri cu un regim de înălțime mediu (S)+P+3E+Er/M, care să asigure o tranziție rațională de la locuirea/serviciile S+P+1E+M (2 nivele diferență) la un regim de înălțime superior aprobat prin alte documentații.

SPRE NORD-VEST

La nord-vest de amplasamentul studiat au fost aprobate mai multe documentații de urbanism ce au propus extinderea zonei de locuințe cu funcțiuni complementare, dintre care cele menționate mai jos sunt alipite sau la mică distanță de amplasamentul ce face obiectul acestui proiect.

- P.U.Z. "Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare" aprobat cu H.C.L. 154/2015

Locuințe cu regim mic de înălțime

- regim de înălțime maxim S+P+1E+M/Er
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 0,9$

Funcțiuni complementare

- regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er
- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 1,6$

- P.U.Z. "Zonă locuințe și funcțiuni complementare" aprobat cu H.C.L. 248/2017:

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

Ținând cont de indicii și de reglementările aprobate în documentațiile mai sus menționate, la nord-vest de frontul (S)+P+3E+M/Er la strada Grigore Alexandrescu se propune funcțiunea de locuire colectivă în regim (S)+P+2E+M/Er, care să asigure tranziția spre dezvoltările generate la nord (maxim 2 nivele diferență).

INTEGRARE PREVEDERI ALE PUG în lucru

Conform Scenariului Alternativ 2 (temă: Dinamica Economică) al Planului de Mobilitate Urbană Durabilă, este prevăzută completarea Inelului IV de circulație care să conecteze trei zone industriale majore (Continental/UMT, Buziașului, Solventul).

În dreptul amplasamentului studiat este prevăzută lărgirea profilului existent al Străzii Grigore Alexandrescu la 30m.

Este prevăzută rezervarea supfeței de teren necesară realizării unui profil stradal de 37m în zona de protecție a rețelei LEA 110kV existentă care traversează terenul ce face obiectul PUZ în partea de nord.

„La punctul 2.2.2. se specifică că zona este echipată cu rețele de canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații. Menționăm că există doar rețeaua de apă-canal, curentul electric fiind introdus din fonduri proprii de locatarii din Intr. Cincinat Pavelescu și str. Petru Vinilă”

Pentru determinarea rețelelor edilitare existente în zonă, au fost solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă, obținându-se Avizul Unic nr. 31/22.01.2018 cu avizele anexe:

- Telefonie

Conform avizului de amplasament nr.3102/15.12.2017 al S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., pe amplasamentul studiat nu există instalații de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire. Există rețele de telecomunicații subterane pe Strada Grigore Alexandrescu.

- Regia Autonomă de Transport Timișoara

Conform avizului de amplasament nr.UR2017-02-0283/06.12.2017, al Regiei Autonome de Transport Timișoara, pe amplasamentul studiat regia nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice.

- Alimentare cu apă și canalizare

Conform avizului de amplasament nr.32149/13.12.2017, emis de Serviciul Tehnic AQUATIM, pe strada Grigore Alexandrescu, în dreptul amplasamentului studiat, există rețele de alimentare cu apă (conductă cu diametrul de 125mm) și canalizare (conductă cu diametrul de 1000mm). Pe Strada Grigore Alexandrescu, la sud de intersecția cu Intrarea Coșarilor există o conductă de apă cu diametrul de 160mm.

De asemenea, drumul de exploatare De620 este în prezent echipat cu rețea de apă potabilă (conductă cu diametrul de 125mm) și de canalizare (conductă cu diametrul de 315mm). Strada Grigore Alexandrescu și De620 sunt echipate cu hidranți.

- Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de amplasament nr.6116/27.12.2017 eliberat de E-ON Distribuție ROMANIA S.A., în zonă există rețea de alimentare cu gaz pe Strada Grigore Alexandrescu.

- Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament nr.205174708/11.01.2018 eliberat de SC ENEL Distribuție Banat SA, pe Strada Grigore Alexandrescu există rețele electrice în exploatare de medie tensiune, aeriene și subterane. Se va respecta distanța minimă de 60cm față de traseul cablurilor electrice subterane existente și distanța minimă de 5,00m față de traseul cablurilor aeriene existente.

De asemenea, terenul este traversat de linia electrică aeriană LEA 110kV, având o zonă de protecție de 18,50m stânga-dreapta, în care este interzisă executarea construcțiilor.

- Alimentarea cu agent termic

Conform avizului de amplasament al Companiei de Termoficare COLTERM S.A. nr. UR2017-020283/05.12.2017, în zonă nu există rețele termice sau de apă rece hidrofor.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare a ansamblului de locuințe colective și servicii (ulterior aprobării PUZ) intră în sarcina Beneficiarilor, conform Planului de Acțiuni semnat între primăria Municipiului Timișoara – primar Nicolae Robu și Beneficiari. Soluțiile de echipare și punctele de racord vor fi stabilite de operatorii locali.

„La punctul 2.7. - OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI – construcțiile propuse sunt locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2E+E(M) - S+P+3E+E(M) în condițiile în care în PUG, conform punctului 3.2. sunt prevăzute locuințe mici în regim de înălțime P-P+2E”

Indicatorii urbanistici sunt stabiliți prin Avizul de oportunitate nr.40/26.10.2017 mai sus menționat și au valorile maxime stabilite.

SUBZONA LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII ȘI INSTITUȚII PUBLICE (parcele cu front la strada Grigore Alexandrescu):

- P.O.T. = max. 35% locuire colectivă

- P.O.T. = max. 40% servicii și instituții publice
- C.U.T. = max. 1,9
- Regim de înălțime max. (S)+P+3E+M/Er
- H_{max. cornișă} = 16m
- H_{max. coamă} = 20m

SUBZONA LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 1,3
- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er
- H_{max. cornișă} = 12m
- H_{max. coamă} = 16m

Subzona Servicii și Instituții publice:

- P.O.T. = max. 40%
- C.U.T. = max. 1,5
- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er
- H_{max. cornișă} = 12m
- H_{max. coamă} = 16m

Din prevederile PUG aflat în faza de avizare se preiau în documentațiile de urbanism aflate în derulare, în vederea coordonării, prevederile Planului de Mobilitate Urbană din PUG în lucru revizia 4 – ce corelează dezvoltarea spațială a localității și a zonei periurbane/metropolitane cu nevoile de mobilitate și transport ale persoanelor și mărfurilor.

„La punctul 3.4. – PREVEDERI ALE ETAPEI P.U.G. REVIZIA 4 ÎN LUCRU

Menționăm că în noul P.U.G. aflat în curs de elaborare terenul este încadrat în zonă ULi (Locuințe individuale-unifamiliale de tip izolat, cuplat) iar la UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII –sunt admise LOCUINȚE SEMICOLECTIVE (FAMILIALE) CU MAXIM DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE (APARTAMENTE) PE PARCELĂ”

Prevederile PUG revizia 4 în lucru prevăd și posibilitatea realizării de locuințe colective:

INDICI DE OCUPARE ȘI DE UTILIZARE A TERENULUI propuși în etapa 4 din Planul Urbanistic General în curs de aprobare:

- POT maxim admis 35% (25% pentru crește, grădinișe, școli)
- CUT maxim admis: 0,9 (0,5 pentru crește, grădinișe, școli)
- Suprafața Spații Verzi minimă în cadrul parcelei, propusă: 25%

ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

- Regimul de înălțime maxim admis: două niveluri supraterane (parter și etaj, demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras.
- Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M/Er, D+P+M/Er
- Înălțimea maximă admisă la cornișă sau la atic: 8m.
- Înălțimea maximă admisă la coamă: 12m.

ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

- Regimul de înălțime maxim admis: trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.
- Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M/Er, (S)+P+2, D+P+1+M/Er, D+P+2.
- Înălțimea maximă admisă la coamă: 12m.
- Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera din aliniament va fi de 3 – 5m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte
- Retrageri față de limitele laterale: minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00m
- Retrageri față de limita posterioară: minim înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00m

În prezent PUG-ul în curs de elaborare nefiind aprobat, pentru terenul studiat sunt în vigoare reglementările PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/2017, care încadrează zona studiată ca □i LM - Zonă REZIDEN□IALĂ CU LOCUIN□E MICI P....P+2 □i IS – ZONĂ INSTITU□II PUBLICE □I SERVICII DE INTERES GENERAL. Modificări sunt permise în urma aprobării unor documentații de urbanism – PUZ, în concordan□ă cu prevederile din Avizul de oportunitate nr. 40/26.10.2017 emis de Primăria Municipiului Timi□oara.

Timi□oara,
20.03.2018

Proiectant de urbanism,

S.C. Arhitect Trîmbi□a□ S.R.L.
Arh. Georgeta Trîmbi□a□