



MEMORIU NONTEHNIC

Proiect nr. 150/2016

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL "Dezvoltare zonă rezidențială și servicii"
Amplasament:	Strada Grigore Alexandrescu, Timișoara, jud. Timiș CF nr. 442456, 442458, 432041, 432044, 432043, 408145, 435120 – Intravilan
Beneficiari:	Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica, Klimenko Corina Ioana Loș Cornelia Bălășiu Octavian Gheorghe și Balaș Elena Sîmziana
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:	ianuarie 2018
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 nord-vestul Municipiului Timișoara (zona Mehala), în zonă destinată funcțiunilor de locuire și servicii.

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z., măsoară **68.267 mp** și este compusă din următoarele parcele:

- **CF nr. 442456** în suprafață măsurată de 6.300 mp - teren arabil în intravilanul Municipiului Timișoara
- **CF nr. 442458** în suprafață măsurată rectificată de 10.631 mp, (suprafață inițială 12.300 mp) - teren arabil în intravilanul Municipiului Timișoara
- **CF nr. 432041** în suprafață măsurată rectificată de 15.644 mp, (suprafață inițială 18.100 mp) - teren arabil în intravilanul Municipiului Timișoara

- **CF nr. 432044** în suprafață măsurată de 16.100 mp - teren arabil în intravilanul Municipiului Timișoara
- **CF nr. 432043** în suprafață măsurată de 6.800 mp - teren arabil în intravilanul Municipiului Timișoara
- **CF nr. 408145** în suprafață măsurată de 2.000 mp - teren arabil în intravilanul extins al Municipiului Timișoara
- **CF nr. 435120** în suprafață măsurată de 10.792 mp - teren arabil în intravilanul extins al Municipiului Timișoara

1.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

1.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Conform extraselor CF nr.: 442456, 442458, 432041, 432044, 432043, terenul studiat este arabil în intravilanul extins al Municipiului Timișoara, fiind mărginit Strada Grigore Alexandrescu, drumuri de exploatare și canale de desecare. Terenurile identificate prin CF nr. 408145, 435120 se află în intravilanul extins al Municipiului Timișoara.

Terenul studiat este delimitat astfel:

- parcela CF nr. 442456:
 - La Nord-Vest: parcela cu nr. cad. A576/3
 - La Nord-Est: parcelele identificate prin CF nr. 407904, 408411, 442590, 442591, 408108
 - La Sud-Vest: drumul de exploatare De575
 - La Sud-Est: drumul de exploatare De575, canalul de desecare HCn562 și Strada Grigore Alexandrescu
- parcela CF nr. 442458
 - La Nord-Vest: drumul de exploatare De564
 - La Nord-Est: drumul de exploatare De575
 - La Sud-Vest: parcela cu C.F. nr. 431301
 - La Sud-Est: canalul de desecare HCn562 și Strada Grigore Alexandrescu
- parcela CF nr. 432041:
 - La Nord-Vest: drumul de exploatare De564 și parcela identificată prin CF nr. 401155
 - La Nord-Est: parcela cu C.F. nr. 431301
 - La Sud-Vest: canalul de desecare HCn562 și drumul de exploatare De620
 - La Sud-Est: canalul de desecare HCn562 și Strada Grigore Alexandrescu
- parcelele CF nr. 432044, 432043, 408145, 435120:
 - La Nord-Vest: parcelele cu nr. cad. A574//1/2/1, CF nr. 441473, 441470, 441467 și 441474
 - La Nord-Est: drumul de exploatare De575
 - La Sud-Vest: drumul de exploatare De620
 - La Sud-Est: drumul de exploatare De564 și parcela identificată prin CF nr. 401155

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

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, poziția este favorabilă, datorită amplasării cu front la Inelul IV de circulație (Strada Grigore Alexandrescu), stradă prevăzută a fi extinsă la 2 benzi de circulație pe sens.

Datorită densității reduse a fondului construit existent, zona nu este ușor accesibilă mijloacelor de transport în comun, stațiile de autobuz cele mai apropiate fiind situate la cel puțin 500m, la intersecția Strazilor Grigore Alexandrescu și Ovidiu Balea.

Din același motiv, zona nu este deservită de instituții de învățământ.

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

1.3 SURSE DOCUMENTARE

1.3.1 PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN VIGOARE

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 Categoriile 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 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

1.3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN LUCRU – REVIZIA 4

Conform răspunsului Direcției de Urbanism – Compartimentul coordonare elaborare PUG/PUZ/PUD nr. RU2015-000545/06.11.2015, referitor la prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, revizia 4, aflat în curs de elaborare, terenul este încadrat în zona **ULic // Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici**.

1.3.3 DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ÎN ZONĂ

În zona studiată cu interdicție de construire până la aprobare P.U.D./P.U.Z. au fost aprobate prin Hotărâri de Consiliu Local următoarele documentații P.U.D./P.U.Z.:

- **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
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 0,62$
- **P.U.Z. “Lotizare teren pentru construire locuințe și servicii” aprobat cu H.C.L. 355/2006**
 - Locuințe cu regim mic de înălțime
 - regim de înălțime maxim P+2E
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 1$
 - Funcțiuni complementare
 - regim de înălțime maxim P+3E
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 1$
- **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.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+E+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
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 0,9$

Se observă tendința de reglementare a UTR 9 și UTR 17 marcate cu interdicție temporară de construire până la aprobarea de noi documentații urbanistice.

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

- Conform **Certificatului de Urbanism nr. 4023/14.09.2017** emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/2017, destinația terenurilor este aceea de zonă propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare și parțial zonă propusă pentru instituții și servicii publice, cu interdicție temporară de construire până la aprobare P.U.D./P.U.Z.; terenuri afectate de canal, linii electrice aeriene și de sistematizarea zonei;
- Pentru Studiul de Oportunitate anterior întocmit, a fost 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.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat se află la periferia Municipiului Timișoara parțial în UTR 9 și parțial în 17, la nord-vest de Strada Grigore Alexandrescu (Inelul IV de circulație al orașului), care mărginește înspre interior Cartierul Mehala.

Pe ambele fronturi ale Străzii Grigore Alexandrescu, atât pe terenurile libere cu destinație agricolă din cadrul UTR 17, cât și la frontul UTR 16 au apărut în ultimii 30 de ani diverse structuri comerciale și de depozitare, care necesită intervenții de restructurare.

Specificul zonei este marcat de activitatea pieței comerciale en-gros, a celei de automobile, lemn dar și a comerțului cu amănuntul.

Teritoriul delimitat de UTR 9 și UTR 17 a rămas în cea mai mare parte liber. Acesta este mobilat doar la frontul străzilor principale: Strada Grigore Alexandrescu, Ovidiu Balea și Calea Torontalului.

2.2 CIRCULAȚIA

Circulația rutieră pe Strada Grigore Alexandrescu este îngreunată la intersecția acesteia cu Calea Torontalului și pe sectorul de drum din dreptul zonei comerciale.

În documentațiile PUZ aprobate cu HCL 154/2015 și 248/2017 a fost prevăzută dezvoltarea drumurilor de exploatare De620 și De575 de la profilul actual transversal de 4m la unul de 16m.

Ulterior aprobării documentațiilor de urbanism mai sus menționate la nord de amplasamentul studiat, au fost generate lucrări de construire și de amenajare a acceselor spre parcelele rezultate. Astfel drumul de exploatare De620, aflat în vecinătatea Hcn562 a fost dezvoltat la un profil de 16m și echipat edilitar, în afara limitelor juridice.

De asemenea, a fost avizat conturul parcelei cu nr. cad. 401155 parțial peste traseul drumului de exploatare De564 și De562, generându-se disfuncționalități de asigurare a continuității circulației în zonă.

În prezent, între Calea Torontalului și Strada Ovidiu Balea, sectorul de drum al Străzii Grigore Alexandrescu este asfaltat, și are câte o bandă de circulație auto pe sens, spațiu verde de aliniament și trotuar numai înspre UTR16.

Prin P.U.G. al Municipiului Timișoara – revizia 4 în lucru este prevăzută lărgirea acesteia la un profil de 30m, care să includă câte 2 benzi de circulație pe sens, trotuare, pista de biciclete și spații verzi de aliniament pe ambele părți.

De asemenea, în partea de nord a amplasamentului este prevăzută realizarea unei străzi cu profil transversal 37m de-a lungul zonei de protecție al LEA 110kV.

2.3 OCUPAREA TERENURILOR

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.

Gradul de ocupare al terenurilor încadrate în UTR 9 și UTR17 este unul redus, datorită interdicției temporare de construire instituite prin P.U.G. în vigoare până la aprobarea unor documentații P.U.D./P.U.Z.

Pe terenul studiat nu există construcții și spații verzi amenajate. Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.4 ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe Strada Grigore Alexandrescu, în dreptul amplasamentului studiat, există rețele de alimentare cu energie electrică, gaz, telefonie, 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.

Terenul este traversat de linia electrică aeriană LEA 110kV, având o zonă de protecție de 37m.

2.5 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 de Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 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).

3.2 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se propun următoarele:

- realizarea unei zone de locuințe colective, servicii și instituții publice
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse de locuințe colective, servicii și instituții publice
- 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.

Pentru Studiul de Oportunitate anterior întocmit a fost obținut **Avizului 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:

- 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
- $H_{max. \text{cornișă}} = 16m$
- $H_{max. \text{coamă}} = 20m$

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
- $H_{max. \text{cornișă}} = 12m$
- $H_{max. \text{coamă}} = 16m$

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
- $H_{max. \text{cornișă}} = 12m$
- $H_{max. \text{coamă}} = 16m$

Spații verzi: minim 5% din suprafața terenului

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

	EXISTENT		PROPUS	
Teren arabil conform CF	100,00%	68 267 mp	-	-
Subzonă locuire colectivă, servicii și instituții publice max. (S)+P+3E+M/Er	-	-	16,70%	11 404 mp
Subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare max. (S)+P+2E+M/Er	-	-	49,85%	34 032 mp
Subzonă servicii și instituții publice max. (S)+P+2E+M/Er	-	-	1,88%	1 282 mp
Subzonă spații verzi amenajate / culoar ecologic de protecție	-	-	5,00%	3 414 mp
Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	26,57%	18 135 mp
TOTAL	100,00%	68 267 mp	100,00%	68 267 mp

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului.

Spațiile verzi vor fi asigurate de-a lungul canalului de desecare HCn562, ca zonă verde cu rol de culoar ecologic, având lățimea minimă de 5m.

Se vor asigura spații verzi în procent de minim 5% din suprafața terenului ce face obiectul PUZ, respectiv 3.414 mp.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara – revizia 4, în lucru, este prevăzută **lărgirea profilului existent al Străzii Grigore Alexandrescu la 30m**, și rezervarea suprefetei 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.

În documentațiile PUZ aprobate cu HCL 154/2015 și 248/2017 a fost prevăzută dezvoltarea drumurilor de exploatare De620 și De575 de la profilul actual transversal de 4m la unul de 16m. Prin P.U.Z. de față se propune asigurarea prospectelor transversale ale acestor drumuri conform PT 67 din PUG în lucru, format din:

- carosabil și zonă de protecție de 2x4,00m cu circulație în ambele sensuri;
- pistă pentru biciclete pe ambele laturi ale carosabilului de 2x1,00m
- trotuar și spații verzi de aliniament (3,00m pe ambele laturi ale carosabilului) cu pantă de 1,5% spre rigolă.

Se va asigura suprafața de teren necesară dezvoltării profilului transversal al drumului de exploatare De564 la 12,50m conform PT 47 din PUG în lucru, 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.

3.5 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse, se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, în zonele unde profilul stradal nu este asigurat.

Pentru etapa următoare de dezvoltare a zonei, se vor realiza, corelat cu evoluția viitoare a localității, echiparea edilitară completă 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