
MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONA MIXTA COMERT , SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR BANCARE

- **INTRODUCERE**

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL „DEZVOLTARE ZONA MIXTA COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR BANCARE
Amplasament:	Calea Martirilor, nr. 98, Timisoara
Inițiator: (Beneficiar)	S.C. PRECIOSA TEAM S.R.L.
Elaborator: (Proiectant)	s.c.”903 STUDIOARH” SRLD”
Data elaborării:	MAI 2018
Faza de proiectare:	ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR PUZ SI RLU AFERENT

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: "Dezvoltare zona mixta, comert, servicii, functiuni administrative, financiar bancare", Calea Martirilot, nr. 98, cf nr. **428089, 427247, 427215, 427193** Timișoara, a fost întocmită la comanda beneficiarului **SC PRECIOSA TEAM SRL**.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul dezvoltării unei zone mixte comert, servicii, functiuni administrative financiar bancare si locuire colectiva.

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

Zona studiată – cu front la Calea Martirilor, se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan.

Folosința actuala: teren (altele)

Destiantia actuala: industrie

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- 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 destinată restructurării urbane în vederea realizării unei zone mixte comerț, servicii, funcțiuni administrative financiar bancare și locuire colectivă
- Terenul studiat este delimitat astfel:
 - la nord – terenul cu nr. cad 426033 pe care este construit un supermarket LIDL în regim de înălțime P conform PUD aprobat cu HCL nr.472/2010
 - la est, terenul are front la strada Calea Martirilor și se învecinează cu parcele aflate în proprietate privată pe care sunt edificate clădiri cu destinația de locuințe și servicii
 - la sud de terenuri proprietate privată pe care sunt construite case în regim de înălțime P
 - la vest de terenuri proprietate privată pe care sunt construite hale de depozitare în regim de înălțime P, conform PUZ aprobat cu HCL nr.22/2014 și de locuințe individuale în regim de înălțime P+M - P+1+M

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

Certificatul de Urbanism nr.447/24.10.2016 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 INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Terenul studiat este accesibil de pe str. Calea Martirilor.

Zona are caracter urbanizat și 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 (Calea Martirilor) la prospecte transversale adecvate circulațiilor la nivel de zonă și întreg municipiu.

• STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Dezvoltarea zonei a fost una puternică, intervențiile fiind în construirea de locuințe individuale noi care înlocuiesc clădirile vechi de tip semi-rural, de-a lungul străzii Calea Martirilor, construirea unui spațiu comercial - LIDL și dezvoltarea unei zone de depozitare (str. J. Monet)

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Întreaga zona are un caracter de zona mixta rezidențial-comercial, pe alocuri cu un caracter semi-urban, cu accente rurale.

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 sudică a municipiului Timișoara, în intravilanul localității.

Terenul ce face obiectul PUZ este accesibil din Calea Martirilor și beneficiază de întreaga rețea de străzi a municipiului Timișoara, are front stradal de 150m la Calea Martirilor și o adâncime maximă de 107m

Terenul în suprafața totală de 18.576mp este înscris în CF nr. .428089, 427247, 427215, 427193

- sarcini în favoarea DIICOT

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 frontul la artera majoră, respectiv Calea Martirilor.
- La nivel edilitar întreaga zonă este echipată.
- Zona este dotată cu servicii de interes local, spații comerciale, spații birouri etc

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+2

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. 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 suprafața relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

2.4. CIRCULAȚIA

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

Obiectivul este amplasat în partea sudică a municipiului Timișoara, în zona deservită de artere majore (Calea Martirilor și str. Maresal Ctin Prezan) și străzi de categoria a 2-a (str. Mures), ce asigură conectarea la rețeaua de străzi a localității. .

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

- profilul transversal variabil al străzii Calea Martirilor
- 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 Calea Martirilor artera maora a Municipiului Timisoara, care face legatura cu zona periurbana – comuna Giroc- care recent a suferit o puternica densificare

Rețeaua secundară de drumuri din zonă este organizata predominant cu circulație in sens unic.

Fluiditatea traficului la nivelul zonei este afectata in special de profilul variabil al strazii Calea Martirilor.

Situația ar putea fi remediata o data cu lărgirea străzii la un prospect minim de 26m (Conf. PUG aflat in curs de elaborare)

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunea majora in zona este cea de locuire astfel:

- locuire individuala in imobile cu regim de inaltime predominant P+M si dispersat P+1e- P+1e+M
- locuirea colectiva este prezenta, la nord de strada Mures in ansambluri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4

Serviciile sunt reprezentate de un supermarket aflat la intersecția Strazii Mures cu Calea Martirilor,

Exista o zona de depozitare bine conturata, la vest de amplasamentul studiat.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Pe terenul studiat se gasesc constructii care pana in prezent au avut destinatia industriala. Incinta studiata se gaseste pe locul fostului Plafar, care o data cu anii 1990 si-a incetat activitate

Parcellele invecinate sunt ocupate de cladiri cu functiuni diferite, exceptie face o singura parcela aflata la limita vestica, care este libera de constructii de orice fel

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

Nu se remarca deficiente in asigurarea cu servicii a zonei, acestea fiind concentrate cu preponderenta in preajma intersecțiilor majore.

Intreaga zona mixta propusa va deservi cu servicii arealul inconjurator, si va beneficia la randul sau de serviciile existente in zona

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.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata a suferit de-a lungul timpului un proces continuu de densificare, fenomen normal data fiind poziția din cadrul orașului.

În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de imbunatatirea fondului construit.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune realizarea unui acces direct din Calea Martirilor cu relatie de stanga-dreapta

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

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

- realizarea unei zone mixte: comert, servicii, functiuni administrative financiar bancare si locuire colectiva
- 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:

- Realizarea unui spatiu comercial in regim de inaltime P+1 cu parcaje la parter
- Asigurarea de spații verzi amenajate

3.5.1. BILANT TERITORIAL INDICI CARACTERISTICI

- **BILANT TERITORIAL**

EXISTENT

Subzona industrie Steren=18.576mp

Suprafata construita S=6.773mp

Suprafata construita desfasurata S=7.367mp

POT existent=6.773/18.576x100=36.46%

CUT existent=7.367/18.576=0.39

- **INDICI CARACTERISTICI**

- ZONA COMERT, SERVICII**

- P.O.T. maxim 70% (minim 50%)

- C.U.T. maxim 2,4

- H maxim 15m

- regim de de inaltime (S)+P+5E+Er

- Spati verzi min. 15%

- POT subteran =90%

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Parcelele vor fi conectate la utilitatile existente

Bransamentele se vor executa pe cheltuiala beneficiarilor

Accesul la fiecare obiectiv se va realiza prin intermediul unei alei propuse din pavaj realizat din dale prefabricate din beton. Apele pluviale de pe caile de circulatie si parcarile prevazute vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si se vor colectate intr-un bazin de retentie si se vor folosi la udarea spatiilor verzi.

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.

În zona Hypermarketului europubelele de gunoi sunt amplasate sub clădire (care la nivelul parterului sprijina doar pe stalpi) într-un spațiu împrejmuit cu gard din pâlca sudată și poarta metalică cu acces controlat.

În zona mixtă locuire colectivă- servicii, europubelele vor fi amplasate pe o platformă betonată într-un spațiu împrejmuit cu gard plin realizat din zidărie și ușă metalică cu acces controlat

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 Recas
- 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 bransamentul la rețeaua publică a Municipiului Timisoara
 - evacuarea apelor uzate menajere este propusă în sistem centralizat, prin racordare la canalizarea Municipiului Timisoara
 - 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 este în circuitul agricol; 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 agricol, 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

- Terenul studiat este situat în partea sudica a municipiului Timișoara, în intravilanul localității.
- Terenul ce face obiectul PUZ este accesibil din Calea Martirilor si beneficiază de întreaga rețea de străzi a municipiului Timisoara, are front stradal de 150m la Calea Martirilor si o adnacime maxima de 107m
- Terenul in suprafata totala de 18.576mp este inscris in CF nr. .428089, 427247, 427215, 427193
- sarcini in favoarea DIICOT
- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse – nu e cazul.

Intomcit

arhitect LUCIAN STANCU