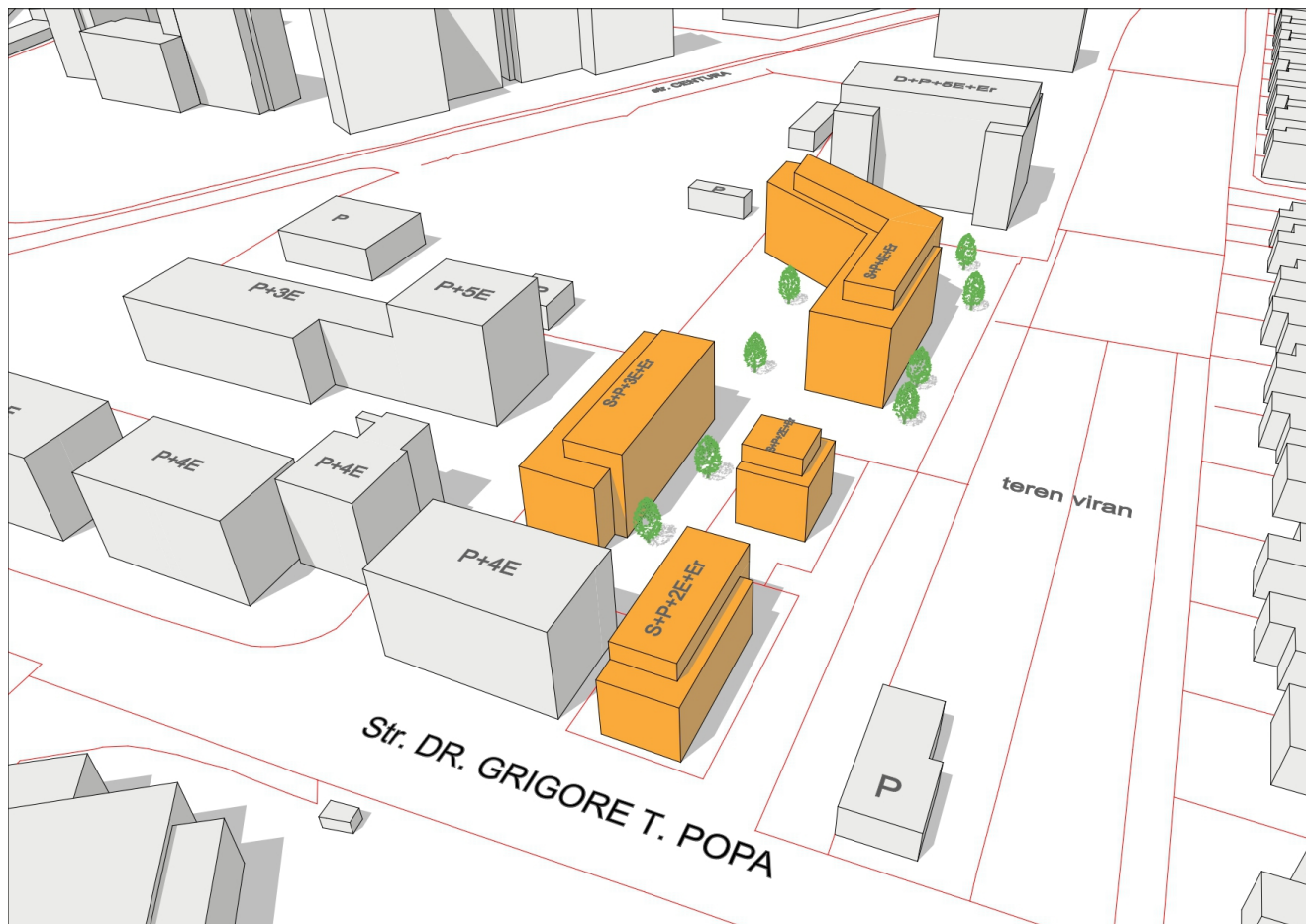


**Pr. nr. 224/DTP/18**



## MEMORIU NONTEHNIC

### PLAN URBANISTIC ZONAL “LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenurile situate în intravilanul municipiului Timișoara, strada Dr. Grigore T. Popa, CF 411583, CF 441568, CF 441569, având o suprafață totală de 7.294 mp, în vederea realizării obiectivului “**Locuințe colective și funcțiuni complementare**”.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;

- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și urbanistice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/525 din 16 iulie 1996;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

Certificatul de Urbanism nr. 1720/25.04.2018 prelungit până la data de 24.04.2020 a fost obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică Categoria funcțională: parțial zona de locuințe și funcțiuni complementare cu locuințe pentru max. 2 familii și parțial zona unități industriale. Pe zona de locuințe POT max. 40%. Regim de înălțime P-P+2E. Spații verzi conform HCL 62/2012. Pe zona de industrie-Regim de înălțime și POT maxim conform HG525/1996. Spații verzi conform legislației în vigoare. Teren afectat de sistematizarea zonei- modernizare/deschidere străzi. (drumuri propuse prin PUG)

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord a Municipiului Timișoara, în intravilan în apropierea Căii Aradului, cu acces din strada Grigore T. Popa.

Dat fiind faptul că întreg cvartalul era format din parcele de dimensiuni relativ mari, de-a lungul timpului tesutul a fost modificat printr-o serie de documentații de urbanism care au crescut densitatea fondului construit și au vascularizat circulația prin propunerea unor drumuri noi sau prin lărgirea străzilor existente.

Cvartalul studiat se află într-un proces de dezvoltare și densificare conform cu tendința generală a orașului Timișoara. Necesitatea de locuințe în oraș este în continuă creștere datorită dezvoltării orașului Timișoara.

Momentan, în cadrul cvartalului, circulația este asigurată de cele 2 străzi cu sens unic: strada Grigore T. Popa cu sens unic dinspre Calea Aradului spre Calea Lipovei și strada Armoniei cu sens unic dinspre Calea Lipovei către strada Marginii și apoi spre Calea Aradului.

Strazile menționate necesită modernizare prin lărgire și amenajarea profilului stradal corespunzător. Lipsa trotuarelor face ca circulația pietonilor în zonă să fie stânjenită și deasemenea ca pietonii să fie puși în pericol.

Prezenta documentație de urbanism se completează cu documentațiile de urbanism aprobate în zona și asigură deschiderea unui drum care vascularizează circulația din zonă.

În prezent accesul rutier la amplasament se realizează din strada dr. Grigore T. Popa prin intermediul parcelei înscrise în CF 441567.

În urma PUZ-ului studiat vor rezulta trei parcele de locuințe colective cu funcțiuni complementare, aferente celor trei parcele studiate (CF 441583, CF 441569, CF 441568).

Deservirea rutieră a parcelelor rezultate în cadrul PUZ-ului studiat ține seama de situația existentă și de PUZ-urile aprobate în zonă.

În acest sens se propune preluarea prospectului străzii propuse pe latura de vest (PTT2) și a celui de pe strada Gr. T. Popa (PTT1) și amenajarea a trei accese rutiere: unul din strada propusă pe latura de vest și două din strada dr. Grigore T. Popa.

Cele trei accese rutiere se vor executa etapizat în funcție de situația juridică a terenurilor.

În etapa 1 se propune amenajarea celor două accese din strada Gr. T. Popa și amenajarea drumului de acces de pe parcela înscrisă în CF nr. 441567, proprietar municipiul Timișoara. În etapa finală, în momentul asigurării prospectului străzii de pe latura de vest (PTT2 – 12,00 m) se va amenaja și accesul din această stradă.

Proiectele stradale propuse pentru strada dr. Grigore T. Popa și strada de pe latura de vest țin seama de PUZ-urile aprobate în zonă și sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998), fiind alcătuite din:

- pentru strada dr. Grigore T. Popa – prospect stradal de 16,00 m – 7,00 m parte carosabilă mărginită de o parte și de alta de 2x2,00 m zonă verde, 2x1,00 m piste pentru biciclete și 2x1,50 m trotuare pentru circulația pietonală (vezi PTT1);
- pentru strada de deservire locală de pe latura de vest – prospect stradal de 12,00 m – 6,00 m mărginită de o parte și de alta de 2x1,50 m zonă verde și 2x1,50 m trotuar pentru circulația pietonală (vezi PTT2).

Necesarul de locuri de parcare destinate locatarilor, clienților și angajaților viitoarelor spații (144 locuri) este asigurat de parcajele propuse în incintă la sol (44 locuri) și subsol (100 locuri) pe cele trei parcele.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin guri de scurgere racordate la rețeaua de canalizare viitoare (vezi capitol lucrări edilitare).

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne așezate pe fundație din balast și piatră spartă.

**Amenajarea acceselor rutiere în incintă nu afectează rețele tehnico-edilitare sau plantații stradale (pomi, gard viu, etc.)**

**Procentul maxim de ocupare și coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:**

P.O.T. maxim admis: 40%, C.U.T. 2,4

**Obiective de utilitate publică:**

Situația existentă: Suprafață totală terenuri  $S = 7294$  mp

Suprafață proprietate privată rezultată după cedarea pentru proiectele stradale  
 $S = 7131.4$  mp

Întocmit,  
Arh. Florin Simidreanu

Specialist RUR,  
Arh. Răzvan Negrișanu