

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL MODIFICARE P.U.Z APROBAT CU HCL TIMISOARA NR.391/2018,
EXTINDERE UTR 1”SUBZONA MIXTA COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI
BIROURI
Proiect nr. 109/2019

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL MODIFICARE P.U.Z
APROBAT CU HCL TIMISOARA NR.391/2018, EXTINDERE UTR 1”SUBZONA MIXTA
COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI BIROURI

Amplasament: Str. Bujorilor, nr. 160, Timisoara

Inițiator:
(Beneficiar) **S.C. BEGA MINERALE INDUSTRIALE S.A.**

Elaborator:
(Proiectant) **s.c.”903 STUDIOARH”S.R.L.D**

Data elaborării: **AUGUST 2019**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: MODIFICARE P.U.Z APROBAT
CU HCL TIMISOARA NR.391/2018, EXTINDERE UTR 1”SUBZONA MIXTA COMERT,
SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI BIROURI ” a fost întocmită la comanda
beneficiarului: SC Bega Minerale Industriale SA și propune modficiarea unui PUZ
Aprobat DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SERVICII, FUNCTIUNI
ADMINISTRATIVE SI LOCUIRE COLECTIVA IN REGIM DE INALTIME S+P+6E+Er”
Str. Bujorilor, nr. 160 CF nr. 406302, Timișoara,
Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul extinderii UTR1
„Subzona mixta, comert, servicii și functiuni administrative

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

Zona studiată – amplasată la limita intravilanului Municipiului Timisoaa cu
localitatea Chisoda, pe strada Bujorilor se înscrie din punct de vedere al zonificării
teritoriale în intravilan.

Conform Planului Urbanistic General în vigoare **Categoria funcțională: unități industriale**

Folosința actuala: teren curți construcții

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Pentru terenul studiat a fost obținut Certificatul de Urbanism nr.2754/29.07.2019
- 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 cuprins în restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta (RiM)
- Terenul studiat este delimitat astfel:
 - la est terenul are front la sr. Bujorilor
 - la sud terenul este delimitat de calea ferată Timișoara – Buzias
 - la vest și nord, terenul este marginit de terenuri aflate în proprietate privată care până în prezent au avut caracter industrial.

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

Certificatul de Urbanism nr.2754/29.07.2019 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 INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Terenul studiat este accesibil din strada Bujorilor

Zona având caracter urbanizat 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 – str. Bujorilor este prevăzută la largirea sa la un prospect transversal de 20m

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Dezvoltarea zonei a prezentat un caracter modest. O dată cu încetarea activității fostei fabrici „Prefatim” singurele intervenții remarcabile au fost la principalele clădiri existente pe amplasament, încercându-se conversia lor în spații care să adaptească birouri și servicii.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Întreaga zonă are un caracter industrial – părăsit.

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 extrem – sudică a municipiului Timișoara, în intravilanul localității.

Terenul ce face obiectul PUZ este accesibil din Str. Bujorilor și beneficiază de întreaga rețea de străzi a municipiului Timișoara, are front stradal de 232 m la Str. Bujorilor și o adâncime variabilă de 200-400m

Terenul în suprafața totală de 65.457mp este înscris în CF nr. 406302,

- nu există sarcini

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 existența arterelor majore, respectiv Str. Bujorilor.
- La nivel edilitar întreaga zonă este echipată.
- Zona nu este dotată cu servicii de interes local și general

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+4

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Pentru realizarea studiului geotehnic s-au precizat lucrările de prospectare geotehnică, stabilite conform **NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007.**

2.3.2. 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.

Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genuri separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază.

In asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la circa 1400 ÷ 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea *Timisoara* sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt

$T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1°C – Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+20^\circ\text{C}$... 21°C – Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,3^\circ\text{C}$;
- Temperatura maximă absolută: $+40,0^\circ\text{C}$;
- Temperatura medie anuală: $+10,9^\circ\text{C}$;

b) Precipitații:

- Media anuală: 631 mm.

Regimul eolian

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

2.4. CIRCULAȚIA

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

Obiectivul este amplasat în partea extrem – sudică a municipiului Timișoara, în zona deservită de artere majore.

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

- existența traficului greu pe str. Bujorilor
- inexistența locurilor de parcare amenajate

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEȘI 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 Bujorilor, strada de categoria a-II-a, care asigură legătura între Municipiul Timișoara și localitatea Chisoda

în zona lipsește și desăvârșirea rețelei de străzi secundare, strada Bujorilor delimitând fosta platformă industrială

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Zona are un caracter preponderent industrial - abandonat

- locuire colectivă în imobile în regim de înălțime P+4 cu grad mic de confort
- locuirea individuală sau locuirea în imobile în regim mic de înălțime este prezentă într-o zonă îndepărtată aflată la o distanță de cca. 150m.

- vis-a vis de amplasamentul studiat, de cealalta parte a strazii Bujorilor se gaseste o zona cudestiantie speciala in proprietatea MAPN, unde la frontul strazii sunt ridicate cladiri in regim de inaltime P+4

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Pe terenul cu numarul top 406302 se afla în prezent construite clădiri în suprafața de 11.242mp cu un regim maxim de înălțime de P+2e

Pe terenul cu numarul top 405825 se afla in prezent cosntruit un imobil de locuinte colective in regim de inaltime P+4E in suprafata construita de 486mp

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

Se remarca deficiente in asigurarea cu servicii a zonei, acestea lipsind cu desavarsire

Se propune dezvoltarea unei zone mixte comert servicii, functiuni administrative si locuire colectiva care sa raspunda necesitatii de echipare cu servicii a zonei.

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.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt ansabluri rezidentiale cu parter comercial care sa adaposteara si functiuni asociate locuirii

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 Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

3.Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. PREVEDERI ALE P.U.G. / Masterplan

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este situat in intravilan, zona industrială

- Conform obiectivelor si politicilor lansate de Masterplanul 2012 , politica intitulata "Mărirea fondului de locuințe si creșterea calității locuirii" prevede pentru zona studiata, dezvoltarea de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare.

Prin propunerea de zone mixte locuinte colective și servicii , se preia programul 3 Politica 6 descrise in Masterplan.

- 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:

1. Realizarea pe un teren, în suprafață de 64.698mp, a unei lotizari care să adapostea ansambluri rezidențiale cu parter comercial, spații comerciale și locuințe colective la etajele superioare.
2. Reglementarea juridică a unei parcele în suprafața de 972 mp pe care se afla construit un imobil de locuințe colective în regim de înălțime P+4E
3. Asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare.
4. Asigurarea de spații verzi amenajate, în suprafață totală de 20% din suprafața terenului.

3.9.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform legii 213/1998

Terenul în suprafața totală de 64.698mp este înscris în CF nr. 406302,

- nu există sarcini

- proprietari: SC Bega Minerale Industriale SA

Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse – nu e cazul.

Drumurile odată utilizate se intenționează a fi trecute în domeniul public

Șef proiect
arhitect STANCU LUCIAN