

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ funcțiuni MIXTE:
COMERȚ, SERVICII și LOCUIRE;
MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL nr.283/2019 și
MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL nr.127/2020**
- Amplasament: **Timișoara, Calea Buziașușui, nr.152-162
CF 425358, CF 431832 Timișoara
CF 434507, CF 434508 Timișoara
CF 405778 Timișoara**
- Beneficiar: **Jabri Tabrizi Elena, Szijártó Emeric,
SC HORNBAACH CENTRALA SRL
Municipul Timișoara**
- Proiectant general: **S.C. RD SIGN S.R.L.
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14**
- Data elaborării: **Septembrie 2020**
- Faza de proiectare: **P.U.Z. - S.O.**

1.2. Obiectul lucrării

1.2.1. Solicitări ale temei program

Scopul prezentului studiu de oportunitate reprezintă prima etapă a demersurilor pentru elaborarea unui plan urbanistic zonal pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, cu front la Calea Buziașușui, numerele 152-162. Terenul este situat în proximitatea limitei teritoriului administrativ Timișoara – Moșnița Nouă, identificat prin CF nr. 425358, CF nr. 431832, CF nr. 434507, CF nr. 434508, CF nr. 405778. Pe amplasamentul descris mai sus se dorește dezvoltarea unei zone mixte de comerț, servicii și locuire.

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, prin această primă fază de Studiu de oportunitate, constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și urbanistice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Caracterul actual al zonei este unul eterogen, cu terenuri diverse ca și categorie de folosință, terenurile arabile fiind interpușe cu terenuri parțial construite, parțial urbanizate, prin diverse documentații de urbanism aprobate anterior.

Terenul care face obiectul documentației se situează în partea de sud-est a Municipiului Timișoara, în intravilan, Zona Ciarda, în UTR nr. 71, conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, înscriindu-se în zona de locuințe și funcțiuni complementare, cu locuințe pentru maxim 2 familii propusa.

Conform P.U.G. nou în curs de avizare - Etapa 3 – aprobată prin H.C.L. 428/30.07.2013 terenurile sunt încadrate parțial în UM3 - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacent principalelor artere de trafic și în ULiu - zonă locuințe cu regim redus de înălțime.

Având în vedere caracterul zonei și specificul funcțional dezvoltat de-a lungul Căii Buziașului, documentația de față propune implementarea unei zone cu funcțiune mixtă, de comerț, servicii și locuire, prin reglementarea terenurilor neurbanizate și prin modificarea unor PUZ-uri deja aprobate.

1.3. Surse documentare și analitice

1.3.1. Documentații urbanistice

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.
- Planuri Urbanistice zonale deja aprobate sau în curs de elaborare aflate în proximitate

- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, terenurile sunt situate în intravilan.

Zonele învecinate terenului studiat sunt:

La NORD - zona de servicii și comerț adiacentă Calea Buziașului;

La SUD - drumul de exploatare De1504/1/12 (strada Dafinului) și terenul urbanizat prin HCL 328/2005;

La EST - drumul de exploatare De1517 și De1504/1/12,

- canal de desecare Hcn1505, cale ferată dezafectată;

La VEST - strada Rozmarinului și terenul urbanizat prin HCL 537/2006.

1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ

Nu este cazul.

1.3.3. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

În zonă s-au aprobat și implementat parțial următoarele documentații de urbanism:

- P.U.Z. Calea Urseni – Buziașului, aprobat prin HCL50/1999, preluat în P.U.G.;
- P.U.Z. "Calea Buziașului Timișoara", aprobat prin HCL 327/2000;
- P.U.D. „Corp Administrativ și depozit S.C. Randler Group S.R.L.”, Calea Buziașului, Timișoara, aprobat prin HCL 361/2001;
- P.U.D. „Extindere zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, Calea Buziașului, Timișoara, aprobat prin HCL 192/2004;
- P.U.D. „Zonă rezidențială Calea Buziașului - IV” Calea Buziașului, Timișoara, aprobat prin HCL 43/2005, având următorii indicatori urbanistici:
Zona de locuințe și funcțiuni complementare P+2E+M: POT = 40%; CUT = 0,8
Zona mixtă P+6E+M: POT = 60%; CUT = 1,8;
- P.U.Z. "Zonă rezidențială Calea Buziașului-Etapa II", Timișoara, aprobat prin HCL 328/2005, având următorii indicatori urbanistici:
Zona de locuințe și funcțiuni complementare P+2E+M: POT = 40%; CUT = 0,8
Zona mixtă de locuințe colective și servicii P+2E+M: POT = 60%; CUT = 1,8
Zona de instituții și servicii: P+3E+M: POT = 80%; CUT = 1,2

Pr. nr. 282/HRB/20

- P.U.D. „Construire sediu si spatiu de productie panificatie”, Calea Buziașului nr. 122, Timișoara, aprobat prin HCL 444/2005;
- P.U.D. „Locuinte Calea Buziasulu – Urseni, topA1504/1/9/1/a; A1504/1/9/1/b; A1504/1/9/2”, Timișoara, aprobat prin HCL 537/2006, având următorii indicatori urbanistici:
Zona de locuințe și funcțiuni complementare P+2E+M: POT = 35 %, CUT = 0,40
Zona mixtă P+4E+M: POT = 40%, CUT = 1,2
- P.U.D. „Zonă rezidențială – parcela A1504/1/6/1” Calea Buziașului, Timișoara, aprobat prin HCL 289/2007, având următoarele zone funcționale și următorii indicatori urbanistici:
Lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare 13 parcele pentru locuințe individuale S+P+1E+M, o parcelă pentru o clădire de locuințe colective S+P+2E+M, o parcelă zonă verde.
Locuințe colective: POT = 40%; CUT= 1,5; locuințe individuale: POT = 35%; CUT = 1,2
- P.U.Z. “Locuinte si functiuni complementare”, Ciarda Rosie, Timisoara, aprobat prin HCL 433/2010, având următoarele zone funcționale și următorii indicatori urbanistici:
 - UTR LI zona rezidențială S+P+2E (max. 2 familii): POTmax = 35%, CUTmax = 1.05, Hc= 9,50m
 - UTR DC1, zona dotări și comerț S+P+2E: POTmax = 40%, CUTmax = 1,2; Hc = 9,50m
 - UTR DC2, zona dotări și comerț S+P+2E: POTmax = 40%, CUTmax = 1,2; Hc = 9,50m
- P.U.Z. “Reconfigurare și extindere zonă servicii și depozitare existentă; dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” str. Calea Buziașului, nr. 126, Timișoara, aprobat prin HCL 320/2018, având următoarele zone funcționale și următorii indicatori urbanistici:
 - UTR 1 - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare (21.088 mp)
SzLi - Subzonă locuire cu max 2 unități/parcelă:P.O.T. = max. 35%, C.U.T. = max. 0,9, Regim de înălțime max. (S)+P+1E+(M)Er, Hmax. cornișă = 11m, Hmax. coamă = 15m;
 - SzLCmici - Subzonă locuire colectivă cu max 6 apartamente/parcelă: P.O.T. = max. 35%, C.U.T. = max. 1,0, Regim de înălțime max. (S)+P+1E+(M)Er, Hmax. cornișă = 12m, Hmax. coamă = 17m
 - SzLC - Subzonă locuire colectivă: P.O.T. = max. 35%, C.U.T. = max. 1,3, Regim de înălțime, max. (S)+P+2E+(M)Er, Hmax. cornișă = 12m, Hmax. coamă = 17m
 - SzSI - Subzonă servicii și instituții publice: P.O.T. = max. 40%, C.U.T. = max. 1,1, Regim de înălțime, max. (S)+P+1E+(M)Er, Hmax. cornișă = 12m, Hmax. coamă = 17m
 - Spații verzi în UTR 1 = minim 5%

- UTR 2 - Zonă depozitare și servicii (10.547 mp): P.O.T. = max. 65%, C.U.T. = max. 2,1, Regim de înălțime max. (S)+P+4E+Er, Hmax. cornișă = 18m, Hmax. coamă = 22m
Spații verzi în UTR 2 = minim 20%

- P.U.Z. "Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare" str. Dafinului – Calea Buziașului, Timișoara, aprobat prin HCL 321/2018, având următoarele zone funcționale și următorii indicatori urbanistici:
 - UTR 1 - Zonă predominant rezidențială/mixtă, cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M/Er (M), P.O.T.max. = 40 %, C.U.T.max. = 1,6, Regim de înălțime = (S)+P+2E+M/Er // Hcornisa = 10,50 m
 - UTR 2 - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E / (S)+P+2E+M/Er (Lc),
SZ1 - Zona de locuințe colective (Lc), P.O.T.max. = 35 %, C.U.T.max. = 1,4, Regim de înălțime = (S)+P+2E+M/Er // Hcornisa = 10,50 m
SZ2 - Zona de locuințe semicolective / maxim 6 unitati pe parcela (Lcm), P.O.T.max.=35%, C.U.T.max. = 1,05, Regim de înălțime = (S)+P+2E // Hcornisa = 10,50m
SZ3 - Zona de locuințe individuale / max 2 unitați pe parcelă (Li), P.O.T.max. = 35 %, C.U.T.max. = 1,05, Regim de înălțime = (S)+P+2E // Hcornisa = 10,50 m
- P.U.Z. "Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban", CF 431832, nr. cad 431832, Timișoara, aprobat prin HCL 283/2019, având următoarele zone funcționale și următorii indicatori urbanistici:
 - Pentru locuințe individuale cu funcțiuni complementare (maxim 2 ap./parcela):
Regim de construire: izolat/ cuplat/ insiruit, POT maxim = 35%;, CUT maxim = 0,9;
Regim de înălțime S/D+P+1E+M/Er; H cornișă max. = 8 m;
 - Pentru zona servicii: Regim de construire: izolat/ cuplat/ insiruit, POT maxim = 35%;
CUT maxim = 0,9; Regim de înălțime S/D+P+1E+M/Er;, H cornișă max. = 8 m.
- P.U.Z. "Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii", CF 405778, nr. cad 405778, Timișoara aprobat prin HCL 127/2020, având următoarele zone funcționale și următorii indicatori urbanistici:
 - ZIs - Subzona de servicii, cu dotări și servicii publice - Parcela nr. 1 - Dotări și servicii, regim de înălțime maxim: P+2E+M/Er; H max. cornișă = 13m; H max. coamă = 16m; POT maxim = 40%; CUT maxim = 1,2; Spații verzi minim 20%;
 - ZIc - Subzonă rezidențială de locuințe colective mici (cu maxim 8apartamente/parcelă). regim de înălțime maxim: S+P+2E+M/Er; H max. cornișă = 11m; H max. coamă = 14m; POT maxim = 35%; CUT maxim = 1,2; Spații verzi minim 5%;
 - ZIi - Subzonă rezidențială de locuințe individuale (cu maxim 2 apartamente/parcelă), regim de înălțime maxim: P+1E+M/Er; H max. cornișă =

9m; H max. coamă = 12m; POT maxim = 35%; CUT maxim = 1,05; Spații verzi minim 5%.

1.3.4. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Regulamentul General de Urbanism, HG 525 actualizat;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;
- alte documente relevante.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat este situat în partea de sud-est a Municipiului Timișoara, în intravilan, fiind accesat prin Calea Buziașului.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Accesibilitatea zonei este asigurată prin artera majoră existentă, Calea Buziașului, care este dotată atât cu instituții și servicii de interes general, cât și din punct de vedere edilitar.

2.2. Evoluția zonei

2.2.1. Date privind evoluția zonei

Terenul studiat este situat în zona de sud-est a municipiului Timișoara, în zona Ciarda, perpendicular pe Calea Buziașului și de-a lungul laturii de vest a străzii Rozmarinului.

Pentru zona Căii Buziașului s-au elaborat și aprobat o serie de documentații de urbanism care au redefinit caracterul cvartalului din zonă agricolă în zonă mixtă cu locuințe individuale, locuințe colective, servicii, comerț și funcțiuni complementare.

2.2.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Cvartalul studiat se afla într-un proces accentuat de dezvoltare continuă, axat pe

dualitatea funcțională dintre funcțiunile mixte și funcțiunile rezidențiale.

Pe de-o parte regăsim zone dezvoltate în lungul arterei principale cu o structură funcțională eterogenă, având un mixaj între activități de interes general (instituții publice, comerț, servicii) și funcțiunea de locuințe colective. Prezența arterei de circulație a determinat, în timp, dezvoltarea caracterului de servicii și comerț preponderent în proximitatea căii de accesibilitate auto. Spre mijlocul cvartalului predomină locuințe individuale cu regim redus de înălțime, zonă rezidențială de densitate mică, cu parcelar regulat sau variat, regim de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

O particularitate specifică a zonei este latura de sud-est, care limitează extinderea urbană prin bariera constituită de calea ferată, traseul de centură și culoarul LEA.

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

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (T max. >30°C): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/mp la 21.06 și 118cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de

pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifice câmpiei joase.

Amplasamentul în cauză se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

În conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m.

În general, suprafața morfologică constă din forme de relief nediferențiate, cu văi puțin adânci, meandre, albiu părăsite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.

Pe terenul care face obiectul acestei documentații nu există elemente ale cadrului natural care pot interveni în felul în care se urbanizează sau se funcționalizează terenul.

2.3.2. Date generale despre amplasament și construcții

Amplasamentul ce face obiectul studiului prezent se află în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, identificat prin planul de situație existent anexat. Terenul are o suprafață plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare. Amplasamentul studiat este alcătuit din cinci parcele identificate prin CF 425358, CF 431832, CF 434507, CF 434508, CF 405778 Timișoara. În prezent, amplasamentul este liber de construcții, cu excepția terenurilor identificate prin CF 434507 și CF 405778 Timișoara.

Pe terenul cu CF 434507 există o construcție identificată cu nr. cadastral 434507-C1, reprezentând showroom P+1Ep, având o suprafață construită la sol de 835mp. În fazele ulterioare, această construcție este propusă spre demolare.

Pe terenul cu CF 405778 există trei construcții, identificate după cum urmează:

- nr. cadastral 405778-C1, reprezentând construcții și instalații stație de distribuție carburanți, având o suprafață construită la sol de 67mp, care se menține în fazele ulterioare;
- nr. cadastral 405778-C2, reprezentând o construcție cu patru niveluri, în regim de înălțime P+1E+M, având o suprafață construită la sol de 667mp și o suprafață desfășurată de 2.158mp, care se va demola în fazele ulterioare;
- nr. cadastral 405778-C3, reprezentând atelier de vulcanizare și schimb ulei, cu anul construcției 2018, având o suprafață construită la sol de 116mp, care se menține în fazele ulterioare.

Terenul aferent construcțiilor menținute, identificate prin nr. cadastral 405778-C1 și nr. cadastral 405778-C3, va fi dezmembrat în fazele ulterioare. Terenul, având o suprafață de 1.795mp, nu reprezintă obiectul prezentei documentații, reglementările vor fi menținute conform PUZ aprobat cu HCL 127/2020 "Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii".

Terenul identificat prin CF 431832, urbanizat prin PUZ aprobat cu HCL 283/2019 "Zona locuințe individuale cu regim redus de înălțime (S+P+1E+M/Er) cu caracter urban", este definit de următoarele reglementări:

- Zonă cu funcțiune de locuințe individuale cu funcțiuni complementare (maxim 2 apartamente pe parcelă), cu regim de înălțime S+P+1E+M/Er.

Pr. nr. 282/HRB/20

- Indici din urbanistici pentru zona de locuire și servicii:

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0,9

Regim maxim de înălțime este S+P+1E+M/Er.

Terenul identificat prin CF 405778, urbanizat prin PUZ aprobat cu HCL 127/2020 "Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii", este definit de următoarele reglementari:

- Funcțiuni propuse: dotări și servicii, locuințe colective mici și locuințe individuale cu maxim două apartamente, grupate pe trei subzone:

- ZIs - Subzona de servicii, cu dotări și servicii publice - Parcela nr. 1 -

Dotări și servicii

Regim de înălțime maxim: P+2E+M/Er;

H max. cornișă = 13m;

H max. coamă = 16m;

POT maxim = 40%;

CUT maxim = 1,2;

Spații verzi minim 20%

- ZIc - Subzonă rezidențială de locuințe colective mici (cu maxim 8 apartamente/parcelă)

Regim de înălțime maxim: S+P+2E+M/Er;

H max. cornișă = 11m;

H max. coamă = 14m;

POT maxim = 35%;

CUT maxim = 1,2;

Spații verzi minim 5%

- ZIi - Subzonă rezidențială de locuințe individuale (cu maxim 2 apartamente/parcelă)

Regim de înălțime maxim: P+1E+M/Er;

H max. cornișă = 9m;

H max. coamă = 12m;

POT maxim = 35%;

CUT maxim = 1,05;

Spații verzi minim 5%

În concluzie, terenul studiat este divers din punct de vedere urbanistic, zone cu caracter arabil fiind interpusă cu zone parțial construite, parțial reglementate anterior prin diverse planuri urbanistice.

2.4. Circulația

2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ este dispus cu latura scurtă pe Calea Buziașului, arteră de penetrare în oraș propusă pentru modernizare și lățire. Suplimantar, accesibilitatea sitului este asigurată din mai multe direcții, cum ar fi pe partea nordică, prin Calea Buziașului, pe latura sudică și estică prin drumul de exploatare De1504/1/12 (strada Dafinului) și în vest prin strada Rozmarinului.

2.4.2. Capacități de transport, greutate în fluenta 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

Momentan drumurile din zonă sunt în mare parte neasfaltate, zona fiind în plin proces de urbanizare. Trama stradală este definită majoritar prin PUZ-urile deja aprobate sau în curs de aprobare.

În prezent, circulația majoră care vascularizează zona se desfășoară de-a lungul Căii Buziașului, propusă la un prospect stradal de 36m (cu șase benzi de circulație, câte trei pe sens, mărginite de zone verzi, pista de cicliști și circulație pietonală), care actualmente este configurată la două benzi de circulație.

2.5. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat este constituit din patru parcele, cu regimuri juridice diferite:

C.F. nr. 425358 Intravilan Timisoara
Nr. Cad.: 425358 (nr. CF vechi 1572 Moșnita Noua)
(nr cad vechi 1504/1/10
nr. topografic vechi 527/2/2, 528/2, 529/2, 530/1 531/1/2, 533/1/2)
S= 37.700mp
Proprietar: S.C. HORNBAACH CENTRALA S.R.L.
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Imobil neimprejmuit
Categorie folosință: arabil

C.F. nr. 431832 Intravilan Timisoara
Nr. Cad.: 431832
(nr CF vechi 142062, nr cadastral vechi A15404/1/9/1/b)
S= 19.000mp din acte și 17.760mp masurata
Proprietar: Jabri Tabrizi Elena
Act notarial nr. antecontract de vanzare cumparare aut.sub. nr. 456,
din 09/09/2020, pana la data 31.01.2021

in fav. S.C. HORNBACH CENTRALA S.R.L.
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Imobil neimprejmuit
Categorie folosință: arabil

- C.F. nr. 434507** Intravilan Timisoara
Nr. Cad.: 434507
S= 8.858mp
Nr. Cad.: 434507-C1
Showroom P+1Ep cu sas, Sconstruita la sol = 835mp
Proprietar: S.C. HORNBACH CENTRALA S.R.L.
Pozitie transcrisa din CF 413151 Timisoara
Interdicție de instrăinare, grevare, inscriere, dezmembrare, alipire,
construire, demolare, restructurare, amenajare si construire in
favoarea BRD GSG SA SUC Resta
Intabulare drept de ipoteca in favoarea BRD - Groupe Societe
Generale SA
Categorie folosință: curti-constructii industriale si edilitare
- C.F. nr. 434508** Intravilan Timisoara
Nr. Cad.: 434508
S= 1.323 mp
Proprietar: Municipiul Timisoara
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Imobil neimprejmuit
Categorie folosință: teren intravilan pentru drum
- C.F. nr. 405778** Intravilan Timisoara
Nr. Cad.: 405778
S= 22.200mp
Nr. CF vechi: 1545 mosnita Noua,
Nr. topografic: 530/2,3; 531/2, 533/2
cu construcții industriale și edilitare:
Nr. Cad.: 405778-C1 - construcții si instalații stație distribuție
carburanți, Sconstruita la sol = 67mp
Nr. Cad.: 405778-C2 – hală în regim P+2E+M parțial, Sconstruita la
sol = 669mp, Sdesfășurat = 2158mp
Nr. Cad.: 405778-C3 –atelier de vulcanizare și schimb ulei in regim
P, Sconstruita la sol = 116mp, an construire 2018
Proprietar: Szijarto Emeric
Se notează contract de locațiune asupra 169mp în favoarea
SC RCS&RDS SA conform act administrativ nr.531, din 01/03/2018
Categorie folosință: curti-constructii (6.167mp), arabil (16.033mp)

Inițiatorul prezentei documentației este SC SEDAKO GROUP SRL, constituind persoana juridică coordonatoare a celorlalte persoane fizice și juridice proprietare de teren.

2.5.2. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Fiind un teren viran, parțial urbanizat, cu statut preponderent de teren arabil, zona este momentan majoritar neutilizată și este acoperită de vegetație, fiind doar parțial construită și utilizată funcțional.

Pe terenul identificat prin CF 43457 există o construcție de tip hală P+1E și platforme betonate, incinta funcționând ca depozit și comerț materiale de construcții.

Terenul identificat prin CF 405778 există trei construcții, după cum urmează: construcția cu nr. cadastral 405778-C1, reprezentând construcții și instalații stație de distribuție carburanți, având o suprafață construită la sol de 67mp; construcția cu nr. cadastral 405778-C2, reprezentând o construcție cu patru niveluri, în regim de înălțime P+1E+M, având o suprafață construită la sol de 667mp și o suprafață desfășurată de 2.158mp și construcția cu nr. cadastral 405778-C3, reprezentând atelier de vulcanizare și schimb ulei, datată din anul construcției 2018, având o suprafață construită la sol de 116mp.

La nord pe latura cealaltă de Calea Buziașului, terenurile cu nr. cad. 447473, nr. cad. 448263 și nr. cad. 448264 sunt dezvoltate ca zonă de servicii și comerț de-a lungul arterei de circulație, cu construcții de tip hale și platforme betonate.

La est se află drumul de exploatare DE1504/1/12 și DE1517 adiacent canalului de desecare Hcn1505.

La sud și vest, sunt câteva construcții de locuințe unifamiliale pe terenuri reglementate urbanistic, dar în mare parte sunt parcele de teren încă neconstruite.

Principalele disfuncționalități în zonă sunt reprezentate de vecinătatea drumurilor de exploatare DE1504/1/12 (str. Dafinului) și DE1517, a căror profile transversale sunt necorespunzătoare pentru preluarea traficului prevăzut pentru această zonă și lipsa infrastructurii edilitare;

2.5.3. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu cele vecine

Prezența arterei de circulație asigură majoritatea dotărilor necesare de servicii, dispuse de-a lungul Căii Buziașului.

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat, respectiv zonele înconjurătoare, nu dețin spații verzi amenajate, majoritatea siturilor neconstruite fiind în prezent terenuri virane neurbanizate.

Prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă s-au reglementat suprafețe minime necesare de spații verzi amenajate, cum este și în cazul terenurilor reglementate prin HCL 283/2019 și HCL 127/2020.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent zona este deservită de toate utilitățile: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, fiind existente pe Calea Buziașului.

Terenul studiat este afectat de rețeaua de gaz SNTGN TRANSGAZ, care traversează pe direcția de sud-nord parcela. Propunerea de față are în vedere devierea rețelei de gaz existente de pe teren privat pe cel public.

2.7 Probleme de mediu

- RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu sunt în prezent, în marea lor majoritate, categoria de folosință de terenuri arabile în intravilan. Nu există terenuri cu caracter de spațiu verde, care să asigure un cadru natural de care trebuie ținut cont în propunerea urbanistică.

- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Terenul este afectat de rețeaua de gaz SNTGN TRANSGAZ, care traversează pe direcția de sud-nord parcela. Se va prevedea devierea rețelei de gaz existente de pe teren privat pe cel public.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile propuse se încadrează în categoriile funcționale comerț, locuințe colective mici.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de

amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă. Zona studiată este în curs de reglementare din punct de vedere urbanistic, având categorii funcționale mixte – zonă de locuințe individuale sau colective mici cu funcțiuni complementare și servicii - comerț.

Prezenta documentație are ca obiect urbanizarea terenului studiat, propunând realizarea unui ansamblu de construcții pentru servicii, comerț și locuire. Prin prezenta documentație se propune o zonă de comerț cu un regim de înălțime P+1E cu construcții de tip hală, copertine și platforme pentru circulație, iar pentru funcțiunea de locuire se propune un regim de înălțime (S)+P+2E+(M)Er. Având în vedere bariera constituită de calea ferată, traseul de centură și culoarul LEA, care limitează o eventuală dezvoltare ulterioară pe orizontală, pe direcția sud-est, prezentul PUZ închide și completează din punct de vedere urbanistic zona studiată.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, terenul de față este situat în intravilan, în zonă pentru locuințe de maxim două familii și funcțiuni complementare.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, terenul studiat se încadrează în UM3 - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacent principalelor artere de trafic și în ULiu - zonă locuințe cu regim redus de înălțime.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare. Prin planul urbanistic propus se prevăd zone de spații verzi amenajate, asigurând un balans între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare.

Suprafețele de zone verzi prevăzute prin reglementările anterioare (PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 283/2019 și PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 127/2020) sunt menținute și suplimentate conform reglementărilor în vigoare.

3.4. Modernizarea circulației

Referitor la trama majoră autoritatea publică are în derulare un proiect pentru Calea Buziașului prin care se propune modernizarea și lărgirea profilului stradal (de la două benzi

existente de 7m la un prospect de 36m cu câte trei benzi de circulație, trotuar, zone verzi, pistă de biciclete în ambele direcții). Există și un orizont de timp pentru acest proiect: conform datelor furnizate de autoritatea publică, se preconizează finalizarea lucrărilor în trimestrul al II-lea al anului 2021.

Trama secundară influențată de prezenta documentație se va modifica/ extinde astfel:

- Prin PUZ aprobat cu HCL 283_2019 "Zona locuințe individuale cu regim redus de înălțime (S+P+1E+M/Er) cu caracter urban" se propune constituirea străzii Rozmarinului, dispusă pe direcția Nord-Sud, perpendiculară pe Calea Buziașului, cu un profil transversal de 12m. Prin prezenta documentație, datorită traficului suplimentar ce va fi indus de funcțiunea comercială, se propune extinderea la un profil de 18m, cu 3 benzi de circulație, excentric, rezultat prin cedarea suplimentară a 6m din terenurile identificate prin CF. 434507 și CF.431832. Lărgirea căii carosabile se va realiza doar pe lungimea UTR-ului cu funcțiune comercială. Pentru UTR-ul cu funcțiunea de locuire colectivă strada Rozmarinului propusă se va îngusta în zona de locuințe, ajungând la un prospect de 12m + 5m, unde pe 12m se va constitui un prospect standard, iar pe 5m cu zone de parcări pentru locuințele colective.
- Drumul de exploatare DE1504/1/12 (str. Dafinului) e propus cu un prospect de 12+5m cu câte două benzi de circulație, trotuare, zone verzi, respectiv parcări perpendiculare către zona de locuire. Traversarea canalului HCn1505 propus prin PUZ aprobat cu HCL 127/ 2020 se va menține.
- În partea de sud a amplasamentului se va continua trama stradală propusă conform reglementărilor de urbanism anterioare, prin prelungirea drumului de 12+5m perpendicular pe canal HCn 1505.
- De-a lungul canalului de desecare HCn 1505, adiacent zonei de locuire, este prevăzut un drum cu prospect de 9m + 7m, prin lărgirea drumului de exploatare existent DE1504/1/12.

În cadrul acestei documentații urbanistice, propunerile de modernizare a circulației au vizat adaptarea pe de-o parte a situației existente și pe de altă parte a situației propuse prin precedentele planuri urbanistice avizate, astfel încât acestea să se conformeze situației urbanistice propuse.

3.5. Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Prin tema de proiectare stabilită se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului;
- realizarea unei zone alocată construcțiilor cu funcțiuni de servicii, comerț și locuire;
- zonificarea optimă a terenului, pentru realizarea funcțiilor dorite dar și pentru crearea unui climat urbanistic favorabil;
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse;

- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă.

Pentru amplasamentul studiat se propune o zona de “funcțiuni mixte: comerț, servicii și locuire”. Funcțiunile sunt distribuite în mai multe subzone cu reglementări caracteristice.

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor pentru locuințe colective mici;
- zona alocată construcțiilor pentru funcțiuni de comerț și servicii;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale, acceselor și parcajelor;
- zone verzi.

3.5.2. Indici urbanistici

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul mixt de servicii, comerț și locuințe colective mici, ocuparea terenurilor la nivelul solului se va înscrie în limita a maxim 70% pentru parcela de servicii-comerț, respectiv 40% pentru parcelele de locuințe colective mici.

Se va propune un C.U.T. maxim de 1,2 pentru parcelele de servicii, comerț, respectiv 1,5 pentru parcelele de locuințe colective mici.

Cele două zone unități teritoriale vor fi prevăzute cu următoarele reglementări și indicatori urbanistici:

UTR 1 - Zona de comerț și servicii:

Regim de înălțime maxim P+1E

P.O.T. max = 70%

C.U.T. max = 1,2

Hmax = 15m

Spații verzi minim 5%

UTR 2 - Zona de locuințe colective mici:

Regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er

P.O.T. max = 40%

C.U.T. max = 1,5

Hmax cornișă = 11m

Hmax coamă = 16m

Spații verzi minim 20%

3.5.3 Bilant teritorial – global

Bilanț teritorial : UTR 1 + UTR 2	- Situația existentă -						- Situația propusă -	
	PUZ aprobat cu HCL 283_2019		PUZ aprobat cu HCL 127_2020		terenuri nereglementate		(mp)	%
	(mp)	%	(mp)	%	(mp)	%		
Teren studiat	17.760	100	22.200	100	47.881	100	87.841	100
Căi de comunicații și transport (drumuri publice)	4318,47	24,31	2.737	12,33	1.323mp reprezentând teren cu CF434508	2,73	8.217	9,35
Zonă aferentă construcțiilor	10.981,39	61,85	2.239	10,08	-	-	max 18.634	max 21,22
	1.068,43	6,01	9.015	40,53			pt locuințe colective mici	pt locuințe colective mici
			4.780	15,45			max 53.194,29	max 60,58
							pt comerț și servicii	pt comerț și servicii
Zonă spații verzi și zone de recreere	1391,71	7,83	3.429	15,45	-	-	min. 7.795,71 (1391,71mp + 3.429mp + 2.875mp (min 5% pt zona servicii, comerț))	min 8,85
UTR 1 + UTR 2	PUZ aprobat cu HCL 283_2019	PUZ aprobat cu HCL 127_2020	terenuri nereglementate	Situație propusă				
REGIM DE ÎNĂLȚIME	maxim S+P+1E+M/Er	maxim S+P+2E+M/Er	-	max (S)+P+2E+(M)Er - pt locuințe colective mici max P+1E - pt comerț servicii				
P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	maxim 35%	maxim 40% - pt servicii maxim 35% - pt locuire	-	maxim 40% - pt locuințe colective mici maxim 70% - pt comerț servicii				
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	maxim 0,9	maxim 1,2 - pt servicii, loc. colectivă maxim 35% - pt locuire individuală	-	maxim 1,5 - pt locuințe colective mici maxim 1,2 - pt comerț servicii				
H maxim	maxim 8,00m la cornișă	maxim 11,00m la cornișă 16,00 la coamă	-	max 11,00m la cornișă 16,00 la coamă - pt locuințe colective mici max 15,00m - pt comerț, servicii				

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza de la rețelele existente în zonă.

Telecomunicații și televiziune prin cablu

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde rețelele de telecomunicații și cablare TV din zonă. De la aceste rețele se vor realiza branșamente individuale.

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă pentru zona studiată se va face prin extinderea rețelelor existente sau proiectate în zonă.

Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare se va face prin extinderea rețelelor existente sau proiectate în zonă.

Canalizarea pluvială

Prin grija beneficiarului, apele pluviale se vor colecta prin rețeaua de canalizare pluvială propusă în incintă, vor fi colectate în separatorul de hidrocarburi, acolo unde va fi cazul, și vor fi descărcate în bazine de retenție, ulterior pompate în rețeaua publică de canalizare.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă.

Conducta existentă de SNTGN TRANSGAZ va fi deviată pe partea vestică a terenului pe suprafață destinată căii de comunicații și transport.

3.7 Protecția mediului

3.7.1 Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele pluviale aferente zonei de circulațiilor auto din incinte vor trece printr-un separator de hidrocarburi după care vor fi colectate într-un bazin de retenție care va fi golit controlat în rețeaua publică de canalizare la 30 de minute după terminarea ploii sau se va folosi la irigarea spațiilor verzi.

3.7.2 Depozitarea controlată a deșeurilor. Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate în zona de aprovizionare.

3.7.3 Organizarea sistemelor de spații verzi. Se va asigura suprafața minimă de 20% alocat spațiului verde amenajat.

3.8. Obiective de utilitate publică

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Teren proprietate privată	86.518 mp
Teren proprietate Municipiul Timișoara	1.323 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată	78.588 mp
Terenuri domeniul public	1.020 mp
Terenuri proprietate privată, ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	7.930 mp
Terenuri domeniul public, ce se intenționează a fi trecute în proprietate privată	303 mp

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. - "ELABORARE PUZ funcțiuni MIXTE: COMERȚ, SERVICII și LOCUIRE; MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL nr.283/2019 și MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL nr.127/2020"** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și racordată la tendințele de dezvoltare urbană ale zonei Metropolitane a orașului Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,
Arh. Czirják Zsuzsa

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu