



## MEMORIU NONTEHNIC

### PLAN URBANISTIC ZONAL

**“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“**

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, cu front la Calea Buziașului la numerele 152-162. Terenul în suprafață totală de 87.841 mp situat în proximitatea limitei teritoriului administrativ Timișoara – Moșnița Nouă, este identificat prin CF nr. 425358, CF nr. 431832, CF nr. 434507, CF nr. 434508, CF nr. 405778. Pe amplasamentul care face obiectul prezentei documentații se dorește dezvoltarea unei zone mixte de comerț, servicii și locuire. Planul Urbanistic Zonal presupune urbanizarea unei zone ample și include modificarea unor PUZ-uri pe suprafețe mai mici aprobate anterior.

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 analizarea 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.
- 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
- P.U.Z. "Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii", CF 405778, nr. cad 405778, Timișoara aprobat prin HCL 127/2020

Certificatul de Urbanism nr. 3120/04.09.2020 la regimul tehnic prevede următoarele specificări: parțial conform PUZ aprobat prin H.C.L. 50/1999 – Zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare, parțial conform PUZ aprobat cu H.C.L. 283/2019 - "Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban" și parțial conform PUZ aprobat cu H.C.L. 127/2020 - "Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii". Terenuri afectate de sistematizarea zonei – modernizare de trasee/deschideri de străzi, de zona de siguranță SNTGN TRANSGAZ și zona de protecție linii cale ferată, teren posibil afectat de canal. Locurile de parcare se vor asigura pe terenul beneficiarului conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse. Spații verzi conform HCL 62/2020.

Avizul de Oportunitate nr. 51 din 19.11.2020 prevede următoarea categorie funcțională propusă pe terenul beneficiarului: dezvoltarea a două zone funcționale distincte: **zona de locuințe colective mici și zona de comerț și servicii**, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare exclusiv pe terenurile deținute de proprietari, conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri (dacă este cazul).

Indicii urbanistici maximali propuși pe terenul studiat – conform Avizul de Oportunitate nr. 51 din 19.11.2020 sunt:

- Zona de comerț și servicii
  - POT<sub>max</sub> = 70%
  - CUT<sub>max</sub> = 1,2
  - Regimul maxim de înălțime = P+1E
  - H<sub>max.</sub> = 15m
  - Spații verzi = min 5%
- Zona de locuințe colective mici
  - POT<sub>max</sub> = 40%
  - CUT<sub>max</sub> = 1,5
  - Regimul maxim de înălțime = S+P+2E+M/Er
  - H<sub>max.</sub> coamă = 16m
  - H<sub>max.</sub> cornișă = 11m
  - Spații verzi = min 20%

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.

Cvartalul studiat se află într-un proces de transformare, regăsindu-se preponderent funcțiuni mixte și 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 individuale și colective mici. Prezența arterei de circulație a determinat, în timp, dezvoltarea caracterului de servicii și comerț preponderent dealungul căii rutiere. 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 construite recent, retrase din aliniament. O particularitate specifică a zonei este latura de sud-est, care limitează expansiunea urbană prin bariera constituită de calea ferată, traseul de centură și culoarul LEA.

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 și modificarea unor reglementări stabilite prin PUZ-uri anterioare, propunând realizarea unui ansamblu de construcții pentru servicii, comerț și locuire. Prin prezenta documentație se propun dezvoltarea a două zone distincte: zona de locuințe colective mici, cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E+(M)Er și zona de comerț și servicii, cu regim de înălțime maxim P+1E, cu construcții de tip big box, copertine și platforme pentru circulație, parcări. 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 practic din punct de vedere urbanistic zona periferică a orașului.

În prezent, amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ este dispus cu latura scurtă pe Calea Buziașului, arteră de penetrare în oraș propusă pentru modernizare și lățire. Suplimentar, 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 de pe DE 1517 și în vest prin strada Rozmarinului. Din punct de vedere al îmbunătățirii circulației în zonă se propune în continuare modernizarea și lărgirea profilului stradal pe artera Calea Buziașului, respectând studiile anterioare de urbanism, iar trama secundară va fi optimizată și adaptată la nevoile zonei studiate.

Prin prezenta documentație, datorita traficului suplimentar ce va fi indus de funcțiunea comercială, se propune extinderea stăzii Rozmarinului la un profil de 18m, cu 3 benzi de circulație, excentric. Pentru UTR-ul cu funcțiunea de locuințe colective mici strada Rozmarinului propusă se va lăți, 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. Deasemenea strada Dafinului și strada nou propusă (prelungirea străzii Toporașilor) între cele două zone funcționale, cel de comerț-servicii și cea de locuințe colective mici sunt prevăzute cu acest profil de 12m + 5m. 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.

Asigurarea necesarului de locuri de parcare se va realiza exclusiv pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă. Accesele auto și pietonale se vor realiza din Calea Buziașului, strada Rozmarinului, strada Dafinului și din străzile nou propuse.

**Terenul aferent drumului public va fi cedat și va deveni proprietate publică.**

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.)**

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 aferent celor două zone funcționale distincte (zona de locuințe colective mici și zona de comerț și servicii), asigurând un balans între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate. În zona de locuințe colective mici este prevăzut un minim de 20% spațiu verde poziționat în mijlocul parcelei cu deschidere către canalul de desecare, un potențial culoar verde-albastru. În zona de comerț și servicii este prevăzut un minim de 5% spațiu verde poziționat către canal.

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

**UTR 1 - Zona de comerț și servicii:**

P.O.T. maxim = 70%

C.U.T. maxim = 1,2

**UTR 2 - Zona de locuințe colective mici:**

P.O.T. max = 40%

C.U.T. max = 1,5

**Obiective de utilitate publică:**

Pentru toate lucrările rutiere propuse de pe parcelele studiate și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat – este prevăzut rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Astfel în urma aprobării “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” proprietatea terenurilor pe parcelele studiate va rezulta conform tabelului:

<b>TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR - existent</b>	
Teren proprietate privată	86.518 mp
Teren proprietate Municipiul Timișoara	1.323 mp
<b>CIRCULAȚIA TERENURILOR - propus</b>	
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

Întocmit,  
Arh. Czirják Zsuzsa

Specialist RUR,  
Arh. Răzvan Negrișanu