

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
“funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii”
- Amplasament: **Timișoara, strada Grigore Alexandrescu - prelungire**
CF nr. 440492, CF nr. 440493 Timișoara
CF nr. 440494, CF nr. 440495 Timișoara
- Beneficiar: **S.C. ROMFORAJ-HIDRO S.R.L.**
S.C. CAVOUR S.R.L.
- Proiectant general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **AUGUST 2020**
- Faza de proiectare: **PUZ**

1.2. Obiectul lucrării

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenurile situate în intravilanul municipiului Timișoara, strada Grigore Alexandrescu - prelungire, CF nr. 440492 (CF vechi 201999), nr. cad. 50670, nr. top. Cc527/1/8-10/2-8; C.F. nr. 440493 (CF vechi 202000), nr. cad. 50671, nr. top. Cc527/1/8-10/2-8; C.F. nr. 440494 (CF vechi 202001), nr. Cad. 50672, nr. top. Cc527/1/8-10/1, Cc527/1/8-10/11-16; C.F. nr. 440495 (CF vechi 202002), nr. cad. 50673, nr. top. Cc527/1/8-10/1, Cc527/1/8-10/11-16 Timișoara, în vederea realizării obiectivului **“PUZ funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii”**.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- 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.

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

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - UTR 20 - Zonă instituții și servicii publice propusa, cu interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ.

1.3. Surse documentare

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

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

Certificatul de Urbanism nr. 379/07.02.2019 a fost obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 și conține următoarele prevederi: *UTR 20 - Zonă instituții și servicii publice propusa, cu interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ. Posibil afectat de sistematizarea zonei.*

Terenul a fost reglementat prin PUD aprobat prin HCL nr. 389/30.10.2007 - „Locuințe colective S+P+5E+2Ep” str. Grigore Alexandrescu, având o valabilitate de 10 ani.

Pentru stabilirea de reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, necesarul de parcaje, spații verzi este necesară întocmirea unui plan urbanistic zonal.

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

În zonă au fost elaborate mai multe documentații de urbanism aprobate:

- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 185 din 29.07.2003 – PUZ "Calea Torontalului – Strada Grigore Alexandrescu", pentru funcțiuni mixte în regim P+5E+M;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL 35/31.01.2006 – PUD "Locuinte colective si functiuni complementare";
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL 282/06.06.2006 – PUD "Condominium cu destinația de locuințe plurifamiliale și funcțiuni complementare";
- Planul Urbanistic de Detaliu - PUD "Locuințe colective S+P+5E+2Ep" aprobat prin nr. 389 din 30.10.2007;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL 500/18.12.2007 – PUD "Locuinte colective si functiuni complementare";
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 226/22.04.2008 – PUZ "Locuinte colective";
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL 22/27.01.2009 – PUD "Modificare propunere de mobilare din documentatia PUD aprobat prin HCL 396/30.10.2007";
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 305/18.12.2012 – PUZ "Zona de locuinte colective si functiuni complementare, in regim de maxim S+P+9E";
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 255/27.06.2017 – PUZ "Zonă mixtă";
- Planul Urbanistic Zonal în lucru, la intersecția străzii Grigore Alexandrescu cu Calea Torontalului – PUZ "Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire colectivă";
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012.

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;
- 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. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord a municipiului Timișoara, în intravilan, putând fi accesate de pe două artere principale, atât de pe Calea Aradului, cât și de pe Calea Torontalului.

Dat fiind faptul ca întreg cvartalul era format din parcele de dimensiuni relativ mari, de-a lungul timpului țesutul urban 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.

În ultimii 10-15ani, evoluția acestei zone în cadrul orașului Timișoara se remarcă prin dezvoltarea, cu precădere, a clădirilor cu funcțiuni rezidențiale, preponderent locuire colectivă, cu sau fără funcțiuni complementare, având un regim mare de înălțime.

Intensa dezvoltare rezidențială în cvartalul studiat se datorează pe de o parte amplasării terenurilor în proximitatea Inelului IV de circulație majoră a orașului și pe de altă parte contextului urban preexistent acestei dezvoltări, compus din terenuri libere de construcții, formate din parcele generoase, adecvate implementării de clădiri cu regim mare de înălțime.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Cvartalul studiat se afla 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, iar zona studiată este prevăzută pentru dezvoltarea locuințelor colective cu funcțiuni complementare, de regim mare de înălțime.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea nordică a orașului, în zona localizată între arterele strada Grigore Alexandrescu (inel IV) în partea sudică, Calea Aradului în partea estică, Calea Torontalului în partea vestică și teren urbanizat prin HCL 255/27.06.2017 în partea nordică.

Zona ce urmează să fie reglementată prin PUZ este formată din 4 parcele, înscrise în C.F. nr. 440492 având nr. cad. 50670, C.F. nr. 440493 având nr. cad. 50671, C.F. nr. 440494 având nr. cad. 50672, C.F. nr. 440495 având nr. cad. 50673. Parcelele în cauză reprezintă teren curți construcții în intravilan Timișoara, au o suprafață de 2377mp, 2381 mp, 2402 mp, respectiv 2425 mp și o suprafață cumulată de 9.585 mp.

Terenurile studiate sunt bordate la:

- Nord - de parcela cu nr. cad 527/1/8-10/17 (destinată viitorului profil stradal) și drum de exploatare De527/1/13;
- Sud – de ansamblu de locuințe colective, în regim de înălțime S+P+5+M, executate;

- Est – de teren în proprietate privată - neurbanizat identificat prin nr. cad. Cc527/1/11/2;
- Vest – de strada Ion Flueraș și ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare, în regim maxim de înălțime S+P+8E+Er.

Cele patru parcele destinate viitoarelor construcții sunt străbătute longitudinal de parcela cu nr. cadastral Cc527/1/8-10/17, dezmembrată după aprobarea PUD-ului realizat și aprobat prin HCL 389/2007, parcela fiind alocată profilului stradal. În prezent, parcela aparține domeniului public (strada Pelbartus).

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 de existența arterelor majore, respectiv Calea Aradului, Calea Torontalului și a strazii Grigore Alexandrescu (inel IV).

Cvartalul din cadrul căruia face parte terenul studiat este ușor de accesat prin căi de circulație, fiind delimitat de patru strazi. Trei dintre ele sunt de importanță majoră în cadrul rețelei stradale a orașului: Str. Grigore Alexandrescu (Sud), Calea Aradului (Est), strada propusă prin extinderea De 527/1/13 (nord) și Calea Torontalului (Vest).

Terenurile care fac obiectul prezentei documentații, sunt bine deservite de infrastructura rutieră, rezultate în urma urbanizărilor precedente în zonă. Străzile adiacente terenurilor studiate, strada Ion Flueraș și strada Pelbartus, sunt perpendiculare pe strada Grigore Alexandrescu (care va deveni inelul IV de circulație Timișoara). În partea de nord a terenurilor este situat drumul de exploatare De527/1/13. Aceste două străzi conectează terenul cu importante căi de circulație, Calea Aradului și Calea Torontalului.

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

Așa cum rezultă din studiul geotehnic atașat prezentei documentații, 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 studiat 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.

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 că amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

Amplasamentul nu deține construcții și nu este traversat de rețele de instalații.

Terenul studiat a fost urbanizat prin PUD aprobat cu HCL. nr. 389 din 30.10.2007 - "Locuințe colective S+P+5E+2Ep" care a avut valabilitate până la 29.10.2017 și prevedea următoarele reglementări:

- Realizarea unei zone cu funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare (comert, servicii, birouri) și amplasarea pe sit a patru imobile cu locuințe colective cu regim de înălțime S+P+5E+2Ep.

- Implementarea a maxim 223 de unități de locuit

- Locurile de parcare pentru funcțiunile propuse erau asigurate în subsolul imobilului pentru locuințe, fiind prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare apartament, iar pentru vizitatori sunt locuri de parcare supraterane în incintă.

- Indicii urbanistici aprobați prin PUD-ul anterior prevedeau următorii parametri:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 3

Regim maxim de înălțime este S+P+5E+2Ep.

2.4. Circulația

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

În prezent, circulația majoră care vascularizează zona se desfășoară de-a lungul Str. Grigore Alexandrescu, viitorul Inel IV al orașului, strada de categoria I, propusă la un prospect stradal de 24 m (cu patru benzi de circulație, câte două pe sens, marginite de zone verzi, pista de cicliști și circulație pietonală), care actualmente detine două benzi de circulație.

Situl este traversat de strada Pelbartus, drum de pământ parțial asfaltat, constituit prin PUD "Locuințe colective S+P+5E+2Ep" aprobat prin nr. 389 din 30.10.2007.

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

Străzile menționate necesită modernizare cu implantarea propunerilor de profile stradale aprobate prin documentațiile de urbanism. Lipsa trotuarelor și pistelor de biciclete neexecutate face ca circulația pietonilor în zonă să fie stânjenită, ca atare lărgirea profilului stradal prevăzută în documentațiile aprobate vor regla această deficiență.

Prezenta documentație de urbanism se completează cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă și nu afectează vascularizarea circulației din zonă.

2.5. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat este constituit din parcelele:

CF nr. 440492

Intravilan Timisoara
Nr. cad.: 50670, Top: Cc527/1/8-10/2-8
S = 2.377 mp
Proprietar: S.C. Romforaj Hidro S.R.L.
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Imobil împrejmuit parțial cu gard de plasă
Categorie folosință: curți construcții

CF nr. 440493

Intravilan Timisoara
Nr. cad.: 50671, Top: Cc527/1/8-10/2-8
S = 2.381 mp
Proprietari: S.C. Romforaj Hidro S.R.L. cota actuala 1/2
și în proprietatea lui S.C. Cavour S.R.L. cota actuala 1/2
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Imobil împrejmuit parțial cu gard de beton + metalic și de plasă
Categorie folosință: curți construcții

CF nr. 440494

Intravilan Timisoara
Nr. cad. 50672, Top: Cc527/1/8-10/1; Cc527/1/8-10/11-16

S=2.402 mp

Proprietari: S.C. Cavour S.R.L cota actuala 1/2 și in proprietatea lui S.C. Romforaj Hidro S.R.L. cota actuala 1/2

Fără înscrieri privitoare la sarcini

Imobil împrejmuit parțial cu gard de plasă

Categorie folosință: curți construcții

CF nr. 440495

Intravilan Timisoara

Nr. cad. 50673, Top: Cc527/1/8-10/1; Cc527/1/8-10/11-16

S=2.425 mp

Proprietari: S.C. Cavour S.R.L cota actuala 1/2 și in proprietatea lui S.C. Romforaj Hidro S.R.L. cota actuala 1/2

Fără înscrieri privitoare la sarcini

Imobil împrejmuit parțial cu gard de beton + metalic

Categorie folosință: curți construcții

Cele patru terenuri sunt fără construcții, in proprietatea a doua persoane juridice.

Inițiatorul documentației este S.C. Romforaj Hidro S.R.L. și S.C. Cavour S.R.L

2.5.2. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenurile studiate nu dețin fond construit.

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

Fiind o zonă recent construită, există în mod inerent lipsa unei dotări corespunzătoare cu servicii. Calea Aradului și calea Torontalului, aflată la o distanță de aproximativ 1.500 m, asigură majoritatea dotărilor de servicii, așezate de-a lungul arterelor.

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

În documentația PUD aprobat prin HCL nr. 389/30.10.2007 - „Locuinte colective S+P+5E+2Ep” str. Gigore Alexandrescu nu era prevăzut spațiu verde și nu era reglementat dimensiunea acesteia.

Prin documentatiile de urbanism aprobate in zona, s-au reglementat suprafețe minime necesare de spații verzi amenajate.

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentații se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi amenajate din suprafața rezultată in urma procesului de urbanizare. Spațiul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Grigore Alexandrescu și sunt extinse parțial pe strada Pelbartus pe porțiunea asfaltată.

2.7. Probleme de mediu

RELATIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Conform CF-uri anexate, terenurile încadrate în zona de studiu sunt în prezent cu categoria de folosință de terenuri curți construcții în intravilan.

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

Nu e cazul.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În urma raportului de evaluare arheologică teoretică s-a constatat că în perimetrul evaluat nu au fost identificate situri arheologice. Evaluarea teoretică pentru acest perimetru nu a dus la localizarea / identificarea unor obiective istorice și / sau arheologice.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile ce sunt propuse a se realiza aparțin funcțiunii de locuințe și dotări complementare locuirii.

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 publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenurile se află într-o poziție urbană privilegiată deoarece sunt în apropiere de artere majore, Calea Aradului, Calea Torontalului și de o viitoare arteră -Strada Grigore Alexandrescu care va deveni inelul IV de circulație Timișoara.

Pe zona constituită de cele 4 parcele, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte - locuințe și servicii.

Motivul care stă la baza schimbării regimului de înălțime (PUD aprobat prin HCL nr. 389/30.10.2007) este dedensificarea ariei construite la sol, cu scopul generării de spații verzi și zone de loisir, curți cu caracter semiprivat, între volumele construite. Astfel, se propune reducerea procentului de ocupare a terenului de la 50% (cat era prevăzut în PUD-ul inițial-pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare), la 40%. De asemenea prin corelarea CUT-ului cu regimul de înălțime rezulta un POT de 2.9% de la nivelul parterului în sus.

Ținând cont că inelul IV de circulație se află în vecinătatea terenului studiat, se propune ca pe parcelele propuse să se ridice volume similare cu cele ce bordează viitoarea arteră. Așadar, conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus va susține uniformizarea zonei fiind similar cu regimul de înălțime al PUZ-urilor aprobate pentru parcelele învecinate.

Nord – PUZ aprobat prin HCL 255/27.06.2017;

Vest – construcții executate conform PUZ aprobat prin HCL 305/18.12.2012;

Sud – construcții executate – locuințe colective în regim de înălțime S+P+5E+M.

3.2. Prevederi ale P.U.G. în vigoare

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – UTR 20 - aria studiată face parte dintr-o zonă de instituții și servicii publice propusă, cu interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ. Încadrarea terenurilor în zonele funcționale stabilite prin PUG se vor identifica conform planului de situație anexat (01.4.-A- Situația existentă).

Conform propunerilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință Lc - locuințe colective și Va – zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat. Încadrarea terenurilor în zonele funcționale propuse prin noul PUG se vor identifica conform planului de situație anexat (01.4.-A- Situația existentă).

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 balansul optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare.

3.4. Modernizarea circulației

În conformitate cu prevederile Masterplanului, Politica 4: Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare, inelul IV intră la categoria „inele majore”. Terenul rezervat pentru lărgirea inelului permite un prospect stradal de 24 m, respectiv carosabil 14m și pachet de trotuar pietoni, pistă biciclete și zonă verde însumând 5m pe fiecare parte a carosabilului.

Fiind o zonă în proces de urbanizare, toate cele 3 străzi ce bordează amplasamentul sunt propuse spre lărgire și modernizare.

Strada Ion Flueraș este în prezent o stradă neasfaltată, prevăzut cu profilul stradal de 14.30m. Profilul stradal propus, conform documentațiilor de urbanism anterioare, este prevăzut cu trotuar (1.60m), zonă verde (0.85m), parcuri publice (2.35m), carosabil de dublu sens (6.00m), zonă verde(1.00m), pistă de biciclete (1.00m), trotuar (1.50m).

Strada Plebatus cu o lăţime de 10.50m este parţial urbanizată, fiind alcătuită din pământ bătut şi pietriş şi asfaltată între construcţiile executate. Se propune un profil stradal cu carosabil de dublu sens (6.00m), cu trotuar pe ambele laturi (2.25m).

Drumul de exploatare DE527/1/13 în partea de nord al terenului va avea o latime de 11.5m. Profilul stradal este prevăzut cu zonă verde (1.00m) în partea de către canal, carosabil de dublu sens (6.00m), parcuri publice sau zonă verde cu pistă de biciclete (2.20m) şi trotuar (2.30m).

Se vor asigura locuri de parcare în cadrul noii străzi create, în funcţie de posibilităţile şi dimensiunile rezultate între accesele la parcele. Terenurile aferent drumului public sunt cedate şi rămân în proprietate publică.

Lucrările rutiere de extindere se vor executa conform proiectului de specialitate.

3.5. Zonificare funcţională - reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Elemente de temă, funcţionalitate, amplasare

Prin tema de proiectare stabilită se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului
- realizarea unor zone alocate construcţiilor cu funcţiuni de locuinţe colective şi funcţiuni complementare
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcţiunilor propuse
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităţilor pentru întreaga incintă

Funcţiunea propusă pentru zona studiată este “funcţiuni MIXTE: locuinţe şi servicii”. Suprafaţa terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcţiilor – Locuinţe şi funcţiuni complementare;
- zona alocată circulaţiilor auto, pietonale, platformelor betonate şi parcajelor;
- zone verzi.

Conturul subsolului poate coincide cu limitele de proprietate.

Locul de joacă pentru copii va fi o suprafaţă compactă şi se va dimensiona conform legislaţiei în vigoare.

3.5.2 Indici urbanistici

Locuinţe colective şi funcţiuni complementare

Regim de înălţime propus: maxim S+P+8E+Er

P.O.T. max = 40%

C.U.T. max = 2.9

Hmax = 36 m

3.5.3. Bilanț teritorial – global

Bilanț teritorial :						
	Situație conf. PUD aprobat prin HCL 389/2007 (mp)	%	Situație existentă (mp)	%	Situație propusă (mp)	%
Teren studiat	9.585	100 %	9.585	100 %	9.585	100 %
Zona ocupată cu locuințe colective și servicii	4792,5	max 50 %	-	-	3834	max 40 %
Zona spații verzi și zone de recreere	-	-	-	-	1917	min 20%
Zona parcuri/ Circulații auto și pietonale - incintă	max 4792,5	50 %	-	-	3834	40 %
	Situație conf. PUD aprobat prin HCL 389/2007		Situație existentă		Situație propusă	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	maxim S+P+5E+2Ep		-		maxim S+P+8E+Er	
P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	maxim 50%		-		maxim 40%	
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	maxim 3		-		maxim 2,9	
H maxim	-		-		maxim 36 m	

Notă:

- Conturul subsolului poate coincide cu limitele de proprietate.
- Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.
- Este permisă depășirea limitei de implantare cu balcoane și console conform legislației în vigoare.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentare cu apă

Conform memoriu de specialitate

3.6.2 Canalizarea menajeră

Conform memoriu de specialitate

3.6.3 Canalizarea pluviala

Conform memoriu de specialitate

3.6.4 Alimentarea cu energie electrică

Conform memoriu de specialitate

3.6.5 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 la locuințe și la obiectivele de dotări și servicii.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.7 Protecția mediului

3.7.1 Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele pluviale aferente zonei de circulații auto 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.

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 la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014 actualizat.

3.7.3 Organizarea sistemelor de spații verzi. În perimetrul spațiului verde amenajat (20% din suprafața terenului) se va amplasa un spațiu de joacă pentru copii, amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor. Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.

3.8 Obiective de utilitate publică

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Teren proprietate privată	9.585mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată	9.585 mp
Terenuri proprietate privată, ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	0 mp
Terenuri proprietate privată rezultate	9.585 mp

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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 cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.
- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara.

Întocmit,
Arh. Czirják Zsuzsa

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu