

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL
“ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ,
SERVICII ADMINISTRATIV-FINANCIARE, BANCARE,
TURISTICE”**
- Amplasament: **Timișoara, strada Gr. Alexandrescu,
CF 442372, CF 440679, CF 440678 Timișoara**
- Beneficiar: **SC PROM STROI INVEST SRL**
- Proiectant general: **S.C. RD SIGN S.R.L.
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14**
- Data elaborării: **mai 2022**
- Faza de proiectare: **P.U.Z.**

1.2. Obiectul lucrării

1.2.1. Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, cu front la strada Grigore Alexandrescu în proximitatea Căii Torontalului identificat prin CF nr. 442372, CF nr. 440679, CF nr. 440678, în scopul realizării unei zone de locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice.

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.

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

Caracterul actual al zonei este unul mixt cu terenuri de categorie de folosință arabil, interpusse cu terenuri urbanizate prin documentații de urbanism.

Terenul care face obiectul documentației este situat în intravilanul Municipiul Timișoara, încadrât în PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - UTR18 - zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare, cu locuințe pentru maxim 2 familii, cu regim de înălțime P+2E, POTmax=40%.

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:

- **RrM3** = zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacent principalelor artere de trafic
- **ULiu** = zonă locuințe cu regim redus de înălțime

Prin documentația de față se propune zonă cu funcțiuni mixte – locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice.

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.

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

Certificatul de Urbanism nr. 2870/12.08.2019 a fost obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică Categoria funcțională: zonă propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare; terenuri afectate de sistematizarea zonei (lărgire str. Grigore Alexandrescu – inel IV de circulație) și de canal. Regim de înălțime P+2E, POT max. 40%.

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 sau in curs de elaborare:

- **HCL 365/2008** – PUD "Locuinte colective P+3E+Er" Calea Torontalului, Timișoara";
- **HCL 303/2012** – PUZ "Dezvoltare zona rezidentiala, locuinte colective cu functiuni complementare, dotari si servicii publice", Calea Torontalului, nr. top 419193, nr. top 419200, nr. Cad A580/1/2, nr. Cad A580/1/3, Timisoara;
- **HCL 174/2004** – PUD "Construire locuință unifamilială în regim de P+M, garaj auto și împrejmuire" - Calea Urseni nr.31, Timișoara;
- **HCL 244/2019** - PUZ "Dezvoltare zonă rezidențială și servicii", str. Grigore Alexandrescu, Timișoara;
- **HCL 97/2017** – PUZ "Dezvoltare zonă rezidențială", Str. Ion Popovici Bănățeanu nr. 27, CF 405982, Timișoara;
- **HCL 80/2012** – PUZ "Zona de locuinte cuplate tip duplex in regim de inaltime P+1E+M", str. Popovici Banateanu nr. 8/A, Timisoara;
- **HCL 66/2017** – PUZ "Dezvoltare zonă locuințe colective și funcțiuni complementare", Str. Munteniei nr. 47, CF 414894, Timișoara;
- **HCL 418/2008** – PUZ "Zona locuinte colective, comert, servicii si functiuni complementare", Calea Torontalului - Alea Viilor, Timișoara;
- **HCL 242/2019** – PUZ "CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU PARCAJE", intravilan municipiul Timișoara, str. Aurel Pop nr. 28-30, județul Timiș, CF nr. 445849; 445850 si 445851 Timișoara;
- **HCL 302/2008** – PUZ "Birouri, servicii, comert si locuinte colective" - Calea Torontalului nr.21, Timișoara;
- **HCL 85/2004** – PUD "Strada Grigore Alexandrescu - strada Arthur Rubinstein, Timișoara";
- **HCL 566/2013** – PUD "Construire Centrala Telefonica Digitala MSC-Hosting", str. Grigore Alexandrescu nr. 123, Timișoara;
- **HCL 394/2014** – PUZ "Locuinte colective, functiuni complementare, comert si servicii in regim de inaltime S+P+4E+Er, Str. Grigore Alexandrescu nr. 169, Timisoara;
- **HCL 333/2007** – PUZ "Ansamblu rezidential - Blocuri de locuințe colective si servicii", Str. Grigore Alexandrescu - nr. cad. 23349-23350, Timișoara;
- **Aviz de Oportunitate nr. 27/2019** - PUZ "Locuinte colective si functiuni complementare", Strada Ion Hobama, Timisoara
- **Aviz Oportunitate nr. 42/2018-** Modificare partiala P.U.Z. Aprobat: reglementare Zona mixta si locuinte colective, str. Vlad Banateanu - Aurel Pop, Timisoara;
- **Aviz Oportunitate nr. 17/2019** - PUZ „Zonă mixtă servicii/comerț și locuințe colective”, str. Gr. Alexandrescu-Aleea Viilor, Timișoara.

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

Terenul studiat prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord-vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, în apropierea Căii Torontalului, cu acces din strada Grigore Alexandrescu.

Pentru zona Căii Torontalului s-au elaborat și aprobat o serie de documentații de urbanism care au redefinit caracterul cvartalului în zonă mixtă cu locuințe individuale, locuințe colective, servicii și funcțiuni complementare. Exemple reprezentative pentru procesul de transformare sunt inserțiile VOX Tehnology Park, Vertical Village, XCity, Campeador Residence sau Robigo.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Cvartalul studiat se afla într-un proces accentuat de dezvoltare, mai ales după construirea clădirii de birouri cu funcțiuni conexe VOX Tehnology Park.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat este situat în partea de nord-vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, fiind accesat prin strada Grigore Alexandrescu.

Terenurile studiate sunt bordate la:

- NORD: - Strada Grigore Alexandrescu - viitorul inel IV de circulație.
- SUD: - Teren viran neurbanizat identificat prin nr.cad. 23352/1/1 și canal de desecare Hcn547.
- EST: - Teren urbanizat prin HCL 333/2007 și zona de protecție LEA 110KV.
- VEST: - Teren viran neurbanizat identificat prin nr.cad. 23352/2.

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine

- Nord : - (fără construcții în apropiere);
- Sud : 56,56m
- Vest: 33,61m
- Est: 18,51m;

Vecinătățile cu cadru construit sunt pe partea de sud și vest al parcelelor studiate, pe latura estică sunt terenuri reglementate urbanistic cu construcțiile în faza de proiectare sau în curs de execuție, iar pe latura nordică sunt terenuri reglementate urbanistic sau în curs de elaborare.

Pe partea estică se afla clădirea de locuințe colective în curs de execuție, cu regim de înălțime de S+P+2E+Er – la o distanță de 18,51m față de limita terenului studiat.

Pe partea sudică construcția cea mai apropiată este o casă unifamilială cu regim de înălțime PARTER – la o distanță de 56,56m față de limita terenului studiat.

Pe partea de vestică al terenurilor studiate cele mai apropiate construcții sunt la o distanță de 33,61m, reprezentând construcție cu regim de înălțime PARTER din incinta unei ansamblu cu funcțiunea de servicii.

Pe partea nordică, pe latura opusă al străzii Grigore Alexandrescu, sunt terenuri urbanizate cu destinația de "Clădire mixtă cu funcțiuni și servicii" conform PUZ aprobat prin HCL 485/2019 și teren în curs de urbanizare pentru "Dezvoltare ansamblu rezidențial – locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter în regim S+P+6E+Er".

În zona terenului studiat, pe o rază de 2000m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară conform OMS 119/2014 actualizat în 2018, cap.I art. 11.

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 arterei majore, respectiv Calea Torontalului și al străzii Grigore Alexandrescu și a străzilor propuse prin urbanizare, străzi care necesită a fi asfaltate.

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

Amplasamentul se află în câmpia de divagare, joasă, aluvială a râului Bega, la cca.1160 m N față de cursul regularizat al acesteia din intravilan. Subunitatea de relief în care se află amplasamentul este Câmpia Timișoarei.

Cota generală de altitudine a terenului este de cca. 87 m.

Terenul este relativ plan și are stabilitatea generală asigurată. Panta generală, foarte ușoară a terenului este spre S-SV.

Așa cum rezultă din studiul geotehnic atașat prezentei documentații, zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperat

continentală moderată.

- 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, albiei părăsite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.

Pe amplasamentul studiat nu există canale de desecare, păduri sau zonă mlăștinoasă. Adiacent terenului, pe latura sud-estică al terenului există canalul Hcn 547.

Pe amplasamentul studiat se întâlnește atât orizontul acvifer freatic cât și complexul acvifer de adâncime. Orizontul acvifer freatic se dezvoltă pe intervalul poros-permeabil cuprins între 2-15 m, iar nivelul hidrostatic variază la nivelul zonei Timișoara între 0,5-4m.

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. În prezent, terenul este liber de construcții.

2.4. Circulația

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

Amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ este perpendicular pe strada Grigore Alexandrescu (inel IV de circulație). Accesul este asigurat la partea nordică al ampasamentului studiat.

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 desfașoară de-a lungul Str. Grigore Alexandrescu, viitorul Inel IV al orașului, strada de categoria I, propusă la un prospect stradal de 30m (cu patru benzi de circulație, câte două pe sens, marginite de zone verzi, pistă de cicliști și circulație pietonală), care actualmente este configurată la două benzi de circulație.

În partea sudică al terenului, în cadrul documentației PUZ parohat prin HCL nr.333 din 2007, este propus un drum cu prospect stradal de 12m (cu două benzi de circulație, câte unu pe sens, mărginite de zone verzi și circulație pietonală).

2.5. Situația juridică a terenurilor / Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat este constituit din trei parcele:

C.F. nr. 442372 Intravilan Timisoara
Nr. Cad.: 442372
S= 2749 mp
Proprietar: SC PROM STROI INVEST SRL
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Imobil neimprejmuit
Categorie folosință: arabil

C.F. nr. 440679 Intravilan Timisoara
Nr. Cad.: 440679
S= 3758 mp
Proprietar: SC PROM STROI INVEST SRL

Fără înscrieri privitoare la sarcini
Imobil neimprejmuit
Categorie folosință: arabil

C.F. nr. 440678 Intravilan Timisoara
Nr. Cad.: 440678
S= 352 mp
Proprietar: SC PROM STROI INVEST SRL
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Imobil neimprejmuit
Categorie folosință: arabil

Inițiatorul documentației este proprietarul, SC PROM STROI INVEST SRL.

Fiind un teren viran, neurbanizat, cu statut de teren arabil, zona este momentan neutilizată și este acoperită de vegetație crescută spontan.

2.5.2. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul studiat este liber de construcții.

La nord de strada Grigore Alexandrescu, terenurile cu nr. cad. 406950 și nr. cad. 440608 sunt în curs de urbanizare cu funcțiunea de locuințe colective cu funcțiuni complementare și servicii, cu regim de înălțime S+P+6E+Er.

La est se afla un teren urbanizat prin HCL33/2007 cu construcțiile în curs de execuție.

La sud și vest, câteva construcții de locuințe unifamiliale cu gospodării aferente, construcții mici cu funcțiunea de servicii sau parcele de teren viran.

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

Calea Torontalului, aflată la o distanță de 500m, asigură majoritatea dotărilor de servicii, așezate de-a lungul căii Torontalului.

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

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

Prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă, 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 în urma procesului de urbanizare. În partea sudică al terenului este prevăzut o zonă verde amenajată compactă propus ca teren de joacă pentru copii și reprezintă o suprafață de 483mp care este inclus în suprafața minimă de 1.371,8mp de zonă verde. Suprafața minimă de 20% este raportat la o suprafață de teren 6.859mp – reprezentând suprafața de teren înainte de cedarea de suprafață ce intenționează a fi trecut în domeniu public.

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.

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.

- 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

Conform avizul de amplasament E-distributie Banat nr.310960887/18.06.2020 pe strada Grigore Alexandrescu, în partea nordică al terenului studiat, există un LEA MT de 20kV în exploatare. Se va respecta culoarul de trecere (funcționare) de 12m stânga-dreapta față de LEA 20kV existent, în care este interzisă executarea oricărei construcții, împrejmuii sau parcaje.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Zona studiată din care face parte amplasamentul nu reprezintă potențial balnear sau turistic de agrement. Necesitatea construcțiilor noi hoteliere în apropiere apare ca o cerere din patrea sectorului de buiness.

Locația adiacentă al arterei majore strada Grigore Alexandrescu și apariția construcțiilor noi de birouri, cum ar fi Vox Technology Park sau alte zone de servicii-comerț poate genera o cerere pentru construcții cu caracter hotelier.

Apropierea centrului de afaceri și comercial Iulius Mall, oferind o multitudine de servicii, există o cerere reală unor hoteluri cu caracter de business cu posibilitatea de a gazdui evenimente, conferințe, meetinguri, simpozioane la standarde europene.

2.8 Opțiuni ale populației

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

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

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă. Concluzionând, zona studiată este în curs de reglementare din punct de vedere urbanistic, având următoarea categorie funcțională – zonă de locuințe cu funcțiuni complementare și servicii.

Prezenta documentație are ca obiect urbanizarea terenului studiat cu propunerea unui ansamblu de locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice. Prin prezenta documentație se propune un regim de înălțime S+P+6E+Etr în zona de nord și S+P+4E+Etr în zona de sud al terenului. Motivul care stă la baza creșterii regimului de înălțime este dedensificarea ariei construite la sol, cu scopul generării de spații verzi și zone de loisir, curți cu caracter semiprivat, între volumele construite. Se propune procentul de ocupare a terenului de 40% dar un CUT mai mic de doar 2,8. Din necorelarea CUT-ului cu regimul de înălțime rezultă o flexibilitate în mobilarea terenului astfel încât dacă se optează pentru regimul maxim de înălțime POT-ul rezultat va fi de doar 22%.

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 RrM3 - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacent principalelor artere de trafic și parțial, în capătul sudic al parcelei, 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 balansul optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune în continuare modernizarea și lărgirea profilului stradal pe artera Grigore Alexandrescu, viitorul Inel IV al orașului, respectând studiile anterioare de urbanism.

Se va continua strada propusă în partea sudică al terenului, conform PUZ aprobat prin HCL 333 din 2007, cu posibilitatea de a crea noi accese în zona de locuire.

Lărgirea străzii Grigore Alexandrescu și strada propusă în partea sudică va fi realizat conform proiectului întocmit de proiectanții de specialitate.

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 locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare si turism;
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse la o distanță de minim 5m față de fațadele clădirilor de locuit;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă.

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este “Locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turism”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turism - prin care sunt prevăzute trei subzone funcționale:
 - SZ1 - subzonă comerț, servicii, administrativ-financiare, bancare, turism;
 - SZ2 - subzonă locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter;
 - SZ3 - subzonă locuințe colective;
 - zona alocată circulațiilor auto, pietonale, platformelor betonate și parcajelor;
 - zone verzi. Spațiul de joacă pentru copii se va ocupa minim de 10% din spațiile verzi și va fi situat în zona de sud al terenului conform planșa U03-„Reglementări urbanistice”.
- La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:
 - Retragera variabilă între 8,34m – 9,70m pe latura nordică, către strada Gr. Alexandrescu, respectând interdicția de construire la culoarul de funcționare LEA MT 20kV existent (conform avizul de amplasament E-distributie Banat nr.310960887/18.06.2020);
 - Retragera de cel puțin 9.00m sau H/2 în partea estică și vestică al terenului pentru corp de clădire S+P+4E+Er, iar pentru corp de clădire S+P+6E+Er retragera este de 11.00m sau H/2 pe latura estică pe o adâncime de 50,00m și de 16.00m sau H/2 pe latura vestică pe o adâncime de 56,17m de la limita de implantare către strada Gr. Alexandrescu;
 - Retragera de cel puțin 6.00m de la limita terenului identificat prin CF nr. 440678, în partea de sud al terenului studiat - retragere corelată cu aliniamentul constituit prin PUZ aprobat cu HCL. nr. 333/2007;
 - Modul de amplasare al construcțiilor pe terenul studiat trebuie să respecte următoarele reguli:
 - Corpurile dominante vor fi dispuse cu latura lungă paralel cu limitele de proprietate ale terenului (corelat cu planșa U08-“Posibilități de mobilare”);

Pr. nr. 275/PSI/19

- Este interzisă dispunerea construcțiilor într-o succesiune de corpuri având latura lungă paralelă cu strada G. Alexandrescu;
- Este interzisă ocuparea întregului teren cu o singură clădire liniară;
- Retrageră de cel puțin 4m în partea vestică a parcelei pentru parcuri la nivelul solului;
- Conturul subsolului poate coincide cu limitele de proprietate;
- Este permisă depășirea limitei de implantare cu balcoane și console conform legislației în vigoare;
- Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare și este inclus în suprafața de zonă verde amenajată min.20%;
 - Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a nivelului curent.

3.5.2. Indici urbanistici

Locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turism

Regim de înălțime: maxim S+P+6E+Er – zonă de nord
maxim S+P+4E+Er – zonă de sud

P.O.T. max = 40%

C.U.T. Max = 2.8

- Hmax = 27m – zonă de nord

- Hmax = 21m – zonă de sud

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse se va raporta la cota trotuarului.

Numărul maxim de unități locative va fi **maxim 250 de apartamente.**

3.5.3 Bilant teritorial – global

Bilant teritorial :	Situație existentă (mp)	%	Situație propusă (mp)	%
Teren studiat	6.859	100 %	6.859	100 %
Zona ocupata cu locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice	-	-	2.743,6	max 40 %
Zona spații verzi și zone de recreere	-	-	1.371,8	min 20 %
Zona parcuri/ Circulații auto si pietonale - incinta	-	-	2.391,6	34,87 %
Zona ce intentioneaza a fi trecut in domeniu public pentru cai de comunicatii	-	-	352	5,13 %
Situatie existentă		Situatie propusă		
REGIM DE ÎNĂLȚIME	-	zona de sud - maxim S+P+4E+Er zona de nord - maxim S+P+6E+Er		
P.O.T. (procent de utilizare a terenului)	-	maxim 40%		
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	-	maxim 2,8		
H maxim (Hmaxim se va raporta la cota trotuarului)	-	zona de sud: maxim H = 21m - raportat la cota trotuarului zona de nord: maxim H = 27m - raportat la cota trotuarului		
Număr maxim de unități locative	-	maxim 250 de apartamente		

Reguli de amplasare a construcțiilor:

- Corpurile dominante vor fi dispuse cu latura lungă paralel cu limitele de proprietate ale terenului (corelat cu planșa 06-A "Propunere de mobilare");
- Este interzisă dispunerea construcțiilor într-o succesiune de corpuri având latura lungă paralelă cu strada G. Alexandrescu;
- Este interzisă ocuparea întregului teren cu o singură clădire liniară;
- Retrageri:
 - variabilă între 8,34m – 9,70m pe latura nordică, către strada Gr.Alexandrescu, respectând interdicția de construire la culoarul de funcționare LEAMT 20kV existent (conf. avizul de amplasament E-distributie Banat nr.310960887/18.06.2020);
 - de cel puțin 9.00m sau H/2 în partea estică și vestică al terenului pentru corp de clădire S+P+4E+Er, iar pentru corp de clădire S+P+6E+Er retragerea este de 11.00m sau H/2 pe latura estică pe o adâncime de 50,00m și de 16.00m sau H/2 pe latura vestică pe o adâncime de 56,17m de la limita de implantare către strada Gr. Alexandrescu;
 - de cel puțin 6.00m de la limita terenului identificat prin CF nr. 440678, în partea de sud al terenului studiat - retragere corelată cu aliniamentul constituit prin PUZ aprobat cu HCL. nr. 333/2007.
- Retrageri de cel puțin 4m în partea vestică a parcelei pentru parcuri la nivelul solului;
- Conturul subsolului poate coincide cu limitele de proprietate;
- Este permisă depășirea limitei de implantare cu balcoane și console conform legislației în vigoare;
- Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare și este inclus în suprafața de zona verde amenajat min.20%;
- Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a nivelului curent.

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 si 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 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.

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. Spațiul de joacă pentru copii nu va ocupa mai mult de 10% din spațiile verzi. 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	6.859mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată	6.859mp
Terenuri proprietate privată, ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	352mp
Terenuri proprietate privată rezultate	6.507mp

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. - "ANSAMBU LOCUINȚE COLECTIVE, COMERT, SERVICII ADMINISTRATIV-FINANCIARE, BANCARE, TURISTICE"** 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 cu 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