



MEMORIU TEHNIC

Proiect nr. 149/2016

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: LOCUIȚE COLECTIVE ȘI SERVICII" C.F. 415170; NR.TOP: A541/1/35/a/1/a/1/a/1; (S= 4131 mp)
Amplasament:	Strada Bucovinei, Nr. 73, TIMIȘOARA, Jud. TIMIȘ
Beneficiar:	GHIURCAN ȘTEFAN ALEXANDRU ȘI GHIURCAN RODICA
Proiectant general:	S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L.
Data elaborării:	octombrie 2017
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL PUZ

1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Documentația de față, în fază de Plan Urbanistic Zonal: „Dezvoltare zonă mixtă: Locuințe colective și servicii”, propune reglementări din punct de vedere urbanistic al terenului situat în intravilanul localității Timișoara, la intersecția Căii Torontalului cu Strada Bucovinei, identificat prin CF 415170, nr. top. A541/1/35/a/1/a/1/a/1, aflat în proprietatea beneficiarilor Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica.

1.2.2 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Zona studiată este situată în partea de nord a Municipiului Timișoara, pe frontul de nord al străzii Bucovinei, la intersecția cu Calea Torontalului. Astfel, există posibilitatea accesului direct de pe cele două străzi.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, se înscrie din punct de vedere a zonificării teritoriale în intravilan, în UTR 18 destinată Locuințelor și funcțiunilor complementare cu regim de înălțime P...P+2.

Conform P.U.G. etapa 4 în lucru, parcela studiată și terenurile învecinate sunt încadrate în zona **UM3 // Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.**

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este inclus în UTR 18 - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P...P+2.

Limitele parcelei sunt:

- La nord: imobilul identificat prin Nr. Cad. 23312.
- La sud: Strada Bucovinei.
- La est: Calea Torontalului.
- La vest: imobilul identificat prin Nr. Cad. 430544.

Terenurile vecine aflate pe fronturile opuse ale Străzii Bucovinei și Căii Torontalului sunt mobilate cu locuințe colective având regim de înălțime P+4...5. Terenul vecin de la vest este mobilat cu o construcție P+3, iar terenul vecin de la nord este în prezent neconstruit.

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

- Certificatul de Urbanism nr. 3369/10.08.2016 emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 107/2014.
- Avizul de Oportunitate favorabil, cu condiții nr. 24/08.12.2016 emis de Primăria Municipiului Timișoara
- Avizul Direcției de Cultură Timiș favorabil, cu condiții nr. 2550/25.07.2017

1.3.3 PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

În zona studiată aparținând UTR 18 au apărut investiții în special în sensul mobilării parcelor libere de construcții cu clădiri având ca funcțiuni dominante locuire colectivă și servicii. Astfel, la nord de terenul studiat, pe frontul opus al Căii Torontalului se află o clădire cu regim de înălțime P+8, având funcțiunea de locuințe colective cu parter comercial.

De asemenea, pe latura de vest, amplasamentul studiat se învecinează cu o clădire P+3E, servicii din domeniul sănătății - clinică privată.

În zonă s-au elaborat mai multe documentații de urbanism aprobate:

- **HCL 302/2008 - PUZ "Birouri, servicii, comerț și locuințe colective"** pentru terenul situat pe Calea Torontalului, la nr. 21, aflat la nord de terenul studiat, având următorii indici aprobați:
 - pentru subzona de birouri, servicii și comerț:
 - POT maxim =50%
 - CUT maxim =4,2
 - Regim de înălțime maxim S+P+6E+1Er până la S+P+10E.
 - pentru subzona de locuințe colective:
 - POT maxim =50%
 - CUT maxim =3,5
 - Regim de înălțime maxim S+P+6E+1Er până la S+P+10E.

În subzona de birouri, există o clădire S+P+10E în construcție.

- **HCL 418/2008 – PUZ "Zonă locuințe colective, comerț, servicii și funcțiuni complementare"** pentru terenul situat în UTR 18, aflat la vest de terenul studiat, având următorii indici aprobați:
 - pentru subzona S1:
 - POT maxim =40%

- POT maxim locuire =20%
- CUT maxim suprateran = 3
- CUT maxim = 3,8
- Regim de înălțime maxim 2S+P+14E/20E.
- pentru subzona S2:
 - POT maxim =40%
 - POT maxim locuire =25%
 - CUT maxim suprateran = 4
 - CUT maxim = 5
 - Regim de înălțime maxim 2S+P+14E/17E+Er.
- pentru subzona S3:
 - POT maxim =40%
 - CUT maxim suprateran = 2,63
 - CUT maxim = 3,6
 - Regim de înălțime maxim 2S+P+3E/10E+Er.

Prin documentațiile PUZ aprobate în cadrul UTR 18 s-a urmărit atât reglementarea terenurilor, cât și corelarea regimului de înălțime și a indicilor urbanistici POT, CUT.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

La nord de amplasamentul studiat se constată o densitate redusă a construcțiilor existente.

În comparație cu alte zone din oraș situate la aceeași distanță față de zona centrală, teritoriul aferent UTR 18, aflat la vest de Calea Torontalului a rămas în ultimii 20 de ani în cea mai mare parte neconstruit. Dacă la est de Calea Torontalului caracterul zonei începe să se coaguleze prin mobilarea cu clădiri de peste 8 niveluri supraterane, pe latura de vest se găsesc dispersat, imobile cu funcțiuni diverse: benzinărie, biserică, hotel, locuințe individuale.

În consecință, frontul stradal al uneia dintre cele mai importante artere de circulație din oraș are un aspect necoerent și neunitar.

De asemenea, studiind regimul de înălțime și tipologia clădirilor situate în sudul, sud-vestul și estul UTR 18, se constată că majoritatea sunt locuințe colective cu servicii la parter, având un regim de înălțime P+4/5E.

Având în vedere parametrii urbanistici aprobați în PUZ elaborate anterior, se remarcă tendința de creștere a regimului de înălțime și de densificare a acestui teritoriu situat în intravilanul orașului, începând cu anul 2008.

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Unul dintre aspectele negative ale evoluției zonei se reflectă în prezența clădirilor de dimensiuni reduse, unele chiar pe Parter, la frontul arterei principale de circulație, în spatele cărora se află locuințe colective P+4/5E.

Această situație defavorabilă se întâlnește îndeosebi pe porțiunea dintre intersecția cu Strada Miresei și intersecția cu Strada Liege, unde frontul stradal are un aspect fragmentat.

Se remarcă totuși coerența spațiului urban, continuitatea aliniamentului și retragerea față de profilul stradal printr-o zonă tampon de spațiu verde, pe latura de est a Căii Torontalului până la intersecția cu Strada Bucovinei.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este situat în partea de nord a Municipiului Timișoara, în intravilan, pe parcela identificată prin CF 415170, Nr. top. A541/1/35/a/1/a/1/a/1, la intersecția Străzii Bucovinei cu Calea Torontalului. Terenul are front stradal pe latura lungă de 93,76 m la Strada Bucovinei, și front stradal pe latura scurtă de 43,77 m la Calea Torontalului.

Forma sa este regulată, și orientată Nord-Est spre Sud-Vest.

Forma regulată a parcelei asigură posibilitatea unei mobilări raționale.

2.2.2 RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

- Din punct de vedere al încadrării în oraș, poziția este una favorabilă, datorită amplasării pe una dintre principalele artere de circulație ale orașului.
- De asemenea, distanța până în centrul orașului este de aproximativ 1900 m.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de mijloacele de transport în comun ale RATT. La intersecția Străzii Bucovinei cu Calea Torontalului se află stația Liniei de Troleibuz 18 și a Liniilor Autobuzelor E1 și E6. De asemenea, în dreptul intersecției Bulevardului Cetății cu Calea Torontalului se află stația de tramvai „Ciocanul”, pentru Liniile 4 și 10. Stația Ciocanul se află la aprox. 450 m de sit.
- Din punct de vedere al deservirii cu instituții de interes general, imobilul se află în aria de deservire a școlilor generale din Cartierul Circumvalațiunii: Școala Gimnazială nr.18, Școala Gimnazială nr.24, Școala Gimnazială nr.26. Zona este dotată cu cabinete medicale, inclusiv construcția edificată pe parcela vecină din partea de vest a parcelei studiate.
- La nivel edilitar, zona este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații.

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

Relieful. Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel nesemnificative. În zonă nu se află cursuri de apă, iar clima este cea tipică Câmpiei de Vest.

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

a) Temperatura aerului:

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

b) Precipitații:

- Media anuală: 631 mm.

Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de **0,60-0,70m**.

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

Studiul geotehnic

Totalul de 9 (nouă) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2013 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „REDUS”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „CATEGORIA GEOTEHNICĂ 1”.

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-au efectuat 2 (două) foraje geotehnice cu diametrul de 5”, până la adâncimea de -6,00m de la suprafața terenului.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pământuri coezive formate din argile și argile prăfoase, cuprinse între cotele -0,30m... -6,00m, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate mare și foarte mare.

Straturile argiloase din suprafața terenului de fundare sunt pământuri cu caracter contractil, din categoria pământurilor cu umflări și contracții mari (PUCM) fiind încadrate în categoria pământurilor PUȚIN ACTIVE, iar la fundarea pe aceste pământuri se va ține cont de NORMATIV NP 126 - Fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari.

2.3.2 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, pe teren nu există construcții.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

În intersecția Calea Torontalului – Strada Bucovinei nu sunt înregistrate aspecte critice în desfășurarea circulației rutiere.

2.4.2 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME

Calea Torontalului este o stradă de categoria a II-a, cu două benzi de circulație pe sens, pistă de biciclete în dublu sens și trotuar, recent modernizată.

Strada Bucovinei este stradă de categoria a III-a cu câte o bandă de circulație pe sens, trotuar și spațiu verde de aliniament pe latura de sud.

În prezent, nu se înregistrează greutăți în desfășurarea circulației rutiere.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe colective cu funcțiuni complementare și, parțial, locuințe cu regim de înălțime P...P+2 și servicii de interes public.

În cadrul UTR 18 funcțiunea principală este aceea de locuințe cu regim de înălțime P...P+2 și funcțiuni complementare, însă, în anul 2008 au fost aprobate planuri urbanistice zonale în scopul reglementării terenurilor prin schimbarea funcțiunii în locuințe colective și servicii cu regim de înălțime peste P+2, descrise anterior la subcapitolul 1.3.3.

Pe Strada Bucovinei, parcelele ocupate cu locuințe având regim de înălțime redus au de obicei parter comercial sau de servicii.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În UTR 18, gradul de ocupare al terenului este unul redus, construcțiile ocupând, de regulă fronturile Străzii Bucovinei și Aleii Viilor. În ultimii 20 de ani au fost aprobate PUZ în partea de nord pentru locuințe cu regim de înălțime redus P...P+2 având un POT maxim de 35%. POT este mai ridicat pentru parcelele cu funcțiunea de servicii, comerț.

În prezent, pe terenurile reglementate prin PUZ "Zonă cu funcțiune mixtă: birouri, servicii, comerț și locuințe colective", aprobat prin HCL 302/2008, a început construirea unei clădiri de birouri care se încadrează în următorii indici urbanistici:

- POT maxim =50%
- CUT maxim =3,5
- Regim de înălțime maxim S+P+6E+1Er până la S+P+10E

Unitățile teritoriale vecine din partea de sud, est și vest sunt formate din parcele mobilate.

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

Fiind mobilată în principal la frontul străzilor care o delimitează, UTR 18 este deservită atât de servicii localizate în cadrul său, înspre Calea Torontalului și Strada Bucovinei, dar și de servicii din unitățile teritoriale vecine.

Din acest motiv, în vecinătatea terenului studiat se află atât magazine de cartier, cât și spații de alimentație publică sau servicii.

2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat este liber de construcții și fără spații verzi amenajate. Prin propunere se va asigura un procent de minim 20% spații verzi în cadrul parcelei și necesarul de spații de joacă aferent numărului de persoane preconizat.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Căi de comunicație

Amplasamentul este situat pe latura de vest a Căii Torontalului, stradă de categoria a II-a cu 2 benzi de circulație pe sens, la intersecția cu Strada Bucovinei, stradă de categoria a III-a, cu 1 bandă de circulație pe sens.

Rețele existente

Avizul unic nr. 903/20.09.2017 este favorabil, cu condiții:

1. Telefonie

Conform aviz nr.1739 din 24.07.2017 eliberat de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., Anexă la Aviz Unic nr. 903/20.09.2017, nu există amplasate rețele de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

2. R.A. Transport Timișoara

Conform aviz favorabil nr. UR2017-01-1128 din 12.07.2017 eliberat de REGIA AUTONOMĂ DE TRANSPORT TIMIȘOARA, Anexă la Aviz Unic nr. 903/20.09.2017, pe amplasamentul studiat, regia nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice sau infrastructură/suprastructură de transport public.

3. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Conform avizului tehnic de amplasament nr. 18624/19.07.2017 eliberat de REGIA AUTONOMĂ DE APĂ ȘI CANAL "AQUATIM", Anexă la Aviz Unic nr. 903/20.09.2017, atât pe strada Bucovinei, cât și pe Calea Torontalului există conducte de apă potabilă din PVC și conducte de canalizare în dreptul amplasamentului studiat.

4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz de principiu nr.3311/17.07.2017 al DELGAZ GRID SA SUCURSALA TIMIȘOARA, Anexă la Aviz Unic nr. 903/20.09.2017, societatea deține rețele de gaze naturale în dreptul amplasamentului, pe strada Bucovinei, și pe Calea Torontalului

5. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului favorabil cu condiții nr.192142741/21.08.2017, eliberat de S.C. "ENEL Distribuție BANAT" S.A., Anexă la Aviz Unic nr. 903/20.09.2017, se condiționează utilizarea amplasamentului respectând următoarele zonele de protecție:

- 3 m față de Postul Trafo existent
- 0,6 m față de traseul cablurilor electrice.

6. Alimentarea cu agent termic

Conform aviz favorabil cu condiții nr.UR2017-011128/11.07.2017 eliberat de S.C. "COLTERM" S.A., Anexă la Aviz Unic nr. 903/20.09.2017, COLTERM are în evidență rețele termice secundare pe Strada Bucovinei în dreptul amplasamentului.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt locuințe colective și servicii.

Potrivit legii, propunerea de reglementare a fost supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Timișoara, Direcția de Urbanism, Serviciul Planificare Spațială, obținându-se Raportul Informării și Consultării Publicului nr. UR2017-004447/ 04.05.2017.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Certificatul de Urbanism nr. 3369/10.08.2016 eliberat de Primăria Municipiului Timișoara, a fost emis în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 107/2014.

Avizul de Oportunitate nr. 24/08.12.2016 emis de Primăria Municipiului Timișoara este favorabil.

Avizul Direcției de Cultură Timiș nr. 2550/25.07.2017 este favorabil, cu condiția ca lucrările de execuție să se desfășoare cu supraveghere arheologică, imobilul fiind situat în perimetrul obiectivului arheologic "Timișoara 45 – Fântâna pașei".

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, terenul este situat în intravilan, în UTR 18, zonă destinată Locuințelor și funcțiunilor complementare cu regim de înălțime P...P+2.

Conform P.U.G. al Municipiului Timișoara, etapa 4 aflat în curs de aprobare, terenul este încadrat în zona **UM3 // Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.**

3.3. PREVEDERI ALE ETAPEI 2 P.U.G. – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ (MASTERPLAN) 2012

Conform "Masterplan", terenul studiat este situat în zona de aplicare a unor politici:

Politica 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare

Program 1 – Completare rețele de alimentare cu apă

Program 2 – Completare rețele de canalizare

Prin mobilare se va ține cont de necesitatea asigurării de utilități, fiind vorba de o zonă aflată în proces de urbanizare și de densificare.

Politica 5 – Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public

Program 1 – Creșterea calității spațiului public urban

Prin mobilare se urmărește întărirea spațiului public existent și a celui obținut prin regenerare, prin:

- creșterea atractivității străzii;
- asigurarea multifuncționalității spațiilor publice prin crearea unor spații care să funcționeze ca servicii pentru populație;
- asigurarea accesibilității pentru toate grupele de vârstă și pentru persoanele cu dizabilități prin propuneri care să elimine bariere fizice;
- modernizarea și întreținerea spațiului public.

Program 2 – creșterea calității rețelei de spații verzi – creșterea și asigurarea suprafeței de spații verzi raportată la densitatea zonei de referință.

Prin mobilare se urmărește îndeplinirea următoarelor cerințe:

- asigurarea suprafețelor necesare de spații verzi pe cartiere – propunerea de mobilare va asigura minim 20% din suprafața terenului ca spațiu verde în cadrul parcelei și necesarul de suprafață dedicată locurilor de joacă pentru copii;
- creșterea valorii ecologice.

Politica 6 – Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii

Program 3 – Zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare/reconversie

Prin mobilare se urmărește îndeplinirea următoarelor cerințe:

- dezvoltarea prudentă în zone construite cu respectarea calității spațiului urban existent;
- concentrarea pe zone bine deservite cu utilități și servicii publice;
- asigurarea, prin implementarea sistemului de reparcelare, a unei structuri teritoriale și funcționale coerente, cu desemnarea suprafețelor pentru dotări comunitare și a spațiilor verzi.

3.4. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN CURS DE APROBARE

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, revizia 4, în lucru, terenul este încadrat în zona **UM3 // Zonă mixtă cu regim de înălțime deschis adiacent arterelor principale de trafic**. Caracterul actual al zonei este: arabil în intravilanul municipiului, propus să devină zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral adiacentă principalelor artere de circulație ale municipiului.

UTILIZĂRI ADMISE:

- Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.
- Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate;
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți.

SUNT INTERZISE URMĂTOARELE ACTIVITĂȚI:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- Locuire de tip individual.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

INDICI DE OCUPARE ȘI DE UTILIZARE A TERENULUI propuși în etapa 4 din Planul Urbanistic General în curs de aprobare pentru parcelele de colț:

- POT maxim propus Parter comercial: 50%
- POT maxim propus Locuințe colective: 35%
- CUT maxim admis: 2,4
- Suprafața Spații Verzi minimă în cadrul parcelei, propusă: 20%
- Regim de Înălțime maxim propus: 1-3S+P+8E
- Retrageri față de limitele laterale: minim h/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,50 m
- Retrageri față de limita posterioară: minim h/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m
- Înălțimea maximă admisă la atic, măsurată de la cota trotuarului: 35,00m

3.5. PREVEDERI ALE PLANULUI DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ

Din studiul aferent planului de mobilitate urbană durabilă reiese ca intersecția Calea Torontalului – Strada Bucovinei a avut un raport debit/capacitate în anul 2015 cuprins între 50-70% atât în ora de vârf dimineața, cât și între vârfuri.

Nu sunt prevederi ale planului de mobilitate pentru această intersecție, în afara asigurării fluenței traficului și a gabaritelor necesare pentru piste de biciclete și trotuare.

3.6. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul care face obiectul PUZ este teren proprietate privată, liber de construcții în intravilan. Fiind parcelă de colț într-o intersecție cu o arteră principală, inițiativa de a construi pe el se încadrează într-un proces normal de dezvoltare și densificare urbană.

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

3.7. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru deservirea traficului auto generat de realizarea soluției propuse, se prevede amenajarea locurilor de parcare pe parcela studiată, drumurile de acces la platformele de parcare fiind racordate la rețeaua stradală existentă în zonă.

Terenul studiat este prevăzut cu acces rutier racordat la Strada Bucovinei, intrare și ieșire, și Calea Torontalului doar ieșire cu relație dreapta. Accesul rutier și locurile de parcare la sol se vor realiza cu îmbrăcăminte bituminoasă pe fundație din piatră spartă și balast.

Modul final de rezolvare a acceselor carosabile precum și numărul și configurația locurilor de parcare se vor definitiva în urma elaborării unei documentații în fază de Autorizare de Construire.

3.8. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Din punct de vedere al zonificării conform etapei 4 din Planul Urbanistic General în curs de aprobare, terenul este încadrat în zona **UM3 // Zonă de urbanizare – Zonă mixtă cu regim de înălțime deschis adiacent arterelor principale de trafic**. Caracterul propus este acela de zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:

- realizarea unei zone de locuințe colective și servicii cu regim de înălțime maxim 1-3S+P+4E până la 1-3S+P+8E, conform planșei 149 A10 – "Reglementări urbanistice"
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse de locuințe colective și servicii;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, canalizare, conform propunerilor și avizelor, etc.

Intervențiile urbanistice propuse au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuire și servicii în concordanță cu tendințele de dezvoltare ale zonei;
- asigurarea acceselor și circulației carosabile la nivelul întregii zone studiate;
- stabilirea limitei de implantare a clădirilor și a retragerilor față de limite și vecinătăți;
- stabilirea unui regim de înălțime, a POT și CUT;

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile reviziei 4 din Planul Urbanistic General în lucru, corelate cu intervențiile deja făcute în zonă.

Având în vedere poziția favorabilă ca parcelă de colț pe una dintre arterele principale ale municipiului, se propun următorii indici urbanistici pentru Locuințe colective și servicii:

- POT maxim servicii propus: **50%**
- POT maxim Locuințe colective propus: **35%**
- CUT maxim suprateran propus: **2,4**
- Suprafața Spații Verzi minimă propusă în cadrul parcelei: **20%**
- Retrageri din aliniament la Calea Aradului: conform planșa 149A10 „Reglementări urbanistice”
- Retrageri din aliniament la Strada Bucovinei: minim **6,00m**

- Regim de Înălțime maxim propus: **(1-3S)+P+8E până la (1-3S)+P+4E descrescător înspre latura de vest**, conform plansa 149A10 „Reglementări urbanistice”
- Retrageri față de limitele laterale **minim 4,50m și minim h/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă**;
- Înălțimea maximă admisă la atic, măsurată de la cota trotuarului: **35,00m**
- Locurile de parcare din incintă necesare funcțiunilor se vor calcula conform normativelor în vigoare.

BILANȚ TERITORIAL:

SUPRAFAȚĂ TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
Teren arabil în intravilan propus prin PUG ca zone locuințe și funcțiuni complementare P... P+2	4131 mp	100%	-	-
Parcelă locuințe colective și servicii cu regim de înălțime maxim (1-3S)+P+8E descrescător la (1-3S)+P+4E spre vest	-	-	Max. 2066 mp	Max. 50%
Spații verzi în cadrul parcelei de locuințe colective și servicii (amplasarea spațiilor verzi în cadrul parcelei este orientativă)	-	-	Min. 826 mp	Min. 20%
Circulații carosabile și pietonale, parcări, accese, locuri de joacă pentru copii și alte amenajări exterioare în cadrul parcelei de locuințe colective și servicii	-	-	1239 mp	30%
TOTAL	4131 mp	100%	4131 mp	100%

3.9. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Soluțiile de echipare edilitară se vor stabili după obținerea avizelor de la operatorii regionali, în fazele ulterioare de proiectare.

În prezent, pe Strada Bucovinei există o rețea de alimentare cu apă din PVC Ø De 225 mm, și o rețea de canalizare din beton cu Ø Dn 400 mm.

Alimentarea cu apă a obiectivului (refacere rezervor de apă incendiu și apă menajeră) se va realiza prin intermediul unui branșament la conducta de apă existentă, din PVC, cu De 225mm, prin intermediul unui cămin de vane propus.

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unui sistem de alimentare atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare ale locatarilor din cadrul obiectivului cât și pentru asigurarea debitului necesar hidranților interiori, exteriori și pentru sprinklere.

Gospodăria de apă propusă va fi compusă din: branșament de apă, rezervor de înmagazinare a debitului de incendiu, stație de pompare pentru incendiu și rețele de apă: apă menajeră, incendiu exterior - interior și sprinklere.

Apele uzate menajere provenite de la obiectiv sunt colectate și evacuate prin intermediul unei rețele de canalizare la canalizarea existentă din beton cu Dn 400 mm. Racordul la canalul existent se va face prin intermediul unui cămin de vizitare.

Apele pluviale din cadrul obiectivului se vor colecta prin intermediul unei rețele de canalizare și vor fi trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi și pompate într-un bazin de retenție.

În situația în care, la faza PAC vor fi propuse locuri de parcare la cota terenului, se va adopta soluția colectării apelor pluviale de pe căile de circulație și platformele de parcare propuse; apele pluviale vor fi trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi și colectate într-un bazin de retenție. Numărul și poziția locurilor de parcare sunt orientative, acestea putând fi amplasate în totalitate la subsol.

Preaplinul bazinului de retenție va fi descărcat în căminul de racord propus CR, și de aici, prin intermediul unei conducte de preaplin va fi evacuat în canalul existent cu Dn 400mm, de pe strada Bucovinei.

S-a optat pentru această variantă datorită faptului că în zonă nu există canale de desecare, exploatate de A.N.I.F.

În momentul în care la nivel local se va opta pentru o colectare centralizată a apelor de ploaie, bazinul de retenție propus în prezentul P.U.Z. se va racorda la viitorul sistem de colectare a apelor pluviale.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va realiza la nivel de joasă tensiune prin intermediul unor firide de distribuție colective cu contorizări individuale tip FDCE amplasate la limita de proprietate, cu acces nerestricționat pentru compania de distribuție a energiei electrice. Alimentarea firidelor se va realiza dintr-un post de transformare nou proiectat conform soluției de alimentare cu energie electrică ce va fi elaborată ulterior de către compania de distribuție.

Furnizarea de servicii de telefonie/televiziune/internet pentru obiectiv se va realiza prin racordarea la rețelele de telefonie și fibră optică existente în proximitate. Datorită amplasării obiectivului există posibilități multiple de racordare la aceste servicii conform soluțiilor tehnice ce vor fi elaborate ulterior.

3.10. PROTECȚIA MEDIULUI

3.10.1 DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Terenul fiind liber de construcții, nu vor exista materiale din demolări.

În faza de construire ulterioară PUZ, colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către RETIM, în baza unui contract și transportate la deponeul Municipiului Timișoara.

3.10.2 PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv de exploatare, nu există.

Riscurile pentru sănătatea umană sau pentru mediu pot apărea în fazele de execuție ulterioare PUZ. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

3.10.3 DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

În cazul construirii, deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care îl va depozita la un deponeu autorizat. Materialele rezultate din săpături care constituie excedent vor fi transportate de către constructor pe un amplasament stabilit de primărie.

Terenul fiind liber de construcții, nu vor exista materiale din demolări.

3.10.4 RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI ETC.

În prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafață de minim 20% raportată la suprafața terenului pentru spațiile verzi în cadrul parcelei.

3.10.5 REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Fiind situat în intravilan la frontul unei străzi principale, inițiativa de reglementare urbanistică se încadrează într-un proces normal de dezvoltare și densificare urbană, care este un beneficiu, generând un aspect coerent și unitar al Căii Torontalului.

După terminarea lucrărilor se va îmbunătăți cadrul natural prin plantarea de arbori de diferite specii și de gazon pentru zonele stabilite ca fiind zone verzi în cadrul parcelei.

3.10.6 ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Analiza situației existente a relevat faptul că nu există disfuncționalități ale căilor de comunicație. Calea Torontalului este echipată cu trotuare, piste de biciclete și spații verzi. De asemenea, zona este echipată din punct de vedere edilitar.

PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI:

- Întregul front stradal de vest al Căii Torontalului aflat la nord de intersecția cu Strada Bucovinei are în prezent un caracter incoerent, cu fronturi nesuținute;
- În dreptul intersecției a fost amplasat un post trafo pe stâlp, care stânjenește circulația pietonală;
- prezența cablurilor și a echipamentelor edilitare pe stâlpi;
- prezența clădirilor abandonate/nelocuite.

PROPUNERI DE ELIMINARE A DISFUNȚIONALITĂȚILOR:

- Mobilarea cu construcții având un regim de înălțime și funcțiuni corelate cu cele existente;
- Mutarea infrastructurii edilitare în subteran.

3.11. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Amplasamentul studiat nu va fi afectat de lucrări de utilitate publică.

Noile construcții vor contribui la definirea unui front stradal pe Calea Torontalului, momentan incoerent.

Realizarea acestei funcțiuni rezultă din necesitatea uniformizării frontului stradal al Căii Torontalului și corelarea cu funcțiunea dominantă existentă.

Șef de proiect,
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ

Întocmit,
arhitect Alina Narița