



S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L.

300044 Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, tel./fax.: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro

MEMORIU TEHNIC

Proiect nr. 154/2016

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL "Dezvoltare zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare"
Amplasament:	Străzile Nicolae Andreescu – Anton Bacalbașa, Teren arabil în intravilan Timișoara, județul Timiș CF nr. 402010, 413811
Beneficiar: (Beneficiar)	S.C. "LOMAS SERV" S.R.L. Timișoara, str. Hebe, nr.2, jud. Timiș
Elaborator: (Proiectant)	S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L. Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, jud. Timiș tel./fax: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro
Data elaborării:	mai 2018
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal de față, este determinată de intenția de a reglementa din punct de vedere urbanistic o zonă cu funcțiunea actuală agricolă, din sud-vestul Municipiului Timișoara (Cartierul Freidorf), în zonă predominant rezidențială, destinată funcțiunilor de locuire, funcțiuni complementare acestora, servicii și instituții publice, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

Obiectul prezentei documentații îl reprezintă studiul unui teren format din două parcele, înscrise în CF nr. 402010 și 413811 ca terenuri arabile în intravilanul Municipiului Timișoara. Prin studiul de față urmează să se propună:

- reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în vederea dezvoltării unui ansamblu cu caracter predominant rezidențial și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale;
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Propunerile din această documentație vor ține cont de prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare și alte documentații de urbanism aprobate în zonă.

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z., măsoară **26.300 mp** și este compusă din parcelele cu nr. cad. 402010 în suprafață de 10.000 mp, și nr. cad. 413811 în suprafață de 16.300 mp, (provenite din numerele cadastrale vechi A855/1/8, respectiv A855/1/7).

Terenul studiat este mărginit de:

- la Nord-Vest: Strada Nicolae Andreescu – nr. Cad. 428456.
- la Sud-Est: Strada Anton Bacalbașa – nr. Top. 456.
- La Nord-Est: parcela de drum identificată prin CF. nr. 445717, rezultată în urma dezmembrării terenului cu nr. cad 419887 conform documentației P.U.Z. "Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er" aprobată prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 121/31.03.2017.
- la Sud-Vest: se învecinează cu parcela A855/1/9, pe care există construcții cu caracter temporar - sere.

1.2.2 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017, terenul este încadrat în **UTR 58**, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.Z. sau P.U.D., și se specifică Categoria funcțională:

Zonă mixtă: (M)

- Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare,
- Zonă instituții și servicii publice,
- Zonă unități industriale.

În RLU aferent P.U.G. (conform Cap.2, Art.2-3-4) se specifică pentru zona mixtă următoarele:

- Funcțiuni dominante: servicii, mică producție
- Funcțiuni complementare:
 - locuințe,
 - spații verzi amenajate,
 - accese pietonale, carosabile, parcaje, rețele
 - instalații tehnico-edilitare.

Prin planșa de Reglementări urbanistice aferentă P.U.G. se instituie interdicție temporară de construire pentru zona studiată, stabilindu-se obligativitatea întocmirii unor documentații P.U.Z. sau P.U.D. Interdicțiile se stabilesc până la elaborarea și aprobarea documentației P.U.Z. respectiv P.U.D. (conform Art.6).

Conform Art.15 se permite amplasarea locuințelor în raport cu limitele laterale ale parcelei în sistem înșiruit, în regim cuplat sau izolat.

Procentul de ocupare al terenului este reglementat (conform Art.24 RLU PUG) prin corelare cu prevederile Art.15 RGU și Anexa 2 RGU.

Conform acestora, pentru zona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime P - P+2, POT maxim este 35%. Pentru zona mixtă, POT maxim este 70%.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

Pentru întocmirea acestei documentații s-a consultat **Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare**, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017.

În urma analizării documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zonă predominant rezidențială** (locuire colectivă, funcțiuni complementare, servicii și servicii publice);
- necesitatea rezervării unui procent de minim 5% din suprafața terenului pentru dotări și servicii publice;
- rezervarea unui procent de minim 5% din suprafața terenului pentru spații verzi amenajate;

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

- **Certificatul de Urbanism nr. 4032/06.10.2016**, cu valabilitate prelungită, emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 107/2014, destinația terenurilor este aceea de zonă mixtă cu interdicție temporară de construire până la aprobare P.U.D./P.U.Z.
- **Avizul de Oportunitate nr. 17/08.06.2017** este favorabil cu condiții:
 - Înălțimea maximă a clădirilor propuse nu va depăși 14,80m
 - În cazul clădirilor cu șarpantă, înălțimea la cornișă va fi maxim 10,80m
 - se va extinde profilul stradal al drumului nou propus între parcela beneficiarului și terenul reglementat prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr.121/31.03.2017 la lățimea de 13,75m.
- **Planul topografic** vizat de către OCPI recepționat în baza procesului verbal de recepție **nr. 2252/2017**
- **Avizul Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 3794/23.10.2017** favorabil, cu condiția ca în cazul descoperirii unor vestigii arheologice în timpul lucrărilor, să fie anunțate autorităților în maxim 72 de ore. Conform raportului evaluării arheologice teoretice întocmit, nu au fost identificate monumente istorice, culturale, religioase sau situri arheologice în perimetrul vizat.

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

În zona studiată, aparținând UTR 58, cu interdicție de construire până la aprobare P.U.D./P.U.Z., pe limita de proprietate nord-est a terenului ce face obiectul P.U.Z. a fost aprobată prin hotărâri de consiliu local mai multe documentații de urbanism P.U.D./P.U.Z.:

- **P.U.Z. "Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er"** aprobat prin **Hotărârea de Consiliu Local nr.121/31.03.2017 – beneficiar S.C. Timior Collant S.R.L.**

Indici urbanistici aprobați:

Subzona A:

- Locuințe individuale înșiruite
- regim de înălțime maxim P+1E+M/Er
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 0,9$
- $H_{max} = 12m$

Subzona B:

- Locuințe colective mici
- regim de înălțime maxim P+1E+M/Er
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 0,9$
- $H_{max} = 12m$

- **P.U.Z. "Locuințe și dotări"** aprobat prin **Hotărârea de Consiliu Local nr.511/22.10.2013**

Indici urbanistici aprobați:

Zona Rezidențială:

- regim de înălțime maxim D+P+1E
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 1$
- $H_{max\text{ cornișă}} = 7m$
- $H_{max\text{ coamă}} = 11m$

Zona Dotări și servicii publice:

- regim de înălțime maxim D+P+1E
- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 1,2$
- $H_{max\text{ cornișă}} = 8m$
- $H_{max\text{ coamă}} = 12m$

- **P.U.Z. "Locuințe colective și funcțiuni complementare"** aprobat prin **Hotărârea de Consiliu Local nr.273/29.06.2010**

Indici urbanistici aprobați:

- Locuințe colective și funcțiuni complementare
- regim de înălțime maxim D+P+3E+M
- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 2$

- **P.U.D. "Construcție locuințe colective în regim D+P+3E, amenajare locuri de parcare în demisol și împrejmuire proprietate"** aprobat prin **Hotărârea de Consiliu Local nr.189/28.04.2009**

Indici urbanistici aprobați:

- Locuințe colective
- regim de înălțime maxim D+P+3E

- **P.U.Z. "Construcție ansamblu locuințe colective P+2E+M, cu spații pentru instituții, servicii și comerț la parter"** aprobat prin **Hotărârea de Consiliu Local nr.398/30.09.2008**

Indici urbanistici aprobați:

- Locuințe colective cu spații pentru instituții, servicii și comerț la parter
- regim de înălțime maxim P+2E+M
- $POT_{max} = 25\%$
- $CUT_{max} = 1,2$

- **P.U.Z. "Locuințe"** aprobat prin **Hotărârea de Consiliu Local nr.359/29.07.2008**

Indici urbanistici aprobați:

Zona de locuințe și funcțiuni complementare

- regim de înălțime maxim P+2E
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 0,4$

Zona mixtă:

- regim de înălțime maxim P+2E
- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 1,2$

- **P.U.D. "Lotizare pentru locuințe și servicii"** aprobat prin **Hotărârea de Consiliu Local nr.614/19.12.2006**

Indici urbanistici aprobați:

Zona locuințe

- regim de înălțime maxim S(D)+P+2E+M
- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 1,2$
- $H_{max\text{ cornișă}} = 12\text{m}$

Zona locuințe și servicii

- regim de înălțime maxim S(D)+P+2E+M
- $POT_{max} = 50\%$
- $CUT_{max} = 2$
- $H_{max\text{ cornișă}} = 13\text{m}$

- **P.U.Z. "Locuințe"** aprobat prin **Hotărârea de Consiliu Local nr.377/11.10.2005**

Indici urbanistici aprobați:

- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 0,4$

Se observă tendința de reglementare a UTR 58 marcată cu interdicție de construire până la aprobarea unor documentații urbanistice.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Inițial o localitate de origine germană, Freidorf a devenit cartier al Municipiului Timișoara în a doua jumătate a secolului XX.

Din punct de vedere urbanistic, țesutul construit este în mare parte tipic unei așezări rurale, având construcția poziționată în aliniament, și adâncime mare a parcelelor. Densitatea construcțiilor este redusă, acestea având de regulă regimul de înălțime Parter.

În vecinătatea amplasamentului studiat, în zona centrală a Cartierului Freidorf, între Străzile Ardealului, Nicolae Andreescu și Lămâiței, au apărut în timpul regimului comunist locuințele colective cu regim de înălțime P+4...5E, la parterul cărora se găsesc majoritatea serviciilor care deservește cartierul.

Cu excepția zonei de locuințe colective, trama stradală este ortogonală, ușor înclinată în plan, în direcția Nord-Vest.

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

În zonele cu densitate redusă, există case care încă mai păstrează caracteristicile estetice și funcționale impuse de tipologia de locuire specifică coloniștilor germani.

În același timp, evoluția zonei a fost marcată de înființarea Comtim-ului, devenit ulterior parc industrial parțial revitalizat după anii 2000. În prezent, aici își desfășoară activitatea Companiile Smithfield Prod, Nestle, ELBA și altele.

Cartierul Freidorf este conectat la Calea Șagului – DN59 prin intermediul Străzilor Ovidiu Cotruș și Sulina, de-a lungul cărora s-a coagulat o zonă de industrie și servicii.

Ca o consecință a dezvoltării neplanificate, multe terenuri aflate între zona locuită și zona industrială/servicii au rămas nereglementate.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Conform extraselor CF nr. 402010, 413811 terenul studiat este arabil în intravilanul Municipiului Timișoara, situat în cartierul Freidorf, cu fronturi la Străzile Nicolae Andreescu și Anton Bacalbașa.

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

Forma regulată a terenului asigură posibilitatea unei mobilări raționale a acestuia.

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

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, poziția este favorabilă, datorită amplasării cu front la DJ 591 (Strada Nicolae Andreescu).

În partea de Nord a cartierului se află Gara de Vest de pe linia Timișoara-Cruceni care deservea transportul de mărfuri.

Accesibilitatea zonei este asigurată de mijloacele de transport în comun ale R.A.T.T. care au stații pe Strada Nicolae Andreescu la intersecția cu Strada Virgil Simionescu și Strada Păcii, de-o parte și de cealaltă a amplasamentului studiat:

- Autobuz Linia 3
- Expres 7

La nivel edilitar zona este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații.

Principalele instituții de interes general din Freidorf sunt: Școla Generală cu clasele I-VIII nr.29, Biserica, Oficiul Poștal nr.4, Liceul Auto, și clădirile diverselor fundații de caritate.

Alte școli care deserveșc zona sunt Școala Gimnazială nr.2, Școala Generală nr.13 și Școala Generală nr.27 aflate la mai mult de 1,5km de amplasamentul studiat.

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 neesențiale. Acesta nu prezintă potențial de alunecare.

La Nord de Cartierul Freidorf trece Bega (aproximativ 900m față de amplasament). În zona locuințelor colective P+4...5 se află Balta Lămâiței.

Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase

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 %).

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri și nisipuri, cu extindere la peste 200m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la circa 1400 ÷ 1700m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

Terenul de fundare este apreciat între cotele **-0,80 ÷ -6,00m** ca fiind un teren **mediu** format din praf argilos spre bază, praf argilos nisipos, nisip argilos, nisip fin prăfos, nisip mijlociu și mare.

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	terenuri medii	3
Apa subterană	cu epuizmente normale (dacă va fi cazul)	2
Clasificarea construcției după categoria de importanță	normală	3
Vecinătăți	fără risc	1
Zona seismică	$T_c=0,7\text{sec.}; a_g=0,20g; \beta_0 = 2,50$ spectru normalizat de răspuns elastic (din codul de proiectare seismică P100-1/2013)	2

TOTAL 11

Din analiza stratificației prezentată anterior se constată că terenul de fundare se încadrează în terenuri medii, conform Normativului NP 074/2014 (tabelul A1.2 condiții de teren); cu un total de **11 puncte**, deci un **risc geotehnic de tip «moderat»**, iar din punct de vedere al categoriei geotehnice, poate rămâne în **«categoria geotehnică 2»**.

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

Nu sunt înregistrate aspecte critice în desfășurarea circulației rutiere în dreptul amplasamentului studiat.

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

În general, străzile din vecinătate, inclusiv Strada Nicolae Andreescu și Strada Anton Bacalbașa până la intersecția cu Strada Constantin Daniel sunt străzi de categoria a III-a cu o bandă de circulație pe sens.

Pentru fluidizarea circulației este prevăzută prelungirea Străzii Anton Bacalbașa prin extinderea parcelei de drum cu nr. top. 456 până la Strada Laurențiu Nicoară.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În cadrul UTR 58 funcțiunea principală este aceea de locuințe cu regim de înălțime P...P+2 și funcțiuni complementare.

În zona centrală a Cartierului Freidorf, între Străzile Ardealului, Nicolae Andreescu și Lămâiței, au apărut în timpul regimului comunist locuințele colective cu regim de înălțime P+4...5E, la parterul cărora se găsesc servicii care deserveșc cartierul.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, pe terenurile aflate la sud de Strada Nicolae Andreescu este instituită interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.Z. sau P.U.D. datorită incoerenței reglementărilor actuale.

Pe terenul vecin de la Est, arabil în intravilan, a fost recent aprobată prin Hotărârea de Consiliu Local nr.121/31.03.2017 documentația P.U.Z. "Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er" cu două subzone:

- Subzona A: Locuințe individuale înșiruite
- Subzona B: Locuințe colective mici

2.5.2 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În UTR 58, la sud de Strada Nicolae Andreescu, gradul de ocupare al terenului este unul redus, trama stradală ortogonală fiind modulată la aproximativ 400m. Construcțiile sunt amplasate de obicei la frontul străzilor.

La nord de Nicolae Andreescu, între Străzile Lămâiței și Muncii, procentul de ocupare al terenului este mai ridicat, fiind în jur de 35% din suprafața parcelei.

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

Zona din imediata vecinătate a amplasamentului are un caracter predominant rezidențial. Serviciile sunt amplasate în general, în zona cu densitate a populației mai mare, unde sunt și locuințele colective.

2.5.4 ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat este liber de construcții și fără spații verzi amenajate.

Cele mai apropiate spații verzi amenajate sunt:

- parcelele identificate prin CF. nr. 445698 și 445710, rezultate în urma dezmembrării terenului cu nr. cad 419887 conform documentației P.U.Z. "Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er" aprobată prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 121/31.03.2017
- Parcul din Freidorf – Piața Petofi Sandor, situat la aproximativ 500m de amplasamentul studiat.

În comparație cu alte cartiere ale orașului, Freidorf are o poziție favorabilă din punctul de vedere al accesului la spații verzi și de loisir, în vecinătate aflându-se malurile reabilite ale Canalului Bega cu trasee pietonale și pistă pentru biciclete.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Pentru determinarea rețelelor edilitare existente în zonă, au fost solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă, obținându-se Avizul Unic nr. 961/28.10.2016 cu avizele anexe:

- **Telefonie**

Conform avizului de amplasament nr.2476/03.10.2017 al S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., pe Strada Nicolae Andreescu există instalații de comunicații electronice subterane. Viitoarele construcții se vor amplasa la minim 1m față de acestea, iar lucrările de amenajare nu vor putea depăși 40cm adâncime.

- Regia Autonomă de Transport Timișoara

Conform avizului de amplasament nr.UR2016-01-4790/07.10.2016 prelungit, al Regiei Autonome de Transport Timișoara, pe Strada Nicolae Andreescu există cabluri electrice subterane de tipul LES20Kvca și LES600Vcc. Avizul este cu condiții și necesită efectuarea predării de amplasament.

- Alimentare cu apă și canalizare

Conform avizului de amplasament nr.31538/11.10.2016 prelungit, emis de Serviciul Tehnic AQUATIM, în zonă există posibilitatea racordării la rețele de apă-canal existente pe Strada Nicolae Andreescu.

- Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz de amplasament nr.4892/18.10.2017 eliberat de E-ON Distribuție ROMANIA S.A., în zonă există rețele de gaz atât pe Strada Nicolae Andreescu, cât și pe Anton Bacalbașa.

- Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament nr.196782857/11.10.2017 eliberat de SC ENEL Distribuție Banat SA, atât pe Strada Nicolae Andreescu, cât și pe Anton Bacalbașa există rețele electrice. Se va respecta distanța minimă de 60cm față de traseul cablurilor electrice existente.

- Alimentarea cu agent termic

Conform avizului de amplasament al Companiei de Termoficare COLTERM S.A. nr. UR2016-014790/04.10.2016 prelungit, în zonă nu există rețele termice sau de apă rece hidrofor.

2.7 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt locuințe colective cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M, funcțiuni complementare, servicii și instituții publice.

Potrivit legii, propunerea de reglementare a fost supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare organizate de Municipiul Timișoara, Direcția de Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul elaborării PUZ au fost obținute următoarele studii de fundamentare:

- **Certificatul de Urbanism nr. 4032/06.10.2016**, cu valabilitate prelungită, emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 107/2014, destinația terenurilor este aceea de zonă mixtă cu interdicție temporară de construire până la aprobare P.U.D./P.U.Z.
- **Planul topografic** vizat de către OCPI recepționat în baza procesului verbal de recepție nr. **2252/2017**
- **Avizul Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 3794/23.10.2017** favorabil, cu condiția ca în cazul descoperirii unor vestigii arheologice în timpul lucrărilor, să fie anunțate autorităților în maxim 72 de ore. Conform raportului evaluării arheologice teoretice întocmit, nu au fost identificate monumente istorice, culturale, religioase sau situri arheologice în perimetrul vizat.

- Se vor respecta condițiile impuse prin **Avizul de Oportunitate nr. 17/08.06.2017**:
 - Înălțimea maximă a clădirilor propuse nu va depăși 14,80m
 - În cazul clădirilor cu șarpantă, înălțimea la cornișă va fi maxim 10,80m
 - se va extinde profilul stradal al drumului nou propus între parcela beneficiarului și terenul reglementat prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr.121/31.03.2017 la lățimea de 13,75m.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 105/2012, terenul este încadrat în **UTR 58**, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.Z. sau P.U.D., și se specifică Categoria funcțională:

Zonă mixtă: (M)

- Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare,
- Zonă instituții și servicii publice,
- Zonă unități industriale.

În RLU aferent P.U.G. (conform Cap.2, Art.2-3-4) se specifică pentru zona mixtă următoarele:

- Funcțiuni dominante: servicii, mică producție
- Funcțiuni complementare:
 - locuințe,
 - spații verzi amenajate,
 - accese pietonale, carosabile, parcaje, rețele
 - instalații tehnico-edilitare.

Prin planșa de Reglementări urbanistice aferentă P.U.G. se instituie interdicție temporară de construire pentru zona studiată, stabilindu-se obligativitatea întocmirii unor documentații P.U.Z. sau P.U.D. Interdicțiile se stabilesc până la elaborarea și aprobarea documentației P.U.Z. respectiv P.U.D. (conform Art.6).

Procentul de ocupare al terenului este reglementat (conform Art.24 RLU PUG) prin corelare cu prevederile Art.15 RGU și Anexa 2 RGU. Conform acestora, pentru zona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime P - P+2, POT maxim este 35%. Pentru zona mixtă, POT maxim este 70%.

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 următoarelor politici:

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

Program 3 – Transport motorizat individual și public

- Amenajarea unui spațiu de parcare suficient pentru parcul industrial Freidorf; corelat cu reorganizarea căilor de acces pentru o mai bună fluidizare a traficului, Inel de legătură între Calea Șagului și Calea Torontalului

- Sporirea capacitatii de circulatie pe penetratia: DJ591 (Utvin)
- Legatura rutieră nouă, în paralel cu calea ferată existentă, între Calea Șagului (zona pasajului C.F.) și str. Nicolae Andreescu (și viitorul punctul de transfer multimodal Freidorf);
- Conectarea Parcului Industrial Freidorf la rețeaua stradală majoră a orașului printr-o arteră rutieră nouă, pe malul stâng al Canalului Bega, în prelungirea spl. T.Vladimirescu – Sofocle

Program 4 – Trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale

- Pistă velo în rețeaua urbană și cu conexiuni în cadrul periurban
- Extinderea traseelor velo pentru accesibilizarea cadrului natural pe direcția Iosefin – Freidorf – Sân Mihaiul Român, cu măsuri pentru marcarea și reglementarea punctelor de intersecție cu drumurile naționale, județene, express, respectiv viitoarea centură pe zona sud a orașului.
- Îmbunătățirea profilului stradal pentru creșterea accesibilității velo
- Îmbunătățirea punctelor de intersecție cu rețeaua de trafic motorizat

Politica 5 – Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public

Program 2 – Creșterea calității rețelei de spații verzi

- Modernizarea Parcului Petofi (PMT)
- Asigurarea rolului de coridor verde cu efect ecologic a unor spații verzi
- Asigurarea continuității rețelei de spații verzi

Politica 10 – Asigurarea unui mediu urban nepoluant, cu emisii reduse de CO₂ – un oraș verde

Program 2 – Managementul apelor pluviale și activarea rețelei hidrografice

- Ecologizare și includere în sistemul de management a apelor pluviale a rețelei hidrografice - Lacul Lămâița

Program 6 – Calitatea apelor subterane și de suprafață

- Studiu pentru identificarea și implementarea sistemului de monitorizare a biotopurilor valoroase din zona urbană și periurbană a municipiului, în corelare cu studiul privind exploatarea prudentă pentru agrement a cadrului natural.
- Renaturalizarea cursurilor de apă naturale și artificiale (canale de desecare)
- Monitorizarea și desființarea deversărilor neautorizate în apele de suprafață sau subterane
- Monitorizarea apelor stagnante și introducerea lor în sistemul ecologic prin măsuri de ecologizare
- Reconstrucția ecologică a bălții de pe strada Lămâiței (PMT)

3.4 PREVEDERI ALE PLANULUI DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ

Conform Planului de Mobilitate Urbană Durabilă, nivelul serviciului transportului public din zonă este unul de bază, atât la ora de vârf dimineața, cât și între orele de vârf, cu o frecvență ≤ 60 minute.

Sectorul de linie de tramvai aflat după Dâmbovița este unul nemodernizat și neutilizat.

Tot din studiul de mobilitate reiese că până în 2030, traficul pe străzile din Cartierul Freidorf nu va fi aglomerat în condițiile în care va fi finalizat proiectul de Centură al orașului și închiderea Inelului IV.

Din punct de vedere al asigurării pistelor pentru bicicliști, în Planul De Mobilitate Durabilă este prevăzută completarea rețelei VeloTm pe Strada Ardealului.

Acesta prevede modernizarea Străzii Ardealului (paralelă cu Strada Nicolae Andreescu, situată la nord de aceasta) la un profil transversal de 27m, pentru o stradă de categoria a II-a, cu două benzi de circulație pe sens, câte una comună cu liniile de tramvai. Traseele pentru biciclete se doresc a fi separate de carosabil prin zona verde de aliniament, urmând ca trotuarele să aibă dimensiuni generoase de până la 2,5m.

3.5 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul care face obiectul PUZ este teren proprietate privată, liber de construcții în intravilan.

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.

Suprafața de spații verzi amenajate de 1315mp (5% din suprafața terenului studiat) va fi asigurată în cadrul unei parcele, corelat cu spațiile verzi propuse în P.U.Z. vecin "Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er" aprobat prin Hotărârea de Consiliu Local nr.121/31.03.2017.

În cadrul parcelelor propuse se va asigura următorul procent de spații verzi:

- min. 25% din suprafața parcelei în cadrul fiecărei parcele de locuire colectivă și funcțiuni complementare,
- min. 20% în cadrul parcelei de servicii și instituții publice

3.6 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la parcelele propuse se va realiza atât de pe Strada Nicolae Andreescu, de pe Strada Anton Bacalbașa, cât și prin intermediul drumului propus în documentația P.U.Z. aprobată prin H.C.L. nr.121/31.03.2017, "Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er", cu profil transversal de 12m.

Prin P.U.Z. de față se propune extinderea prospectului transversal integral al acestui drum propus pe latura estică a terenului și prezentat în planșa A03 "Reglementări urbanistice" la o lățime de 13,75m.

- **PTT 1** (13,75m lățime)
 - format din carosabil de 2x3,50m cu circulație în ambele sensuri;
 - staționări sau spații verzi de aliniament de 2,50m, pe stânga, cu rigolă
 - trotuar 2,00m cu pantă de 1,5% spre rigolă, pe partea cu staționările;
 - trotuar 2,25m cu pantă de 1,5% spre rigolă, pe partea opusă.

De asemenea, se va asigura suprafața de teren necesară dezvoltării profilului transversal al Străzii Anton Bacalbașa, preluat din documentația P.U.Z. aprobată prin H.C.L. nr.121/31.03.2017, "Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er":

- **PTT 2 – conform PT 47 din PUG în curs de aprobare** (12,50m lățime)
 - format din carosabil de 2x3,25m cu circulație în ambele sensuri pentru autovehicule și biciclete;
 - trotuar și spații verzi de aliniament (3,00m pe ambele laturi ale carosabilului) cu pantă de 1,5% spre rigolă.

Pentru eventualitatea în care se va intenționa continuarea străzii Bela Lugoși, s-a rezervat o suprafață de teren necesară dezvoltării unui drum cu sens unic de deservire locală, de 5,50m lățime pentru fluidizarea traficului.

Lucrările rutiere se vor executa dintr-o îmbrăcăminte bituminoasă pe o fundație din balast și piatră spartă. Înainte de executarea structurilor rutiere se va asigura excavarea și evacuarea stratului vegetal pe o grosime de circa 0,50m.

Semnalizarea în plan vertical și orizontal se va realiza conform STAS1848/1-2004, STAS1848/7-85.

Colectarea apelor pluviale se va realiza prin intermediul pantelor transversale și longitudinale spre rigolele proiectate.

3.7 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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

- realizarea unei zone predominant rezidențiale, de locuințe colective și funcțiuni complementare
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse de locuințe colective și funcțiuni complementare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie, conform propunerilor și avizelor, etc.

Documentația are drept obiect:

- Realizarea a 9 parcele destinate construirii de locuințe colective cu funcțiuni complementare cu un regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M,
- Realizarea unei parcele destinate serviciilor/instituțiilor publice cu regim de înălțime maxim (S)+P către Strada Nicolae Andreescu,
- Realizarea unei parcele destinate spațiilor verzi amenajate, având o suprafață echivalentă cu 5% din suprafața totală a terenului studiat. Parcela de spații verzi va fi amplasată corelat cu spațiile verzi propuse prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 121/31.03.2017,
- Realizarea unei parcele pentru utilități
- Rezervarea suprafețelor de teren necesare noilor drumuri de acces cu profilurile transversale detaliate anterior la punctul 3.6.
- Asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării zonei în incintă.
- stabilirea limitei de implantare a clădirilor și a retragerilor față de limite și vecinătăți;
- stabilirea unui regim de înălțime, a POT și CUT;

COEFICIENȚI URBANISTICI PROPUȘI

SzL - Subzona Locuire colectivă - cu funcțiuni complementare la parter:

- **P.O.T. = max. 35%**
- **C.U.T. = max. 1,3**
- **Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M**
- **H_{max.} = 14,80m**
- **H_{max. cornișă} = 10,80m pentru clădirile cu șarpantă**

SzS - Subzona Servicii și Instituții publice:

- P.O.T. = max. 55%
- C.U.T. = max. 0,55
- Regim de înălțime max. (S)+P
- $H_{\text{max. cornișă}} = 8,00\text{m}$

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

	EXISTENT		PROPUS	
Teren arabil în intravilan	100,00%	26 300 mp	-	-
SzL - Subzonă locuire colectivă - cu funcțiuni complementare la parter	-	-	73,09%	19 221 mp
SzS - Subzonă servicii și instituții publice	-	-	9,37%	2 465 mp
SzV - Subzonă spații verzi	-	-	5,00%	1 315 mp
SzU - Subzonă utilități	-	-	1,14%	300 mp
SzC - Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	11,40%	2 999 mp
TOTAL	100,00%	26 300 mp	100,00%	26 300 mp

3.8 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE***Alimentare cu apă***

Alimentarea cu apă a incintei PUZ se asigură prin extinderea rețelei de apă PEHD De225mm existentă pe strada Nicolae Andreescu. Extinderea rețelei de alimentare cu apă pe strada nouă va fi din conductă PEHD, Pn6, De 125mm cu lungimea L = 380m.

Rețeaua de alimentare cu apă din incinta PUZ se va realiza prin conducte PEHD, Pn6, De 110mm cu lungimea L = 680m. La fiecare imobil se va realiza câte un cămin de apometru individual.

Pe rețeaua de apă De125mm se amplaseaza hidranți de incendiu exterior.

Canalizare menajeră

Pe strada Nicolae Andreescu există o rețea de canalizare Dn 600mm. Apele uzate menajere și pluviale se evacuează în rețeaua de canalizare existentă.

Se propune un canal din PVC De 400mm, L = 370m pe strada nouă. În acest canal se racordează canalele menajere din incinta PUZ. Pentru fiecare imobil se va realiza câte un cămin de racord individual.

Rețeaua de canalizare menajeră din incintă va fi din conducte PVC De250mm, L = 280m.

Canalizare pluvială

Canalele pluviale din incinta PUZ (de pe parcuri și străzi interioare) va fi din conducte PVC De 250-315mm, L = 1000m.

Apele pluviale vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi se vor descărca într-un bazin de retenție și ulterior într-un cămin de liniștire prin pompare.

Acest cămin de liniștire se amplasează pe rețeaua de canalizare proiectată De400mm de pe strada nouă și se descarcă în rețeaua de canalizare existentă Dn600mm pe strada Nicolae Andreescu.

Bazinul de retenție va avea capacitatea $V=250mc$ și timpul de retenție 1 oră.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin solicitarea racordării locului nou de consum la rețelele electrice de interes public pentru transportul și distribuția energiei electrice, în conformitate cu HG90\2008 - Regulamentul privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un post de transformare de rețea, proiectat și executat de către distribuitorul local de energie electrică.

Datele energetice stabilite în baza normativului I7\2011, capitolul 3, sunt următoarele:

- Putere instalată - 740kW;
- Ku (coeficient de utilizare) – 0.5;
- Putere cerută – 370 kW;
- Ks (coeficient de simultaneitate) – 0.48;
- Putere simultan absorbită: 177.6kW;

Din postul de transformare propus se va realiza rețeaua LES 0.4kV până la fiecare FDCP propus. Lucrările se vor realiza în baza avizelor tehnice de racordare, în grija distribuitorului local de energie electrică.

Rețele de telecomunicații

Fiecare construcție se va racorda la rețelele de fibră optică prin extinderea rețelelor din zonă până la fiecare consumator. Fiecare obiectiv se va racorda la rețelele extinse prin fibră optică de tip single mode, de 6 perechi, pozată în tub gofrat de protecție, având punctul de delimitare la limita de proprietate. Fiecare obiectiv se va echipa cu un punct de conexiune, având punctele de delimitare în interiorul fiecărui obiectiv racordat.

Extinderea rețelelor se va face de către providerii de servicii.

Instalații luminotehnice

Instalațiile luminotehnice rutiere se vor clasifica conform normativului NP062\2002 în următoarele clase:

- Drumul de acces – Clasa M3
- Intersecțiile cu zona de acces – Clasa M3

Iluminatul stradal este format din corpuri de iluminat montate pe stâlpi metalici cu o înălțime utilă de 8m, de oțel zincat la cald, montați în fundații prefabricate de beton, de dimensiune 1000x1000x1000mm, respectând în totalitate indicațiile producătorului. Stâlpii de iluminat se vor lega la centura principală de legare la pământ prin conductor rotund de oțel zincat, $D=10mm$.

Corpurile de iluminat propuse vor fi echipate cu surse LED, indice de redare al culorilor minim 70, temperatura de culoare 4000K, intensitate 15,000lm. Rețeaua luminotehnică se va realiza printr-un nou punct de aprindere.

3.9 PROTECȚIA MEDIULUI

3.9.1 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 deponul Municipiului Timișoara.

3.9.2 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.

3.9.3 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 deponu 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.

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

În prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafață de minim 5% raportată la suprafața totală a terenului studiat pentru spațiile verzi amenajate, precum și minim 25% spații verzi în cadrul fiecărei parcele de locuințe colective și funcțiuni complementare și minim 20% spații verzi în cadrul parcelei de servicii și instituții publice.

3.9.5 REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Fiind teren nereglementat situat în intravilan la frontul unei străzi principale (DJ591), inițiativa de reglementare urbanistică se încadrează într-un proces normal de dezvoltare și densificare urbană.

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.

3.9.6 ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI:

- densitatea redusă a teritoriului din care face parte terenul studiat marcat cu interdicție de construire până la elaborare PUZ/PUD

- lipsa infrastructurii rutiere și a echipării ediliare care să permită densificarea UTR 58

PROPUNERI DE ELIMINARE A DISFUNȚIONALITĂȚILOR:

- Rezervarea suprafețelor de teren în vederea completării tramei stradale existente – ceea ce va conduce la o fluidizare a traficului.
- Densificarea gradului de ocupare al terenurilor astfel încât să fie justificate investițiile propuse pentru mijloacele de transport în comun (tramvai).

3.10 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Analiza situației existente a relevat faptul că zona poate fi echipată din punct de vedere edilitar prin extinderea rețelelor existente.

Pentru toate lucrările rutiere propuse, se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, în zonele unde profilul stradal nu este asigurat, conform planșei A04 "Circulația terenurilor".

BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

	EXISTENT		PROPUS	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	100,00%	26 300 mp	88,60%	23 301 mp
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	11,40%	2 999 mp
TOTAL	100,00%	26 300 mp	100,00%	26 300 mp

Pentru etapa următoare de dezvoltare a zonei, se vor realiza, corelat cu evoluția viitoare a localității, și drumurile pentru care s-au făcut rezervări de suprafețe de teren în etapa actuală.

Șef de proiect,
arhitect Georgeta Trîmbițaș

Întocmit,
arhitect Alina Narița