

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL
“Modificare PUZ aprobat prin HCL 453 din 21.11.2017”**
- Amplasament: **Timișoara, strada I. Zaicu nr. 5,
CF nr. 449633 (provenit din C.F. nr.446804 și C.F. nr.446805),
CF nr. 444226 Timișoara**
- Beneficiar: **S.C. ALENIA ARENA S.R.L.**
- Proiectant general: **S.C. RD SIGN S.R.L.
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14**
- Data elaborării: **OCTOMBRIE 2020**
- Faza de proiectare: **PUZ - PLEN**

1.2. Obiectul lucrării

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenurile situate în intravilanul municipiului Timișoara, strada I. Zaicu, nr. 5, CF nr. 449633, nr. cad. 449633 (provenit din C.F. nr.446804 și C.F. nr.446805); C.F. nr. 444226, nr. cad. 444226, Timișoara, în vederea realizării obiectivului **“Modificare PUZ aprobat prin HCL 453 din 21.11.2017”**.

Terenurile identificate prin CF nr. 446804, nr. cad. 446804 și C.F. nr. 446805, nr. cad. 446805 au fost unificate prin Referatul de alipre imobil nr.31653 emis de OCPI Timiș – Biroul de Cadastru Publicitate Imobiliară, devenind imobil identificat prin CF nr. 449633, nr. cad. 449633.

Prezenta documentație prevede modificarea parțială a Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL. nr. 453 din 21.11.2017, cu referire la coeficientul de utilizare al terenului și reglementarea urbanistică al terenului identificat prin C.F. nr. 444226, Timișoara. Condițiile de amplasament și accesibilitate pe teren rămân în aceeași formă stabilită prin PUZ-ul anterior. Prezenta documentație prevede modificarea parțială a limitei de implantare și a indicatorilor urbanistici, propunând o densificare a terenului (CUT mai mare decât cel prevăzut în PUZ inițial). De asemenea, terenul a fost întregit prin adăugarea unei fâșii de teren care lipsea în documentația precedentă.

Pr. nr. 269/MPA/19

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și urbanistice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

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

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare a fost elaborat în anul 1998 și aprobat prin HCL 157/2002, valabilitatea acestuia fiind prelungită până în 24.04.2014. În această situație, municipiul Timișoara nu mai are un PUG în vigoare. Acesta propunea refuncționalizarea zonei studiate.

În anul 2012, a fost demarată actualizarea PUG-ului Timișoara. La ora actuală, propunerile noului PUG se află la nivel de întocmire a documentațiilor pentru avize, fiind deja creionate noile reglementări referitoare la zona studiată, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism aferent. În acestea se poate surprinde programul de dezvoltare a municipiului pentru zona studiată. Acesta cuprinde refuncționalizarea zonei industriale în funcțiuni de servicii, instituții publice și locuire colectivă, în condiții urbanistice speciale de dezvoltare.

Amplasamentul studiat este unul complex, încadrându-se în multe politici de dezvoltare municipale cuprinse în Masterplanul Timișoara din 2012, acestea fiind prezentate mai jos. Incadrare în politicile Masterplan Timișoara 2012:

- POLITICA 1: Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive – Programul 3: Zone urbane mixte obținute prin reconversie cu accent pe servicii;

- POLITICA 2: Creșterea ponderii IMM-urilor în economia locală – Programul 1: Incubatoare de afaceri și centre de formare profesională și Programul 3: Servicii în industria de ospitalitate / proiecte hoteliere tip business;

- POLITICA 4: Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare – Programul 1: Completare rețele de alimentare cu apă, Programul 2: Completare rețele de canalizare, Programul 3: Transport motorizat public – transport feroviar subteran/suprateran, Program 4: Trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale – piste velo pentru agrement+conectivitate rapidă și piste velo de conectivitate cu zona centrală;

- POLITICA 5: Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public – Program 1: Creșterea calității spațiului public urban – definirea calității spațiului public prin regenerare / restructurare, Programul 2: Creșterea calității rețelei de spații verzi - asigurarea unui caracter verde al zonei și s suprafețelor de spații verzi necesare dezvoltării ulterioare;

- POLITICA 6: Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii –

Pr. nr. 269/MPA/19

Program 3: Zone rezidențiale / mixte obținute prin reconversie și restructurare;

- POLITICA 9: Asigurarea identității urbane și a cadrului natural – amplasament ce necesită studierea amănunțită a imaginii arhitecturale propuse.

Concluziile ce pot fi trase de pe urma încadrării amplasamentului în politicile de dezvoltare menționate mai sus sunt următoarele:

Amplasamentul are un caracter complex, fiind amplasat la intersecția axelor N- S - Productivitate/inovație și E-V - Agreement, conectivitate internațională + regională, având o vocație mixtă, de servicii, turism și locuire, cu vocații multiple în ceea ce privește transporturile: este beneficiarul excluderii căii ferate de la nivelul solului între gara de N și E, a unei legături pietonale-cicliste a cartierului Dacia cu Cartierul Central Istoric, precum și beneficiarul unui traseu ciclist rapid pe direcția ~E-V, la S, spre Parcul Botanic, amplasamentul având un mare potențial în definirea identității urbane a întregii zone de la N de calea ferată și redefinirea siluetei urbane a municipiului Timișoara.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/525 din 16 iulie 1996;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

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

Certificatul de Urbanism nr. 4627/19.11.2018 a fost obținut în baza PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 453/21.11.2017 și conține următoarele prevederi: *UTR 13 - Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare. Regim de înălțime de la 2S+P+8E (la nord) până la 2S+P+15E (la sud), POT_{max.zona mixta} = 50%, POT_{max.zona locuire} = 40%, CUT_{max} = 3, Spațiu verde = 20% pentru CF 446804 și CF 446805 și parțial conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL131/2017 – Zonă cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ / schimbare de funcțiune, regim de înălțime conform art.31 din HG 525/1996, POT conform Anexa2 din HG 525/1996, spații veri conform HCL 62/2012 pentru CF 44226. Conform Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 2625/15.09.2016 – parțial sit arheologic și parțial zonă protejată de protecție a siturilor arheologice.*

Pr. nr. 269/MPA/19

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

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

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 și HCL 131/ 2017;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG525 /16 iulie 1996;
- **Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 453/21.11.2017 - "Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, intravilan Timișoara" str. Ioan Zaicu nr. 5, Timișoara;**
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 452/21.11.2017 - "Zonă locuire colectivă, servicii, comerț și birouri", str. Calea Aradului nr. 1, Timișoara ;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin 503/20.11.2015 – PUZ "COMPLEX PARK PLAZA", Calea Aradului nr. 1, Timișoara;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 214/30.05.2017 – PUZ "Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 293/2015 ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI OPEN VILLE" - Modificare UTR 2, str. A. Demetriade nr. 1, Timișoara";
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 93/22.04.2003 – PUZ ""Strada Gheorghe Lazăr nr. 26";
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 237/28.06.2011 – PUZ "Zona cu funcțiuni mixte: Spații comerciale, birouri, servicii, unitați de cazare și dotări aferente", Str. Circumvalațiunii nr. 8-10, Timișoara;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL 298/31.07.2007 – PUD "Clădire birouri, servicii și locuințe plurifamiliale", Str. Gheorghe Lazăr nr. 15 (nr. cad. 1211/2/1), Timișoara;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL 331/26.07.2005 – PUD "Instituții și servicii" FAZA I, Piața 700 - strada Brediceanu, Timișoara;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 630/19.12.2014 – PUZ "Clădire de birouri", str. Gheorghe Lazăr nr. 9, Timișoara;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 321/31.07.2007 – PUZ "SPAȚII PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI FUNCȚIUNI CONEXE", reactualizare PUZ aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 198/2001, strada Oituz - strada Popa Șapcă, Timișoara;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL 195/29.05.2007 – PUD "Complex Hotelier Continental", str. Circumvalațiunii nr. 4, Timișoara;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 322/29.07.2010 – PUZ "Zona locuințe colective, servicii, comerț, birouri" str. Circumvalatiunii nr. 1, Timisoara;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 397/26.10.2010 – PUZ "Infrastructură regională de afaceri și inovație în sector TI&C", str. Circumvalațiunii nr. 4, Timișoara;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 130/30.03.2010 – PUZ "Construire complex multifuncțional, centru comercial, locuințe, accese, parcaje" str. Circumvalațiunii nr. 4, Timisoara;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

1.3.4. 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

Făcând parte dintr-o zonă cu fost caracter industrial, terenul a urmat același demers de reconversie funcțională prin care au trecut și alte proprietăți industriale din oraș. Fosta platformă industrială Fructus SA, în care funcționa fabrica de conserve și marmeladă încă din anul 1903, a fost urbanizată în câteva etape succesive. O primă etapă, terenul de la intersecția str. Gheorghe Lazăr cu str. Pictor Ioan Zaicu a fost urbanizată în anul 2005, construindu-se ulterior clădirea de birouri și locuințe colective Fructus Plaza. O a doua etapă aferentă anului 2017 a vizat urbanizarea celeilalte suprafețe de teren, PUZ-ul aprobat prin HCL 453/2017 implementând funcțiuni mixte: servicii (administrative și financiar-bancare, comerciale și publice), turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, în regim de înălțime între 2S+P+8E (la nord) și 2S+P+15E (la sud).

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință RIM_C = zonă industrială restructurabilă cetate - zonă mixtă.

Cele două parcele înscrise în C.F. nr. 449633 având nr. cad. 449633 (rezultat prin unificarea terenurilor cu C.F. nr. 446804 și C.F. nr. 446805) și C.F. nr. 444226 având nr. cad. 444226, cumulează o suprafață de 32.463mp și reprezintă teren curți construcții în intravilan Timioara, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară. Aceste parcele sunt în prezent libere de construcții, toate clădirile de pe fostul teren industrial fiind dezafectate într-o etapă anterioară.

În partea nordică, nord-estică al terenul studiat, urbanizat prin PUZ aprobat cu HCL nr. 453 din 21.11.2017 - "Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare", a fost demarată proiectarea primelor corpuri de clădire conform PUZ aprobat. Acestea sunt momentan finalizate sau în faza de proiect, cum ar fi Autorizarea de Construire nr.14 din 16.01.2020 pentru organizării execuției (DTOE) și în

Pr. nr. 269/MPA/19

curs de finalizare o altă documentație pentru autorizarea execuției lucrărilor de construire a unui prim corp de clădire (DTAC).

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Cvartalul studiat se află într-un proces de dezvoltare și densificare conform cu tendința generală a orașului Timișoara.

Potențialul de dezvoltare a zonei este mare datorat următoarelor aspecte:

- poziției foarte bune, adiacente zonei centrale, între inelul I și II;
- apropierii de Parcul Botanic;
- apropierii de Iulius Mall și hipermarketurile din cartierul Circumvalațiunii;
- situarea în apropierea tuturor dotărilor sociale necesare.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat în cadrul prezentei documentații se află în partea centrală al orașului Timișoara, fiind localizat în interiorul unui cvartal situat între strada Gheorghe Dima, strada Gheorghe Lazăr, strada Circumvalațiunii și calea Aradului. Terenurile sunt localizate între străzile strada Ioan Zaicu și strada Circumvalațiunii, putând fi accesate de pe două artere principale, atât de pe calea Aradului, cât și de pe strada Gheorghe Lazăr.

De asemenea, terenul este situat la N de traseul căii ferate ridicate, principalul obstacol vizual spre Parcul Botanic. Principala disfuncționalitate a poziției actuale a terenului este dată de prezența căii ferate, care separă frontul terenului, fizic și vizual, de Parcul Botanic și de zona centrală.

Terenurile studiate sunt bordate la:

- Nord – terenuri identificate prin nr. cad. 446039, nr. cad. 446043, nr. cad. 446084 Timișoara, terenuri în domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice ce intenționează a fi trecute în domeniu public conform documentațiilor de urbanism aprobate;
- Sud – strada Ioan Zaicu adiacent liniei de cale ferată în curs de exploatare linie CF 100 București Nord - Jimbolia, interstația Timișoara Est - Timișoara Nord;
- Est – teren urbanizat prin HCL 503/20.11.2015, Planului Urbanistic Zonal "COMPLEX PARK PLAZA", Calea Aradului nr. 1, Timișoara ;
- Vest – câteva terenuri destinate profilului stradal, terenuri identificate prin nr. cad. 446041, nr. cad. 446045, nr. cad. 426685 Timișoara.

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine

Vecinătățile cu cadru construit sunt pe partea de nord 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 sudică liniei de cale ferată în curs de exploatare linie CF 100 București Nord – Jimbolia și Parcul Botanic.

Pe partea de nord se află ansamblu de locuințe construite înaintea de 1989, cu regim de înălțime de P+4E – la o distanță de 16,92m; 17,76m; 17,66m față de limita terenului studiat.

Pr. nr. 269/MPA/19

Pe partea sudică construcția cea mai apropiată este corpul de cladire cu săli de clase din incinta Liceului Teoretic Nikolaus Lenau (fostul Colegiu Tehnic Ion Mincu) cu regim de înălțime de P+2E – la o distanță de 79,05m față de limita terenului studiat, pe latura opusă a căii ferate.

Pe partea vestică al terenurilor studiate cele mai apropiate construcții sunt la o distanță de 16,14m, reprezentând hale din incinta fostei platforme industriale Fructus, aflate în stare avansată de degradare. Tot pe latura vestică, la o distanță de 20,28m, este situat hypermarketul Kaufland într-o construcție de tip hală, cu regim de înălțime Parter înalt.

Pe partea estică sunt terenuri urbanizate cu construcții în fază de proiect sau în curs de execuție, cu funcțiunea de locuințe și servicii, având regim de înălțime propus S+P+9E.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Cvartalul din cadrul căruia face parte terenul studiat este bine deservit de căi de circulație, fiind delimitat de patru străzi. Trei dintre ele sunt de importanță majoră în cadrul rețelei stradale a orașului: Str. Circumvalațiunii (extrema nordică), Calea Aradului (extrema estică), strada Ioan Zaicu (sud) și strada Gheorghe Lazăr (extrema vestică).

Zonei studiate, încadrate în partea sud-estică a cvartalului, îi este asigurat accesul de pe aceste artere principale, care se conectează cu o stradă înfundată din spatele magazinului Kaufland și cu o stradă propusă în nordul terenului.

În studiile anterioare de urbanism este prevăzut lărgirea străzii Ioan Zaicu cu patru benzi de circulație, pistă de de biciclete, zona verde și trotuar devenind astfel o arteră majora cu o lățime de 24m. În etapa II - PUZ aprobat prin HCL 453 din 21.11.2017 este prevăzut relocarea de calea ferată, astfel terenul eliberat va întregi profilul stradal până în limita Parcului Botanic, rezultând un profil cu lățime de 45m cu caracter de promenadă pentru oraș. În partea de nord al terenurilor, în spatele cvartalului de locuințe colective existente este propus o stradă nouă cu două benzi, cu un prospect stradal de 12m, pistă de biciclete și trotuar, care va asigura accese noi și va fluidiza circulația. Între strada Circumvalațiunii și strada I. Zaicu este propusă o legătură prin prelungirea străzii, în spatele magazinului Kaufland cu un prospect stradal de 20m, cu doua benzi de circulație, parcare pe ambele laturi, pista de biciclete, zonă verde și trotuar.

Transportul feroviar se desfășoară la S de terenul studiat, pe calea ferată ridicată ce separă str. Ioan Zaicu de Parcul Botanic. Aceasta constituie o limită puternică în teritoriu, atât la nivel orizontal cât și la nivel vertical, vizual.

Conform aviz CFR nr.1C/9/4/960/29.04.2020 terenul studiat este situat în partea dreaptă a liniei CFR 100 Orșova-Jimbolia, interstația Timișoara Est-Timișoara Nord, între km 572+344-km 572+555, la o distanță de 34,94m.

Zona de siguranță CFR este de 20 m dreapta stânga față de axul liniei CF iar zona de protecție a liniei se întinde de la 20 m până la 100 m dreapta stânga față de axul liniei.

Cale ferată implicată: - magistrală 100 București Nord – Jimbolia Fr., parte din Culoarul IV Paneuropean, infrastructură feroviară publică interoperabilă, linie simplă, electrică, în curbă, rambleu (h=circa 4.00m), pe partea dreaptă a intervalului Timișoara Est – Timișoara Nord, de la km CF 572+217,73, la km CF 572+555 (L=337,27).

Pr. nr. 269/MPA/19

Terenul studiat se afla la distanță cuprinsă între 34,94m-36,40m și este în afara zonei cadastrale CFR și a zonei de siguranță de 20 m.

Pe terenul studiat nu se găsesc rețele de cabluri și instalații CFR.

Cladirile cele mai apropiate propuse fata de axul liniei CF sunt la următoarele distanțe:

- cladirea 1, cu regim de înălțime 2S+P+14E, se va amplasa la o distanță minimă de 53,33m;
- cladirea 2, cu regim de înălțime 2S+P+14E, se va amplasa la o distanță minimă de 48,24m;
- cladirea 3, cu regim de înălțime 2S+P+14E, se va amplasa la o distanță minimă de 42,25m;

În ceea ce privește izolarea fonică a imobilelor se vor lua măsuri corespunzătoare la nivelul tâmplărilor pentru a asigura un nivel adecvat de izolare fonică. Astfel se va asigura un ambient acustic interior care sa nu depășească 35 dB conform C125-2013.

In anul 2019 proprietarii terenurilor adiacente căii ferate (Albedra Residential SRL, SC Alenia Arena SRL si SC Micron ZCP 2018 SRL) s-au adresat Direcției Pregătire Derulare Investiții din cadrul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR S.A., datorită „Studiului de Fezabilitate pentru modernizarea liniei feroviare Caransebes-Timisoara-Arad” solicitând măsuri de protecție împotriva zgomotului și vibrațiilor produse de transportul pe calea ferată, prin montarea unor ecrane acustice de protecție. Dimensiunea și structura acestor panouri se vor definitiva la faza de Proiect Tehnic, în funcție de condițiile concrete de pe fiecare amplasament.

În cadrul comunicării nr.13/6/648/15.07.2019 emisă de Direcția Pregătire Derulare Investiții din cadrul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR S.A. proprietarii terenurilor au fost informați că solicitarea lor a fost luată în considerare, în cadrul proiectului lucrările solicitate, urmând ca acestea să fie cuprinse și în actul de reglementare a proiectului – Studiu de Fezabilitate pentru modernizarea liniei feroviare Caransebeș-Timișoara-Arad – ce va fi emis de către autoritatea competentă de mediu.

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.

Principalul curs de apă din zonă este râul Bega. Nu există riscuri de inundații datorate Begăi, datorită lucrărilor hidrotehnice situate în amonte și în aval de Timișoara. 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.lima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Pr. nr. 269/MPA/19

Așa cum rezultă din studiul geotehnic atașat prezentei documentații, zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (T max. >30°C): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/mp la 21.06 și 118cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifice câmpiei joase.

Amplasamentul studiat se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

În conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m.

2.3.2. Date generale despre amplasament și construcții

Amplasamentul ce face obiectul studiului prezent se află în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, identificat prin planul de situație existent anexat. Terenul are o suprafață plană, astfel că amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

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

Pr. nr. 269/MPA/19

Terenul studiat a fost urbanizat prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 453/21.11.2017, care reglementa o suprafață mai mare de 38.916mp teren și includea următoare parcele:

- C.F. nr 446038 cu suprafața de 290mp
- C.F. nr 446042 cu suprafața de 160mp
- C.F. nr 446083 cu suprafața de 252mp

- cele trei parcele au fost reglementate ca zone verzi de protecție, cu o suprafață de 703mp, nu reprezintă obiectul prezentei documentații, fiind menținute conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 453/21.11.2017.

- C.F. nr 446039 cu suprafața de 1020mp
- C.F. nr 446043 cu suprafața de 498mp
- C.F. nr 446084 cu suprafața de 1354mp
- C.F. nr 446041 cu suprafața de 123mp
- C.F. nr 446045 cu suprafața de 458mp
- C.F. nr 426685 cu suprafața de 1272mp
- C.F. nr 446086 cu suprafața de 1291mp

- cele șapte parcele au fost reglementate căi de comunicații și transport prin crearea de străzii noi sau lărgirea profilelor existente în partea nordică, vestică și sudică al terenului. Terenurile, având o suprafață cumulată de 6.016mp nu reprezintă obiectul prezentei documentații, fiind menținute conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 453/21.11.2017.

Suprafața de teren de 32.198mp (C.F. nr 446804 și C.F. nr 446805), rămas după eliminarea din studiu al terenurilor alocte căilor de comunicații și zone verzi de protecție, reprezintă obiectul modificării de PUZ și este întregit cu parcela C.F. nr. 444226 Timișoara, având o suprafață de 263mp.

În urma operațiunii de alipire imobil terenurile identificate prin identificate prin CF nr. 446804, nr. cad. 446804 și C.F. nr. 446805, nr. cad. 446805 au fost unifictate conform referatului de alipire nr.31653 emis de OCPI Timiș – Biroul de Cadastru Publicitate Imobiliară, devenind imobil identificat prin CF nr. 449633, nr. cad. 449633.

2.4. Circulația

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

Cvartalul din cadrul căruia face parte terenul studiat este bine deservit de căi de circulație, fiind delimitat de patru străzi. Trei dintre ele sunt de importanță majoră în cadrul rețelei stradale a orașului: Str. Circumvalațiunii (extrema nordică), Calea Aradului (extrema estică), strada Ioan Zaicu (sud) și strada Gheorghe Lazăr (extrema vestică).

Zonei studiate, încadrate în partea sud-estică a cvartalului, îi este asigurat accesul de pe aceste artere principale, care se conectează cu o stradă înfundată din spatele magazinului Kaufland și cu o stradă propusă în nordul terenului.

În studiile anterioare de urbanism este prevăzut lărgirea străzii Ioan Zaicu cu patru benzi de circulație. În partea de nord al terenurilor, în spatele cvartalului de locuințe colective existente este propus o stradă nouă și între strada Circumvalațiunii și strada I. Zaicu este

Pr. nr. 269/MPA/19

propusă o legătură prin prelungirea străzii, în spatele magazinului Kaufland.

La ora actuală circulația rutieră de acces la terenul studiat se desfășoară pe str. Pictor Ioan Zaicu, circulație pe dublu sens, partea carosabilă este de 7,00 m, încadrată de zone verzi, fiind o stradă de categoria a III-a colectoare, având canalizare pluvială și fiind asfaltată. Terenul mai are și un acces public de la N, din strada Traian Novac, însă este unul de pe o stradă cu sens unic și îngust. Terenul mai are o posibilitate de acces de lângă hipermarketul Kaufland, însă de pe terenul acestuia, neîngrădit.

Calea Circumvalațiunii în prezent este o stradă modernizată de categoria a II-a de legătură, având patru benzi de circulație, partea carosabilă fiind încadrată de zone verzi, piste de biciclete și trotuare pietonale, având canalizare pluvială și fiind asfaltată. Circulația rutieră și pietonală este reglementată prin semne de circulație și marcaje orizontale.

Transportul în comun se desfășoară în zonă pe Calea Alexandru Ioan Cuza, pe Calea Circumvalațiunii și pe str. Gheorghe Lazăr, cu stații la cca. 200 m de terenul studiat. Se poate spune că accesul la acestea este asigurat.

Transportul feroviar se desfășoară la sud de terenul studiat, pe calea ferată ridicată ce separă str. Ioan Zaicu de Parcul Botanic. Aceasta constituie o limită puternică în teritoriu, atât la nivel orizontal cât și la nivel vertical, vizual. Totodată aceasta constituie și un factor de poluare fonică a zonei.

Zona de siguranță CFR este de 20 m dreapta stânga față de axul liniei CF iar zona de protecție a liniei se întinde de la 20 m până la 100 m dreapta stânga față de axul liniei.

La ora actuală circulația ciclistă se desfășoară pe str. Pictor Ioan Zaicu, trotuarul fiind doar parțial amenajat pe partea cu terenul studiat.

Accesul pietonal mai este posibil și de pe str. Traian Novac, de la N, și de pe Aleea Ioan Perlea, însă traversând un teren liber aparținând hipermarketului Kaufland. Circulațiile cicliste special amenajate se găsesc doar pe Calea Alexandru Ioan Cuza.

2.4.2. Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme

Străzile menționate necesită modernizare cu implantarea propunerilor de profile stradale aprobate prin documentațiile de urbanism. Profilele stradale de la reglementarea inițială PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 453/21.11.2017 sunt menținute conform aviz Comisia de Circulație nr.DT2016-002818/06.10.2016, cu planșa aferentă, tereunile alocate căilor de circulații nu reprezintă obiectivul prezentei documentații.

Prezența căii ferate la S de terenul studiat, lipsa acceselor auto conforme din zona de N a terenului studiat, lipsa amenajărilor pietonale de la S de terenul studiat și a celor cicliste din imediata apropiere a terenului studiat reprezintă disfuncționalitățile majore în ceea ce privește circulațiile.

Prioritățile în ceea ce privește circulațiile se consideră cele în asigurarea circulațiilor auto, a celor pietonale, și în paralel a celor cicliste.

Chiar dacă este importantă, introducerea în subteran a circulației feroviare de la S de zona studiată rămâne totuși, din motivul fondurilor, mai îndepărtată.

Pr. nr. 269/MPA/19

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

2.5. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat este constituit din parcelele:

CF nr. 449633 Intravilan Timisoara
Nr. cad.: 449633
S = 32.200 mp
Proprietari: S.C. Alenia Arena S.R.L.
Drept de suprafață cu titlu oneros asupra suprafeței
de 13.864mp, pe o perioadă de 49 de ani,
in favoarea S.C. Botanic Living S.R.L.
Teren intravilan neîmprejmuit cu construcții C30 - post trafo;
Categorie folosință: curți construcții

CF nr. 444226 Intravilan Timisoara
Nr. cad. 50673, Top: Cc527/1/8-10/1; Cc527/1/8-10/11-16
S = 263 mp
Proprietari: S.C. Alenia Arena S.R.L.
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Teren intravilan neîmprejmuit
Categorie folosință: curți construcții

Cele două terenuri sunt în proprietatea a persoanei juridice S.C. Alenia Arena S.R.L. inițiatorul documentației.

2.5.2. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenurile studiate nu dețin fond construit, cu excepția terenului cu C.F. nr. 449633 pe care este o construcție-anexă, cu funcțiunea de post trafo, având suprafața de 47mp și fiind identificat prin nr. cad. C1-POST TRAFU.

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

Fiind o zonă post industrială fără construcții, există în mod inerent lipsa unei dotări corespunzătoare cu servicii. De-a lungul arterelor majore (calea Aradului, calea Circumvalațiunii, strada Gheorghe Lazăr) și Centrului Istoric aflată la o distanță relativ mică asigură majoritatea dotărilor de servicii.

Pr. nr. 269/MPA/19

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

Chiar dacă zona studiată are o mare parte din suprafață acoperită cu spații verzi, acestea nu sunt nici publice, nici amenajate, astfel că singurul aport în zonă este acela de oxigenare a zonei.

Prin documentația de urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 453/21.11.2017 s-au reglementat suprafețe minime necesare de spații verzi amenajate și prin prezenta modificare de PUZ sunt menținute aceste reglementari.

PUZ-ul inițial studia o suprafață de 38.916mp de teren și prevedea 20% spații verzi din care:

- 1,8%, reprezentând 703mp - zone verzi de protecție, situat în partea nordică, pe parcelele C.F. Nr 446038, C.F. Nr 446042, C.F. Nr 446083 – reglementare menținută și parcelele respective nu reprezintă obiectul prezentei documentații.
- 18,20% reprezentând 7.081mp - zone verzi obligatorii (în parcela zonei mixte) - este menținut ca suprafață de spațiu verde și raportat la un teren de 32.463 mp rezultă un procent de 21,81%.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, termoficare, toate existente pe Str. I. Zaicu.

Terenul a fost traversat suprateran de rețeaua primară de termoficare care a fost deviată de proprietarul terenului, devenind astfel rețea subterană. Lucrările edilitare au fost finalizate conform Procesului Verbal nr. 78 din 19.09.2017.

Pe terenul cu CF nr. 449633 este o construcție-anexă, cu funcțiunea de post trafo, având suprafața de 47mp și fiind identificat prin C1-POST TRAFU.

2.7. Probleme de mediu

RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

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

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În urma raportului diagnostic invaziv facut de Universitatea de Vest din Timișoara pentru perimetrul "*PUZ – zonă de funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare – CF 446804, CF 446805*" au fost prezentate următoarele concluzii:

"În urma efectuării sondajului arheologic intruziv, prin secțiunile descrise mai sus, nu au fost surprinse dovezi ale locuirii în cadrul perimetrului supus diagnosticării. Întregul areal este STERIL DIN PUNCT DE VEDERE ARHEOLOGIC."

Pr. nr. 269/MPA/19

Conform avizului favorabil emis de Direcția Județeană pentru Cultură Timiș este menționat că în cazul descoperirii unor vestigii arheologice în timpul lucrărilor, trebuie anunțate autoritățile locale conform legislației în vigoare.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Potențialul turistic reprezentat prin apropierea centrului istoric al orașului este unul incontestabil. Necesitatea construcțiilor noi hoteliere în apropierea centrului istoric apare atât din punct de vedere al turismului cu caracter de odihnă cât și cerere din partea sectorului de business.

Loția adiacentă Parcului Botanic poate oferi un cadru natural de odihnă pentru vizitatori și turismului de tip city break.

Apropierea centrului de afaceri și comercial Iulius Town și al Cartierul Cetatea, 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 mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenurile se află într-o poziție urbană privilegiată deoarece sunt în apropiere de artere majore, Calea Aradului, Calea Circumvalațiunii, strada Gheorghe Lazăr, de Centrul Istoric, Parcul Botanic și de alte puncte de interes major al orașului.

Pe zona constituită de cele trei parcele, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Terenul studiat a constituit și el obiectul unor documentații succesive de urbanism. O primă etapă, terenul de la intersecția str. Gheorghe Lazăr cu str. Pictor Ioan Zaicu a fost urbanizat în anul 2005, construindu-se ulterior clădirea de birouri și locuințe colective Fructus Plaza. O a doua etapă aferentă anului 2017 a vizat urbanizarea celeilalte suprafețe de teren, PUZ-ul aprobat prin HCL 453/2017 implementând funcțiuni mixte: servicii (administrative și financiar-bancare, comerciale și publice), turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, în regim de înălțime între 2S+P+8E (la nord) și 2S+P+15E (la sud).

Pr. nr. 269/MPA/19

Prezenta documentație are ca obiect modificarea parțială a PUZ-ului aprobat anterior. Condițiile de amplasament și accesibilitate pe teren rămân în aceeași formă stabilită prin PUZ-ul anterior. Prezenta documentație prevede modificarea parțială a limitei de implantare și a indicatorilor urbanistici, propunând o densificare a terenului (CUT mai mare decât cel prevăzut în PUZ inițial). De asemenea, terenul a fost întregit prin adăugarea unei fâșii de teren care lipsea în documentația precedentă.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- Retragera între 10m – 22,29m pe strada Ioan Zaicu, menținut din PUZ aprobat prin HCL. nr. 453 din 21.11.2017, respectând aliniamentul preluat de la PUZ Park Plaza;
- Retragera de cel puțin 5m la strada nouă de 20m în partea de vest a terenului;
- Retragera de cel puțin 10m în partea de est al terenului studiat - retragere menținută de la PUZ aprobat prin HCL. nr. 453 din 21.11.2017;
- Retragera de minim 10m față la strada nouă în partea de nord a terenului studiat, cu altimetrii de până la 30m și regim de înălțime de 2S+P+8E. Pentru altimetrii superioare cu H (în metri, și nu mai mult de 45m înălțime totală), retragera clădirilor față de aliniament se va calcula după formula: $10m+H/2$ - retragere menținută de la PUZ aprobat prin HCL. nr. 453 din 21.11.2017.

3.2. Prevederi ale P.U.G. în vigoare

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – UTR 13 - aria studiată face parte dintr-o zonă de depozite și prestări servicii. Încadrarea terenurilor în zonele funcționale stabilite prin PUG se vor identifica conform planului de situație anexat (01.1.-A Plan de încadrare a zonei studiate și 01.4.-A- Situația existentă).

Conform propunerilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință RIM_C - zonă industrială restructurabilă cetate - zonă mixtă. Încadrarea terenurilor în zonele funcționale propuse prin noul PUG se vor identifica conform planului de situație anexat (01.1.-A Plan de încadrare a zonei studiate și 01.2.-A Studiu Cvartal).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare.

Cadrul natural cu cel mai mare potențial în zonă îl reprezintă parcul Botanic, ce conferă o atmosferă de liniște, aport de oxigen și spațiu verde larg. Spre acesta trebuie să fie orientată și dezvoltarea propusă.

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 strada I. Zaicu, conform PUZ inițial, care asigură legătura între arterele strada Gheorghe Lazăr și Calea Aradului.

În afară de lărgirea str. I. Zaicu, prevăzută în documentațiile aprobate până în prezent se propun două străzi noi, conform PUZ inițial, pe latura nordică, cu un prospect stradal de 12m și pe latura vestică, cu un prospect stradal de 20m, al terenului studiat care va asigura accesuri noi și trafic mai fluent în zonă.

Lărgirea străzii I. Zaicu și prospectele stradale nou propuse vor fi realizate conform proiectului întocmit de proiectanții de specialitate. Profilele stradale de la reglementarea inițială PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 453/21.11.2017 sunt menținute conform aviz Comisia de Circulație nr.DT2016-002818/06.10.2016, cu planșa aferentă, terenurile alocate căilor de circulație nu reprezintă obiectivul prezentei documentații.

Zona care face obiectul acestei documentații nu are prevăzută rețea stradală supraterană. Circulațiile carosabile au fost prevăzute la nivelul subsolului, ceea ce facilitează folosirea terenului de la nivelul solului pentru circulații pietonale și spații verzi.

Asigurarea necesarului de locuri de parcare se va realiza prin parcări subterane sau supraetajate cu posibilitatea de a asigura și locuri de parcare la nivelul solului.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Prin tema de proiectare stabilită se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului;
- realizarea unor zone alocate construcțiilor cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare;
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă;

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este “ funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – servicii (administrative și financiar-bancare, educație, comerciale și publice, parcare supraetajată), turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale, platformelor betonate și parcajelor;
- zone verzi.

Conturul subsolului poate coincide cu limitele de proprietate.

Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.

Pr. nr. 269/MPA/19

Este permisă depășirea limitei de implantare cu balcoane și console conform legislației în vigoare.

Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări (art. 4, OMS 119/2014):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care 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 spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bățut covoare ;
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încat să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

3.5.2 Indici urbanistici

Funcțiuni mixte:

- servicii (administrative și financiar-bancare, educație, comerciale și publice, parcaje supraetajate), turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare

Regim de înălțime propus:

maxim 2S+P+8E-12E (la nord)

maxim 2S+P+15E (la sud)

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 3,5

Hmax = - la nord: de la 30m până la 45m corelat cu retragere față de aliniament
- la sud: maxim 60m

3.5.3. Bilanț teritorial – global

Bilanț teritorial :	Situație conf. PUZ aprobat prin HCL 453/2017 (mp)	Situație propusă (mp)	%
Teren studiat	38.916	32.463	100 %
Căi de comunicații și transport	6.016 din care - 1.291mp lărgire la 4 benzi strada I.Zaicu (parcela 2) - 4.725mp în domeniu public (profile stradale de 20m și 12m)	-	-
Zonă cu funcțiuni mixte servicii (administrative și financiar-bancare, educație, comerciale și publice, parcare supraetajată), turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare	25.116	16.231,5	max 50 %
Zonă spații verzi și zone de recreere	7.784 din care - 7.081mp zone verzi obligatorii (în parcela 1 cu zona mixtă) - 703mp zone verzi de protecție (parcela 3)	7.081	min 21,81 %
Zonă parcuri/ Circulații auto și pietonale - incintă	-	9.150,5	28,19 %

	Situație conf. PUZ aprobat prin HCL 453/2017	Situație propusă
REGIM DE ÎNĂLȚIME	maxim 2S+P+8E-12E (la nord) maxim 2S+P+15E (la sud)	maxim 2S+P+8E-12E (la nord) maxim 2S+P+15E (la sud)
P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	maxim 50%	maxim 50%
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	maxim 3	maxim 3.5
H maxim	- la nord: de la 30m până la 40m corelat cu retragere față de aliniament - la sud: maxim 50m	- la nord: de la 30m până la 45m corelat cu retragere față de aliniament - la sud: maxim 60m

Notă:

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentare cu apă

Conform memoriu de specialitate

3.6.2 Canalizarea menajeră

Conform memoriu de specialitate

3.6.3 Canalizarea pluviala

Conform memoriu de specialitate

3.6.4 Alimentarea cu energie electrică

Conform memoriu de specialitate

3.6.5 Telecomunicații 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 la locuințe și la obiectivele de dotări și servicii.

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

3.7 Protecția mediului

3.7.1 Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele pluviale aferente zonei de circulații auto vor trece printr-un separator de hidrocarburi după care vor fi colectate într-un bazin de retenție care va fi golit controlat în rețeaua publică de canalizare la 30 de minute după terminarea ploii.

3.7.2 Depozitarea controlată a deșeurilor. Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului 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 (21,81% din suprafața terenului) se va amplasa spații de joacă pentru copii, amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor. Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.

3.7.4. Protecția împotriva zgomotului

Cerința, privind protecția împotriva zgomotului, presupune conformarea elementelor delimitatoare ale spațiilor astfel încât, zgomotul perceput de către ocupanți, să se păstreze la un nivel corespunzător condițiilor în care sănătatea acestora să nu fie periclitată, asigurându-se totodată o ambianță acustică acceptabilă.

criteriile și niveluri de performanță cu privire la:

3.7.4.1. Asigurarea izolării acustice a spațiilor, la zgomot aerian și de impact

3.7.4.1.1. Indice de izolare la zgomot aerian, pentru:

- pereti

a. exteriori (nivel zgomot perturbator – 50 dB (A):

- $I'_a(E_a) \geq 36 (-16)$ dB

interiori, în cadrul apartamentului:

- $I'_a(E_a) \geq 32 (-20)$ dB

între apartamente, sau față de coridoare, holuri, casa scării, uscătorii, spălătorii, spații de depozitare, (nivel zgomot perturbator – 75 dB (A):

- $I'_a(E_a) \geq 51 (-1)$ dB

față de stația de hidrofor, centrale sau puncte termice, (nivel zgomot perturbator – 90 dB(A):

- s-a realizat un spațiu tampon.

- planșee

- față de exteriorul clădirii; față de alte încăperi ale apartamentului; față de încăperi din apartamente adiacente; față de coridoare, holuri comune, casa scării și alte spații similare; față de uscătorii, spălătorii, spații de depozitare (nivel zgomot perturbator – 50 ÷ 75 dB (A):

- $I'_a(E_a) \geq 51 (-1)$ dB

- față de spații cu altă destinație aflate sub apartamente (nivel de zgomot perturbator 75 ÷ 80 dB (A):

- $I'_a(E_a) \geq 56 (+4)$ dB

- față de garaje situate sub apartament; față de spații comerciale, (nivel de zgomot perturbator – 80 ÷ 85 dB (A):

- $I'_a(E_a) \geq 61 (+9)$ dB

- față de stația de hidrofor, centrale sau puncte termice, (nivel zgomot perturbator – 90 dB (A):

- se va realiza o izolare fonică la intradosul planșeului de B.A.

3.7.4.1.2. Indice de izolare de zgomot de impact al planșeului

față de exteriorul clădirii:

- $l_i(E_i) \leq 57 (+3)$ dB

față de alte încăperi ale apartamentului; față de încăperi ale apartamentelor adiacente; față de uscătorii, spălătorii, spații de depozitare:

- $l_i(E_i) \leq 59 (+1)$ dB

față de coridoare, holuri comune, casa scării, alte spații similare:

- $l_i(E_i) \leq 53 (+7)$ dB

față de spații cu altă destinație:

- $l_i(E_i) \leq 45 (+15)$ dB

3.8 Obiective de utilitate publică

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Teren proprietate privată	32.463mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată	32.463mp
Terenuri proprietate privată, ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	0 mp
Terenuri proprietate privată rezultate	32.463 mp

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.
- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara.

Întocmit,
Arh. Czirják Zsuzsa

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu