

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCONTRO PREFABBRICATI S.A.**

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

STR. PARÂNG – DELINEȘTI - ALBĂSTRELELOR, TIMIȘOARA

Beneficiar:

S.C. INCONTRO PREFABBRICATI S.R.L.

Timișoara, Str. Cloșca nr.63

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș

Str. Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Proiectant:

S.C. PILOT TEAM s.r.l.

Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara

Proiectant de specialitate :

Arh. Glad Tudora

Arh. Laura Mărculescu

Faza de proiectare :

Studiu de Oportunitate

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCONTRO PREFABBRICATI S.A.**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

BENEFICIARI : S.C. INCONTRO PREFABBRICATI S.A.

AMPLASAMENT : TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,
Str. Parâng – Delinești - Albăstrelelor

NUMĂR PROIECT : 13.05/165/2017

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL – STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII : Iunie 2017

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. / Studiu de oportunitate își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei **zonă locuințe colective cu regim redus de înălțime** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona Plopi, pe str. Parâng – Delinești – Albăstrelelor.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017.
- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- Ridicare topografică pentru zona studiată

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;

- ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

Documentația s-a elaborat în baza Certificatului de urbanism nr. 2595/15.06.2017.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 35, conform Planului Urbanistic General. Zona are funcțiunea de zonă

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCONTRO PREFABBRICATI S.A.**

pentru depozitare și prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.

Conform **Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, etapa 4**, aflat în curs de aprobare, terenul este încadrat în zona S_EI // Subzonă activități economice cu caracter industrial – unități industriale.

- Tipologie zonă: Zonă dedicată activităților economice industriale, cu unități de regula grupate pe zone monofuncționale. Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale

- Reglementări: POT maxim = 60%, CUT maxim = 1,2, Regimul înălțime (1-2S)+P+4+R // Înălțime cornișa = 21m, înălțime totală = 25m.

Amplasamentul este situat în vecinătatea halei de producție a firmei Orizo, spre nord, și este mărginit de 4 străzi.

În vecinătatea amplasamentului studiat se află Zona Câmpului unde s-au realizat numeroase dezvoltări rezidențiale, locuire individuală cu funcțiuni complementare și locuire colectivă / semicolectivă.

Pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

P.U.Z. "Locuințe str. Campului II" Timișoara (HCLMT 169/2000)

P.U.D. " Extindere P.U.Z. Locuințe Strada Campului II", Timișoara (HCLMT nr. 393/2007)

P.U.Z. "Lotizare Zona Campului", Timișoara (HCLMT 283/2005)

Documentațiile au drept obiectiv lotizarea terenurilor în vederea realizării unei zone pentru locuințe individuale.

P.U.Z. "Locuințe colective si functiuni complementare - spatii comerciale si birouri", Calea Mosnitei, Timisoara (HCLMT 303/2008).

Se propune funcțiunea de locuințe colective si funcțiuni complementare – spatii comerciale si birouri in regim de inaltime D+P+6E+Er si partial D+P+10E+2Er spre inelul IV.

P.U.Z. "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare", str.Câmpului nr.71 Timișoara (HCLMT 328/27.09.2011) - locuire: regim de înălțime maxim P+1E+M, POT = 35%, CUT = 1,2 ;

- zona de funcțiuni de interes public-dotări și servicii P+2E, POT = 40%, CUT = 1,6;

Prin urmare, în teritoriul studiat se preconizează amplasarea funcțiilor rezidențiale și complementare locuirii.

În cadrul cvartalului studiat se constată o înnoire a fondului construit prin apariția unor clădiri pentru locuit în regim de înălțime P+1E/ P+2E în general. Zona și-a păstrat caracterul rezidențial, cu punctuale dezvoltări de locuințe colective urbane, cu regim de înălțime mic, D+P+2E+M/Er.

Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de est a municipiului Timișoara, în zona Plopi, în careul format de străzile Parâng – Delinești – Albăstrelelor – strada nouă.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: stradă nouă ; Fabrica ORIZO – hală producție încălziminte
- la sud : strada Delinești
- la est: strada Albăstrelelor
- la vest: strada Parâng

Date C.F.

Terenul studiat este proprietatea S.C INCONTRO PREFABBRICATI S.A., are suprafața totală de 8539 mp., fiind constituit din următoarele loturi:

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCONTRO PREFABBRICATI S.A.**

Numar CF	Numar cadastral	Suprafata (mp)
444260	444260	62
444259	444259	306
437346	1690/b/1/a/1/202	383
437347	1690/b/1/a/1/203	399
437348	1690/b/1/a/1/204	590
437349	1690/b/1/a/1/205	590
437350	1690/b/1/a/1/206	590
437351	1690/b/1/a/1/207	432
437352	1690/b/1/a/1/208	432
437353	1690/b/1/a/1/209	432
437354	1690/b/1/a/1/210	432
437355	1690/b/1/a/1/211	432
437356	1690/b/1/a/1/212	506
437357	1690/b/1/a/1/213	601
437358	1690/b/1/a/1/214	587
437359	1690/b/1/a/1/215	572
437360	1690/b/1/a/1/216	414
437361	1690/b/1/a/1/217	429
437362	1690/b/1/a/1/218	350
		8539

Circulația

În prezent, accesul pe parcele se face din cele trei străzi care le mărginesc. Strada din nord nu este realizată.

Ocuparea terenurilor

Terenul este liber de construcții. Pe parcela cu nr. cad. 444260 este amplasat un post de transformare (în zona de nord- vest a amplasamentului).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

În urma solicitărilor beneficiarilor și având în vedere structura funcțională a zonei, se propune realizarea unei **zone de locuire cu regim redus de înălțime, pentru locuințe colective**, în corelare cu alte dezvoltări existente în vecinătate.

Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (HCL 157/2002, prelungit).

În prezent funcțiune propusă prin P.U.G. a zonei este depozitare și prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Terenul studiat cu suprafața totală de 8539 mp., situat între străzile Parâng – Delinești – Albăstrelelor – strada noua / Incinta fabricii Orizo. Din totalul terenului se reglementează suprafața de 8477 mp..

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

Zonificare funcțională. Reglementări

P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament: Timișoara, Strada Parâng – Delinești - Albăstrelelor

Beneficiar: **INCONTRO PREFABBRICATI S.A.**

Pe o suprafață de 8477 mp din totalul de 8539 mp. se propune **dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuire**, destinată pentru locuințe colective de tip urban cu regim redus de înălțime, cu regim de înălțime P+2E+M/Er Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Reparcelarea terenului conform noilor cerințe, în 10 parcele pentru locuire și 2 parcele pentru zonă verde.

Menținerea nemodificată a parcelei pentru utilități, pe care este amplasat un post de transformare (S= 62 mp).

3. Indicatorii urbanistici:

Indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POT max = 35 %

CUT max = 1,40

Regimul maxim de înălțime propus : **P+2E+M/Er** // H cornisa = 10,50 m.

Zone verzi compacte: 5 % // Zone verzi pe parcelă: 20 %

Descriere proiect

Pe teren se propune amplasare unor locuințe colective mici, cu regim redus de înălțime și caracter urban. Acestea sunt amplasate fiecare pe câte un lot individual, cu parcări, alei zone verzi proprii, grupate în jurul unei zone verzi compacte, comune.

Toate locurile de parcare necesare funcționării zonei sunt amplasate în incintă.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.

4. Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura din străzile care încadrează terenurile studiate. În incintă sunt prevăzute alei carosabile și pietonale

Toate parcajele sunt propuse la nivelul terenului, pe fiecare lot rezultat.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118.**

Utilitățile vor fi asigurate prin extinderea rețelelor din străzile adiacente.

5. Integrarea investiției în zonă

Prin urbanizarea terenului studiat se reabilitează și dezvoltă zona, căpătând un caracter urban.

6. Consecințe economice și sociale

Procesele de urbanizare a zonelor cu prevederea unor funcțiuni care atrag un număr mare de utilizatori, pot asigura dezvoltările economice ale zonelor adiacente, precum și refacerea peisajului urban prin asigurarea de spații verzi, diverse funcțiuni economice sau sociale necesare.

7. Categoriile de costuri

a) Realizarea rețelelor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare extinderi ale rețelelor de utilități. Toate costurile privind extinderi de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

Intocmit,
Arh. Laura MĂRCULESCU