

PLAN URBANISTIC ZONAL-
DEZVOLTARE ANSAMBLU
REZIDENTIAL - LOCUINTE
COLECTIVE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE LA PARTER
IN REGIM S+P+6E+Er

MEMORIU DE PREZENTARE – MP – INA01/2017
S.C.CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L.

S.C. CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L

Intrarea Visinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



MEMORIU DE PREZENTARE – MP – INA01/2017

S.C. INA BUILDING CONCEPT S.R.L.

VOLUMUL I

MEMORIU GENERAL

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT	[P.U.Z. – DEZVOLTARE ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER IN REGIM S+P+6E+Er]
AMPLASAMENT IDENTIFICAT CONFORM cf	strada Aleea Viilor, nr. 24 CF nr.: 444759, 443547,intravilan, Municipiul Timisoara, jud. Timis
PROPRIETAR	S.C. INA BUILDING CONCEPT S.R.L.
BENEFICIAR LUCRARI	S.C. INA BUILDING CONCEPT S.R.L.
FAZA DE PROIECT	P.U.Z. Nr. proiect: INA01/2017
PROIECTANT GENERAL	S.C. CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L. Timișoara, str. Intrarea Visinului nr. 8, ap.22
PROIECTANTI DE SPECIALITATE	URBANISM - S.C. CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L. Arh. RUR Cristina BOGDAN Arh. Cristina PATRASCU BABA



BORDEROU

- FOAIE DE CAPAT
- MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

1.	INTRODUCERE	4
1.1.	DATE DE RECUNOAȘTERE.....	4
1.2.	OBIECTUL LUCRĂRII:.....	5
1.3.	SURSE DE DOCUMENTARE.....	5
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
2.1.	EVOLUȚIA ZONEI.	6
	DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI	6
	CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII	6
2.2.	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE.	6
2.3.	INCADRAREA ÎN LOCALITATE.	7
2.4.	CIRCULAȚIA.	7
	DISFUNȚIONALITĂȚI	7
2.5.	OCUPAREA TERENURILOR.....	8
	PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ.....	8
	DISFUNȚIONALITĂȚI	8
2.6.	ECHIPARE EDILITARĂ.....	8
2.7.	PROBLEME DE MEDIU.....	8
2.8.	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	8
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	8
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.	8
3.2.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	9
3.3.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	10

Intrarea Visinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



SITUAȚIA EXISTENTĂ	10
PROPUNERI	10
3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI ..	11

PIESE DESENATE

1. INCADRARE IN LOCALITATE	A 101
2. INCADRARE CONFORM PUG	A 102
3. RELATII RUTIERE IN ZONA	A 103
4. STUDIU DE CVARTAL	A 104
5. SITUATIA EXISTENTA	A 105
6. REGLEMENTARI URBANISTICE	A 106
7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	A 107
8. MOBILARE PROPUSA	A 108
9. PREZENTARE VOLUMETRICA SI DE AMBIANTA	A 109



1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE

DENUMIRE PROIECT	[P.U.Z. – DEZVOLTARE ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER IN REGIM S+P+6E+Er]
AMPLASAMENT IDENTIFICAT CONFORM cf	strada Aleea Viilor, nr. 24 CF nr.: 444759, 443547,intravilan, Municipiul Timisoara, jud. Timis
PROPRIETAR	S.C. INA BUILDING CONCEPT S.R.L.
BENEFICIAR LUCRARI	S.C. INA BUILDING CONCEPT S.R.L.
FAZA DE PROIECT	P.U.Z. Nr. proiect: INA01/2017
PROIECTANT GENERAL	S.C. CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L. Timișoara, str. Intrarea Visinului nr. 8, ap.22
PROIECTANTI DE SPECIALITATE	URBANISM - S.C. CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L. Arh. RUR Cristina BOGDAN Arh. Cristina PATRASCU BABA



1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Elaborarea documentației de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală curți constructii, drum si arabil in intravilan, amplasata in Nord-Vestul localității Timișoara, aflata in intravilanul municipiului Timisoara.

Terenul are functiunea de agricol intravilan.

Documentația s-a elaborat la comanda beneficiarului **S.C. INA BUILDING CONCEPT S.R.L.**, având ca subiect amplasarea pe teren a unor construcții destinate **DEZVOLTARE ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER IN REGIM S+P+6E+Er.**

De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico – edilitare necesare creării și modernizării unei infrastructuri adecvate.

Terenul studiat este proprietate privată, situat în Nord-vestul teritoriului administrativ al localității Timișoara mărginit in partea de **N** – teren agricol proprietate privata, , **S** – teren proprietate publica de interes local Strada Grigore Alexandrescu, **V** – teren in proprietate Autohton S.A.; **E** – terenuri agricole proprietate privata nr. cad 441759, 440606.

Amplasamentul are o suprafata de **7 708** mp, conform extras **CF nr.: 444759, 443547.**

Beneficiarii au solicitat întocmirea documentației necesare în vederea amplasării pe parcela astfel localizată - **DEZVOLTARE ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER IN REGIM S+P+6E+Er.**

Suportul topografic al documentației a fost obținut prin grija beneficiarului în 2017.

Datele temei program vor fi stabilite prin aceasta documentație in vederea obținerii Avizului de oportunitate necesar .

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE.

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate anterior sunt:

- ridicarea topografică
- PUG Timișoara
- PUZ-uri aprobate în zonele învecinate existente în banca de date a Primăriei Timișoara;

S-au considerat necesare:

- aducerea la zi a suportului topografic/cadastral



- propunerea unei soluții de mobilare, care sa aduca un plus de zona verde amenajata destinata loisirului
- organizarea circulației

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI.

DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează localitatii TIMISOARA stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat atragator și pentru investitorii externi, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă, creșterea salariilor, a vânzărilor și nu în ultimul rând ridicarea standardului de calitate a zonelor rezidențiale adiacente în care se propune aceasta investiție.

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

În ultimii ani s-a făcut simțită o cerere crescândă pentru terenuri destinate funcțiunilor rezidențiale și activităților economice conexe cartierelor de locuit, fără ca municipiul Timișoara să poată asigura o ofertă satisfăcătoare.

Zona a fost în parte studiată fiind elaborate planuri urbanistice zonale pentru regândirea utilității acestor zone, dar din păcate încă nu s-au văzut decât niște implementări punctuale, sau susținute din bugetele locale, iar aportul acestor modificări rămâne în continuare parca insuficient pentru o schimbare vizibilă în direcția dorită.

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE.

Studiul are în vedere integrarea dezvoltării zonei în cea de ansamblu, a întregului municipiului, corelarea măsurilor locale cu cele supraordonate (rețea de infrastructură, spații verzi, tipologii construite etc) și cu documentațiile de urbanism existente: PUG, PUZ, studii preliminare.

Pentru a atinge obiective pe termen lung P.U.Z. stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Potențialul de dezvoltare al zonei se bazează pe următorii factori:

- poziție geografică
- calitatea mediului: lipsa factorilor majori de poluare.



2.3. INCADRAREA ÎN LOCALITATE.

Teritoriul luat în studiu, în suprafață de 7708 mp, este situat în intravilan, în zona de NORD-VEST a localității Timișoara. Terenul este delimitat:

- la Sud: teren proprietate publica de interes local - Strada Grigore Alexandrescu
- la est: teren proprietate privata – teren agricol;
- la nord : teren proprietate privata-teren agricol,;
- la vest: teren proprietate privata – Autohton S.A.;

Terenul are forma trapezoidală cu deschidere către strada Grigore Alexandrescu.

Suprafața totală a terenului este de 7 708 mp.

2.4. CIRCULAȚIA.

Din punct de vedere al accesului la zona studiată acesta se poate face direct din strada Grigore Alexandrescu.

Nu există o intersecție amenajată pentru acces.

Nu există alte tipuri de amenajări destinate circulațiilor.

Transportul în comun nu este prezent.

DISFUNCTIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat următoarele aspecte ale circulației rutiere dar și cele privind legătura normală a zonei cu restul localității:

- traseele drumurilor din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității tramei stradale, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea propusă în zonă;
- circulația pietonieră și ciclistă nu se găsește pe nici una dintre căile de acces în zonă, deși exista un proiect aproape implementat al Primăriei Timișoara;
- zona nu are prevăzute parcaje.



2.5. OCUPAREA TERENURILOR.

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În amplasamentul studiat terenul are funcțiunea arabila.

Funcțiunea propusă este compatibilă cu tipul de funcțiune reglementata prin studiile de urbanism deja aprobate si cele prevăzute in noul P.U.G. al Timisoarei.

DISFUNCȚIONALITĂȚI

Menționam ca 45% din zona studiata este zona agricola in prezent. Proiectul propune o reconversie si schimbarea caracterului întregului ansamblu la nivel urban si urmărește crearea unei legături între zona nou propusa si municipiul Timisoara.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

La ora actuala nu exista o echipare edilitara la nivel de cvartal, existand doar interventii punctuale.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu sunt.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Conform cerințelor pieței exista solicitări pentru urbanizarea unor astfel de zone, de amenajare de legături de circulație, promenade, a spatiilor verzi, dar mai ales de a amenaja mai multe locuri destinate socializării si locuirii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.

In urma analizei documentațiilor aprobate pentru zona studiata, s-a hotărât realizarea unui concept arhitectural omogen care se incadreaza in prevederile PUG nou al Timisoarei, precum si in prevederile planurilor urbanistice zonale aprobate in zona.

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara in vigoare a fost elaborat in anul 1998 și aprobat prin HCL 157/2002, valabilitatea acestuia fiind prelungită până in 2017 conform HCL 107/11.03.2014.



Acesta propunea refuncționalizarea zonei studiate, astfel încât zonele industriale sau de depozitare să fie trecute printr-un program de reconversie, în așa fel încât în locul lor să apară funcțiuni destinate locuirii colective, spațiilor conexe locuirii, serviciilor sau cazarelor.

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, inclusive Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Studiu urbanistic. Încadrare în politicile Masterplan Timișoara 2012:

- **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, Program 2: creșterea calității rețelei de spații verzi;

- **POLITICA 6:** Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii –Program 3: Zone rezidențiale / mixte obținute prin reconversie și restructurare;

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din perspectivă ecologică, spațiile verzi urbane sunt un adevărat moderator al impactului activităților umane asupra mediului înconjurător. Acestea au o contribuție importantă la epurarea chimică a atmosferei. Pe lângă epurarea chimică a atmosferei, ce menține bilanțul zi-noapte în favoarea producției de oxigen, vegetația realizează și o epurare fizică a acesteia prin reținerea prafului și pulberilor. În paralel cu epurarea chimică și fizică a atmosferei, vegetația realizează și o epurare bacteriologică a acesteia, distrugând o bună parte din microorganisme prin procesul de degajare a oxigenului și ozonului, îndeosebi de către conifere, și nu numai .

Spațiile verzi, atunci când sunt și naturale, au rolul de a păstra și perpetua vegetația naturală autohtonă din zonele în care sunt situate orașele, prin furnizarea și conservarea habitatelor pentru diferite specii, ce pot avea, uneori, o diversitate mai mare decât în habitatele rurale. Spațiile verzi pot constitui locuri de desfășurare pentru diverse evenimente sociale și culturale, cum sunt festivalurile locale, celebrările civice sau desfășurarea unor activități teatrale, cinematografice etc.

Astfel, acestea „ajută la formarea identității culturale a unui areal, sunt parte a profilului său unic și dau un sens locului pentru comunitățile locale”. Spațiile verzi bine întreținute joacă un rol semnificativ în promovarea sănătății populației urbane. Prin valoarea amenajării lor peisagistice, spațiile verzi dau identitate așezărilor umane, constituind „o artă accesibilă, ușor de înțeles și



apropiată tuturor, pentru că folosește elemente naturale ce exercită o atracție spontană”. Impactul pozitiv al spațiilor verzi se extinde și în sfera activării vieții economice a orașelor. Un mediu plăcut ajută întotdeauna la crearea unei imagini favorabile asupra centrelor urbane și, prin aceasta, poate spori atractivitatea pentru investiții și pentru oferta de noi locuri de muncă. Mai mult, prezența spațiului verde, prin aspectele benefice pe care le oferă locuitorilor (estetice, de sănătate etc.), determină creșterea în valoare a zonelor urbane și, implicit, a valorii proprietăților localizate în vecinătatea lor. Existența spațiilor verzi bine întreținute contribuie, de asemenea, la creșterea calității locuirii. Cercetările au arătat că locuitorii acordă o valoare înaltă zonelor în care se află spații verzi de calitate.

Astfel se propun în cadrul conceptului nostru:

- o zona de vegetatie medie

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare amenajării acceselor rutiere la obiectiv, precum și rețeaua de străzi interioare pentru deservirea întregii zone în vederea asigurării traficului auto și pietonal al teritoriului studiat, asigurarea zonei cu transport în comun.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul este deservit de un acces realizat printr-un drum de incinta prin complexul Autohton S.A ce se afla pe Aleea Viilor la numarul 24, conform extrasului de carte funciara si a planurilor cadastrale.

PROPUNERI

Prin documentațiile de urbanism aprobate pentru parcelele învecinate se trasează direcțiile principale de acces și prospectele stradale. Acestea se preiau ca rețele de acces și circulație pentru amplasamentul studiat, după cum urmează:

- 30 m pentru strada Grigore Alexandrescu realizandu-se astfel accesul direct
- 12 m pentru strada nou proiectată în partea de vest a amplasamentului.
- Minim 4 m pentru strazile interioare;

Prospectele stradale sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ordinul MT nr. 50/1998).



Configurația arterelor rutiere (profilul transversal și longitudinal) va include zone semi carosabile, cu prioritate pentru pietoni, amenajări specifice zonelor de locuit, plantații de aliniament etc. Drumurile vor avea gabaritele corespunzătoare nivelului de trafic estimat în zonă.

Pe terenurile rezultate prin parcelare se vor asigura parcări, raportate la funcțiunile propuse, în conformitate cu N132-93 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane”. Reglementarea numărului de locuri de parcare necesare obiectivelor propuse în zonă se va face pe baza anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism și a Normativului P 132-93, cu un spor de 10% datorat creșterii indicelui de motorizare.

Accesul la dotări, serviciile către populație și trecerile de pietoni vor fi adaptate și pentru persoanele cu handicap (pante, coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore, etc).

Va fi făcut posibil accesul ocazionat de diferite intervenții ce pot să apară (tehnice și utilitare). Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se vor dirija spre zonele adiacente existente de-a lungul drumului.

Toate lucrările de drum se vor realiza cu același sistem rutier alcătuit din fundație de balast, balast stabilizat peste care se vor așterne straturile din mixtură asfaltică. Grosimea stratului rutier se va determina printr-un calcul de dimensionare și se va face verificarea la variații de temperatură.

Baza legală pentru efectuarea lucrărilor de construcții în zona de drumuri cuprinde:

- ordinul MT nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane
- ordinul MT nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- norme tehnice și standarde românești în vigoare privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.

3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonificarea funcționala se va face astfel:

Lc - FUNCȚIUNE REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER

S+P+6E+Er - POT: 40% - CUT max.: 2.80

C -ZONA CIRCULATII

P -ZONE VERZI/PARCURI/PERDELE DE PROTECTIE

Intrarea Visinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



BILANȚ TERITORIAL				
SUPRAFEȚE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	m²	%	m²	%
CIRCULAȚII (teren ce va fi cedat Primăriei Municipiului Timisoara, si urmeaza a fi introdus in domeniul public)	0	0	1 320,00	17,00
Lc - - FUNCTIUNE REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER	0	0	6 388,00	83,00
• CONSTRUCTII	0	0	2 555,00	40,00
• CIRCULATII DE INCINTA SI PARCAJE	0	0	2 555,00	40,00
• ZONA VERDE	0	0	1 278,00	20,00
TOTAL TEREN SISTEMATIZAT	0	0	7 708,00	100

Întocmit,

Arh. RUR Cristina Janina H. BOGDAN