

MEMORIU DE PREZENTARE non-tehnic

PLAN URBANISTIC ZONAL "Dezvoltare zona mixta", Timișoara, Strazile Maresal Constantin Prezan – Florin Medelet - Mures

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL "Dezvoltare zonă mixtă", Timișoara Strazile Mareșal Constantin Prezan, Florin Medeleț, Mureș CF 420897, top.14316/1, CF 420896, top.14315/1/2, CF 420898, top.14317/1/2
Amplasament:	Timișoara, Strazile Mareșal Constantin Prezan, Florin Medeleț, Mureș
Beneficiari:	Vârjan Zlatiborca, Vârjan Alexandru, Țigu Gheorghe Sabin Milenco
Elaborator: (Proiectant)	S.C."Arhitect Trîmbițaș" S.R.L.
Data elaborării:	septembrie 2017
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: " Dezvoltare zonă mixtă" CF 420897, top.14316/1, CF 420896, top.14315/1/2, CF 420898, top.14317/1/2, a fost întocmită la comanda beneficiarilor Vârjan Zlatiborca, Vârjan Alexandru, Țigu Gheorghe Sabin Milenco

Documentația de față propune soluții și reglementări pentru parcelarea unei zone în scopul mobilării cu construcții destinate locuințelor colective și serviciilor pe terenul situat în Timișoara, identificat prin CF 420897, top.14316/1, CF 420896, top.14315/1/2, CF 420898, top.14317/1/2, aflat în proprietatea lui Vârjan Zlatiborca, Vârjan Alexandru, Țigu Gheorghe Sabin Milenco.

• Zonele învecinate parcelei studiate au fost reglementate din punct de vedere urbanistic astfel:

- La nord terenul are front la Strada Mareșal Constantin Prezan
- La sud terenul este are front la strada Mureș
- La est, terenul are front la strada Florin Medeleț
- La vest terenul este învecinat cu imobilul situat la adresa Strada Mareșal Constantin Prezan nr. 68

Certificatul de Urbanism pentru elaborare PUZ nr.4015/11.09.2017 a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifica Categoria funcțională: teren situat in intravilan – destinația conform PUZ – zonă de locuințe și

funcțiuni complementare, posibil afectată de extinderea bulevardului Sudului, parțial zona verde și drum propus.

Avizul de Oportunitate Nr. 16/26.10.2016 (obținut anterior pentru același amplasament) prevede ca și categorie funcțională: “zonă de locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare cu indicii următori: pe treimea nordică a parcelei de aproximativ 80 m se prevad funcțiuni complementare la parter și locuințe la etajele superioare POTmax parter: 50%, POTmax etaje: 35%, CUT: 2.4, cu un regim de înaltime maxim S+P+5E+Er, Hmax 25m iar în restul cvartalului zonă de locuințe cu regim de înălțime maxim S+P+2E cu POT max:35%, CUT: 0.9, Hmax:12m. și o zonă spațiu verde compact pe o suprafață de min 5% din totalul parcelelor”.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

Zona este caracterizată de inserția la nord de strada Mareșal Constantin Prezan în perioada comunistă a unui număr semnificativ de imobile destinate locuirii colective și serviciilor .

La sud de strada Mareșal Constantin Prezan a rămas un fond semnificativ de parcele destinate locuirii individuale sau colective cu regim redus de înalțime.

Proiecte cu funcțiuni predominant destinate locuirii colective și serviciilor au apărut în vecinătatea căilor majore de circulație din zona – strada Mareșal Constantin Prezan, strada Mureș – și disparat, investiții punctuale în restul țesutului.

În zona studiată, delimitată de Bulevardul Mareșal Constantin Prezan la Nord, Strada Mureș la Sud, Strada Florin Medeleț la Est și terenuri private la Vest, au apărut investiții în special în sensul mobilării parcelelor libere de construcții cu clădiri cu regim variat de înalțime având ca funcțiuni dominante locuirea colectivă și serviciile.

Pe frontul opus al străzii Florin Medeleț, la est de terenul studiat, s-a elaborat o documentație PUZ aprobată cu HCL 229/2007 – Locuințe colective. Coeficienți aprobați: POT 52%, CUT 2.6. Regim de înălțime maxim D+P+2E+Er. Terenul este mobilat cu o construcție în conformitate cu prevederile PUZ.

Spre est, cu front la strada Mareșal Constantin Prezan s-au aprobat documentații PUZ prevăzând locuințe colective și locuințe colective și servicii. Acestea au fost aprobate cu HCL 170/2008 (prevăzând POT 50%, CUT 2,5, S+P+5E+Er) respectiv cu HCL 340/2007 (având ca indici maximi POT 50%, CUT 3, P+5E+Er).

Spre sud este aprobată o documentație PUZ aprobată cu HCL 197/2001. Aceasta prevede prelungirea Bulevardului Sudului. În zona adiacentă zonei studiate sunt prevăzute locuințe cu un regim de înalțime maxim S+P+2E+M (POT maxim 40%, CUT maxim 2)

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este situat în partea de sud a municipiului Timișoara, în intravilan.

Terenul are front la strazile Mareșal Constantin Prezan, Florin Medeleț, Mureș și la viitoarea extindere a bulevardului Sudului.

Zona studiată este formată din trei parcele:

- parcela identificată prin CF nr. 420897 – Timișoara, Nr. top.14316/1, (teren în intravilan) cu o suprafață de 5933 mp. Aceasta are o formă regulată cu lungimea frontului la strada Mareșal Constantin Prezan de 19,5m. Limita sudică, front la strada Mureș are o lungime de 19,5 m , limita estică 303,3, limita vestică 303,7m.

- parcela identificată prin CF nr. 420896 – Timișoara, Nr. top. 14315/1/2, (teren în intravilan) cu o suprafață de 4996 mp. Aceasta are o formă regulată cu lungimea frontului la strada Mareșal Constantin Prezan de 16,4m. Limita sudică, cu front la strada Mureș are o lungime de 16,4 m , limita estică 303,7, limita vestică 304,1m.

- parcela identificată prin CF nr. 420898 – Timișoara, Nr. top. 14317/1/2, (teren în intravilan) cu o suprafață de 9700 mp. Aceasta are o formă regulată cu lungimea frontului la strada Mareșal Constantin Prezan de 31,8m. Limita sudică, front la strada Mureș are o lungime de 32,8 m , limita estică 303,3m, limita vestică (143+49,1+51,2+53,5+5,8) 302,6m, front la strada Florin Medeleț.

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

- Prin prisma poziției în cadrul orașului, zona ce face obiectul studiului este favorizată
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv strada Mareșal Constantin Prezan, străzile existente (strada Mureș și strada Florin Medeleț) proiectul de prelungire spre sud a bulevardului Sudului – toate acestea constituie factori ce vor facilita traficul în zonă;
- La nivel edilitar zona este echipată.
- Zona limitrofă ariei studiate trece printr-un proces de densificare și de edificare în sensul dotării cu servicii.

2.3. CIRCULAȚIA

Obiectivul este amplasat în partea de sud a municipiului Timișoara, în zona deservită de strada Mareșal Constantin Prezan, bulevardul Sudului și în viitor de extinderea bulevardului Sudului – varianta proiectată.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă pot fi considerați accesurile la parcele efectuate pe străzi executate în momentul de față cu carosabil îngust, la un prospect intermediar.

Transportul în comun din zona se realizează folosind troleibuze. Zona de conflict este intersecția bulevardului Sudului cu strada Mareșal Constantin Prezan care afectează fluiditatea traficului. Situația ar putea fi remediată în momentul în care intersecția va fi modernizată, se vor executa străzile secundare la prospectul final și se va finaliza extinderea bulevardului Sudului.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

2.4.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În prezent, în zona studiată funcțiunile existente sunt locuire – colectivă în ansambluri de blocuri cu regim de înălțime predominant P+4 și dispart în imobile cu un regim de înălțime P+3 sau P+2. Pe lângă acestea există un fond de locuințe individuale cu regim redus de înălțime.

În zonă există instituții de învățământ - școala Generală nr. 30 precum și un număr de grădinițe și activități de tip after-school.

Serviciile sunt reprezentate de prezența complexelor comerciale cu regim redus de înălțime construite pentru deservirea ansamblurilor de blocuri, precum și de investiții punctuale dispartate în țesut.

2.4.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În prezent terenul este liber de construcții.

La nord, pe frontul opus al străzii Mareșal Constantin Prezan sunt construite blocuri de locuințe colective în regim de înălțime P+4. În zona intersecției cu bulevardul Sudului se află clădirea Direcției Regionale pentru Accize și Operațiuni Vamale Timișoara, în regim de înălțime P+6.

La sud, parcelele situate pe frontul opus al străzii Mureș sunt ocupate cu clădiri noi ce au un regim de înălțime P+2, conform HCL 197/2001, cu indicii D+P+2+M, POT 40%, CUT 2.0

La vest de parcela studiată, terenul este liber de construcții.

La est, parcelele situate pe frontul opus al străzii Florin Medeleş sunt parțial mobilate cu clădiri destinate locuirii colective în regim de înălțime D+P+2+Er și cu locuințe individuale în regim de înălțime maxim P+1 precum și cu servicii.

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

În zona există institutii de învățământ - școala Generală nr. 30 precum și un număr de grădinițe și activități de tip after-school.

Serviciile sunt reprezentate de prezența complexelor comerciale cu regim redus de înălțime construite pentru deservirea ansamblurilor de blocuri, precum și de investiții punctuale dispartate în țesut.

Există o deficiență în asigurarea cu servicii a zonei, acestea fiind concentrate la nord de strada Mareșal Constantin Prezan

2.4.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat nu are spații verzi amenajate, spațiile libere fiind în prezent grădină.

Zona studiată nu are spații verzi amenajate cu excepția spațiilor verzi de aliniament, aferente circulațiilor.

Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent de 5% spații verzi din totalul suprafeței.

2.5. ECHIPARE EDILITARĂ

STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Terenul ce face obiectul P.U.Z. este deservit de rețele de canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații.

2.6. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

Potrivit legii propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul **procedurilor de informare a populației** ce vor fi organizate de Municipiul Timișoara, Direcția Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. PREVEDERI PUG IN VIGOARE

Parcelele studiate se încadrează din punct de vedere funcțional în Zonă pentru Locuințe și Funcțiuni Complementare (P – P+2) / (PESTE P+2) în imediată apropiere a unei intersecții propuse spre modernizare.

3.2. PREVEDERI PUG IN CURS DE ELABORARE

Reglementarea propusă se încadrează în două zonificări reglementate în noul PUG (etapa 4), conform solicitării RU2015-000558/10.12.2015:

- **RrM3** – Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic. Reglementarea propusă prevede spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral, uneori cu rol de centru de cartier. Utilizările admise trebuie să includă locuire colectivă, activități administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare,

comercial, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu etc. Spațiile de locuit (apartamentele) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

- **Uli/c** – Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici. Caracterul propus prevede o zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică cu o structură urbană coerentă, și condiționat de RLU, servicii cu acces public (de proximitate).

3.3. PREVEDERI AVIZ OPORTUNITATE (emis anterior)

Avizul de oportunitate **nr.16/26.10.2016** emis anterior pentru același amplasament prevede:

- CATEGORIA FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ: zonă de locuințe colective cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime peste P+2E, zonă de locuințe colective cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim P+2E și zonă spații verzi

- SERVITUȚI: se vor respecta servituțile aprobate prin H.C.L. nr.428/30.07.2013 cu privire la profilele stradale:

- str. Mareșal Constantin Prezan PTT36 – 24.50m

- str. Mureș PTT47 – 12.50m

- extindere b-dul Sudului PTT70 – 24,00 m aprobat prin H.C.L. nr.26/2010 inclusiv SF "Modernizare și extindere b-dul Sudului" aprobat prin HCL nr.26/2010.

- se recomandă reglementarea str. Florin Medeleț la profilul stradal PTT40 – 12m

3.4. PUNCT DE VEDERE PMT conform adresei UR2017-011448/27.07.2017 emis în urma Consultării CTATU din 27.07.2017

- se acceptă creșterea regimului de înălțime propus pentru loturile de locuințe colective și servicii de până la P+3E, păstrând POT mxim 35%, cu corelarea CUT la valoarea 1,4; H maxim cornișă 13m, H mxim 18m (pentru parcelele cu front la viitorul traseu al Bulevardului Sudului și spre strada Mureș).

3.5. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată a suferit de-a lungul timpului un proces continuu de edificare și densificare, fenomen normal dată fiind poziția adiacentă unei zone dens construite și a arterelor majore de trafic.

În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent de 5% spații verzi din totalul suprafeței.

3.6. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona studiată este amplasată în partea de sud a municipiului Timișoara, în dreptul intersecției dintre strada Mareșal Constantin Prezan și B-dul Sudului.

Amplasamentul este pe partea sud-estica a viitoarei intersecții și este marginit pe partea estică de strada Florin Medeleț și la sud de strada Mureș.

Obiectivele prevăzute în cadrul documentației vor fi deservite rutier și pietonal din strada Florin Medeleț, în prima etapă, urmând ca după realizarea B-dului Sudului să se racordeze la aceasta arteră. Strada Medelet se prevede a avea un profil stradal de 12,00 m cu carosabil cu circulație în dublu sens, staționări longitudinale și trotuare pe ambele părți.

Intersecția dintre str. Maresal Constantin Prezan și B-dul Sudului a fost prevăzută ca o giratie cu legatură la toate cele patru ramuri, soluție aprobată prin HCL nr.26/26.01.2010 care a avizat studiul de fezabilitate pentru amenajarea B-dul Sudului la

sud de str. Constantin Prezan. Ulterior a fost elaborat in faza SF nr. 51/2015 proiectul de amenajare a strazii Maresal Constantin Prezan, in cadrul caruia este prevazuta intersectia sub forma de giratie cu trei ramuri.

Solutia de mobilare a zonei studiate permite implementarea în ambele variante de amenajare a intersecției.

3.7. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.7.1. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI

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

- în concordanță cu prevederile Avizului de Oportunitate nr.16 din 26.10.2016:

- realizarea unei zone de locuințe colective și servicii cu regim de înălțime maxim S+P+5E+Er (în zona intersecției bulevardului Sudului cu strada Mareșal Constantin Prezan, pe treimea nordică (cca.80m) din lungimea totala a parcelelor)
- realizarea unei zone de locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+2E (adiacenta strazii Florin Medelet)
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuinte colective si servicii;
- prevederea unui spațiu verde, reprezentând 5% din suprafața totală a terenului studiat.
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor, etc.

- în concordanță cu punctul de vedere PMT din adresa UR2017-011448/27.07.2017

- realizarea unei zone de locuințe colective și servicii cu regim de înălțime maxim S+P+3E (adiacenta bulevardului Sudului – prelungire, și pe frontul străzii Mureș) având în vedere caracterul zonei din ultima perioadă, unde multe din clădirile noi ating regimul de înălțime P+2E+Er(M)

3.7.2. BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFAȚĂ TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	<u>20.629 mp</u>	100%	<u>18.317 mp</u>	88.78%
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul	-	-	<u>2.312 mp</u>	11.22%

TOTAL	<u>20.629 mp</u>	100%	<u>20.629 mp</u>	100%
-------	-------------------------	------	-------------------------	------

3.7.3. INDICI URBANISTICI:

• Parcelele 1-2

Locuințe colective și servicii în regim de înălțime maxim (S)+P+5E +Er

P.O.T.=max.50% servicii (parter), max. 35% locuințe

C.U.T.= max. 2,4 suprateeran

H max.=25 m

H cornisa max.=22 m

• Parcelele 4-10

Locuințe colective și servicii în regim de înălțime maxim (S)+P+3E

P.O.T.=max.35%

C.U.T.= max. 1,4 suprateeran

H max. cornisa=13m

H max. =18m

• Parcelele 11-15

Locuințe colective și servicii în regim de înălțime maxim (S)+P+2E

P.O.T.=max.35%

C.U.T.= max. 1,05 suprateeran

H max. cornisa=12m

H max. =15m

3.8. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Terenul ce face obiectul P.U.Z. este deservit de rețele de canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, conform aviz unic nr. 1059/16.12.2015

Canalizarea se va realiza prin racordarea la rețeaua de canal existentă De 400 mm (pe str. F. Medeleț), De250mm în perimetrul studiat în cadrul PUZ-ului.

Caminul de racord canalizare va prelua apele uzate menajere și apele pluviale deversate.

Pentru apele pluviale se prevede un bazin de retenție, separator de hidrocarburi și stație de pompare.

Pentru alimentarea cu apă se va face o extindere de rețea de la conducta de De 600 mm existentă (pe str. C. Prezan), De 200 mm în perimetrul studiat în cadrul PUZ-ului.

3.8.PROTECȚIA MEDIULUI

3.8.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

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

3.8.2. PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

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

Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor.

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.

3.8.3. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

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 va depozita pe deponeul autorizat.

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

În prezent, terenul nu este degradat.

Se va asigura o suprafață de 5% din teren pentru spații verzi.

3.8.5. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Modernizarea tramei stradale împreună cu întreaga infrastructură, va însemna pentru zonă, momentul în care se vor putea executa și corela toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul drumurilor.

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

Odată cu finalizarea infrastructurii edilitare și rutiere în zonă, cu accent pe execuția prelungirii Bulevardului Sudului și a executării prospectelor străzilor limitrofe zonei la prospectele finale se vor elimina disfuncționalitățile existente privind traficul în zonă.

Se va asigura astfel fluența traficului la nivel de zonă.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- Listarea obiectivelor de utilitate publică
 - asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat – rezervare teren prelungire Bulevardul Sudului și girație bulevardul Sudului - strada Mareșal Constantin Prezan, lărgire strada Florin Medeleț și modernizarea străzilor Mareșal Constantin Prezan și Mureș
 - obligativitatea ca drumurile de acces, piste de bicicliști, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform legii 213/1998

Vârjan Zlatiborca, Vârjan Alexandru, Țigu Gheorghe Sabin Milenco

■ parcela identificată prin CF nr. 420897 – Timișoara, Nr. top.14316/1, (teren în intravilan) cu suprafața de 5933 mp.

Nu sunt sarcini

■ parcela identificată prin CF nr. 420896 – Timișoara, Nr. top. 14315/1/2, (teren în intravilan) cu suprafața de 4996 mp.

Nu sunt sarcini

■ parcela identificată prin CF nr. 420898 – Timișoara, Nr. top. 14317/1/2, (teren în intravilan) cu suprafața de 9700 mp

Nu sunt sarcini.

Şef proiect
arhitect GEORGETA TRÎMBIŢAŞ

Intocmit
arhitect TIRON ANDREI