

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ - Locuinte colective, localitatea Timisoara, Calea Urseni, C.F. 421470, CAD C1 top 1290/998-1030/a/1/1/1/3, jud. Timis

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr. 2 / 2018

Faza: **STUDIU DE OPORTUNITATE (S.O.)**

- 1) Denumirea proiectului : **PUZ - Locuinte colective, localitatea Timisoara, Calea Urseni, C.F. 421470, CAD C1 top 1290/998-1030/a/1/1/1/3**
- 2) Amplasament.....: str. Calea Urseni, CAD C1 top 1290/998-1030/a/1/1/1/3, Municipiul Timisoara.
- 3) Beneficiar: **S.C. SWISSPOINT CONSULTING S.R.L.**
- 4) Proiectant general.....:

kmtD DEVELOPMENT Arhitectura, Constructii, Imobiliare, Asistenta tehnica.
Piata Badea Cartan, nr. 10, ap. 1, Timisoara.

- 5) Proiectant de urbanism.....:

S.C. ARHIMETROPOLIS S.R.L.,
Str. Piatra Craiului , nr. 1, Timișoara.
Registrul Comertului : J 35/3672/08.10.2007
CIF RO 22529925



- 6) Data predării proiectului : iulie 2018

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

ȘEF DE PROIECT :

S.C. ARHIMETROPOLIS S.R.L.,

Str. Piatra Craiului , nr. 1, Timișoara.

CIF RO 22529925, înmatriculare la Registrul Comertului J 35/3672/08.10.2007

Sef proiect : arh. Bugar Savu ,



URBANISM :

PROIECTANT : **arh. Bugar Savu ,**

ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURĂ



BORDEROU DE PIESE SCRISE **ȘI DESENATE**

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU

LISTA DE RESPONSABILITĂTI

MEMORIU TEHNIC URBANISM

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 5158 / 27.11.2017

EXTRAS C.F.

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------|
| 1. Reglementări urbanistice conform P.U.G. 2002 (in vigoare) | PI. 01 A |
| 2. Reglementări urbanistice conform P.U.G. NOU (in lucru)..... | PI. 02 A |
| 3. Situatia existenta..... | PI. 03 A |
| 4. Plan Reglementări urbanistice..... | PI. 04 A |
| 5. Studiu de volumetrie..... | PI. 05 A |

MEMORIU TEHNIC URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației .

Denumirea lucrării : **PUZ - Locuinte colective, localitatea Timisoara, Calea Urseni, C.F. 421470, CAD C1 top 1290/998-1030/a/1/1/1/3, jud. Timis.**

Beneficiar : **S.C. SWISSPOINT CONSULTING S.R.L.**

Faza de proiectare: **STUDIU DE OPORTUNITATE**

Proiectant : **S.C. ARHIMETROPOLIS S.R.L. Timisoara**

Contract nr. : **2/2018**

Data elaborării : **iulie 2018**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie P.U.Z. isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru realizarea unei zone pentru : locuinte colective, comert si servicii in cadrul unei zone rezidentiale al carui beneficiar este S.C. SWISSPOINT CONSULTING S.R.L., pe terenul situat in intravilanul municipiului Timisoara, pe Calea Urseni.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Reglementarea / schimbarea functiunii terenului;
- Utilizarea functionala a terenului ținând cont de planurile urbanistice aprobate in zona;
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor tehnico edilitare necesare creeri unei infrastructuri adecvate noilor functiuni;
- Proiectarea viitoarelor drumuri in corelare cu drumurile existente sau prevazute prin lucrari de urbanism deja aprobate.

1.3. Surse documentare:

In vederea elaborarii documentatiei s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta amplasamentului care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului :

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara
- R.G.U. aprobat de HG din 16 iulie 1996
- Ridicare topografica a zonei studiate

La elaborarea documentatiei s-au respectat prevederile urmatoarelor documente:

- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadrual PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Parcelele studiate in cadrul PUZ se situeaza in zona de sud-est a municipiului Timisoara, in intravilan, si apartin conform PUG Timisoara in vigoare, cu RLU aferent : UTR nr. 71 – zona aferenta gospodariei comunale. Intrucat intre timp proprietarii terenurilor s-au schimbat si nu mai este statul roman ci proprietari particulari se propune realizarea unei zone de locuinte si functiuni complementare cu locuinte colective mici si individuale, pentru max. 2 familii, regim de inaltime P, P+2E, POT max = 35%.

Vecinatatile P.U.Z. sunt alcatuite din zone pentru locuinte colective cu servicii, locuinte individuale si functiuni complementare zonei de locuinte .

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință **Lic – Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici** si **IS_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.**

Obiectul P.U.Z.-ului consta în analiza, evaluarea si reanalizarea problemelor functionale si tehnice din zona, tinându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbana a administratiei locale.

Politicele Masterplan ale Noului PUG se regasesc in cadrul propunerilor pentru zona studiata in PUZ si anume :

POLITICA 4 – Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive, asigurarea

infrastructurii edilitare, a mobilitatii si a infrastructurii de comunicare.

POLITICA 5 – Cresterea atractivitatii orasului pentru localnici si vizitatori, imbunatatirea calitatii spatiului public urban si o mai buna gestionare a domeniului public si a retelei de spatii verzi.

POLITICA 6 – Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii, crearea unor zone rezidentiale coerente obtinute prin urbanizare si reconversie.

POLITICA 8 – Cresterea atractivitatii orasului pentru localnici si vizitatori, asigurarea de servicii si facilitate pentru comunitate, cu implicatii la nivel de cartier.

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat in zona de sud-est a municipiului Timisoara, intre Calea Urseni si incinta Uzinei de apa Urseni, si este constituit din urmatoarea carte funciara: CF 421470.

Vecinatatile amplasamentului studiat sunt urmatoarele:

La sud : parcela 439379, proprietate particulara.

La est : Calea Urseni.

La nord : teren cu P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Timisoara nr. 103 / 2016.

La vest : incinta Uzinei de apa Urseni.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată are în prezent funcțiune rezidențială - zona de locuințe și funcțiuni complementare cu locuințe pentru max 2 familii, regim de înălțime P, P+2E, POT max = 35%, parțial zona instituții și servicii. Terenul PUZ are pe el o construcție în stare foarte avansată de degradare, și care va fi demolată pentru a nu pune în pericol viața oamenilor.

Pentru viitorul apropiat este propusă largirea Căii Urseni la 4 benzi, astfel propunerea parcelării terenului va ține cont de drumuri, respectând normele legale în vigoare.

Caracteristici climatice ale zonei:

Ca și climă întâlnim în această încadrare tipul topoclimatic specific silvostepii caracterizată prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile) iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95). Clima este deci temperat – moderată.

Temperatura aerului:

- media maxima lunara +20....+28 °C (iulie-august)
- media lunara minima -1.... -2 °C (ianuarie)
- temperatura medie multianuala a aerului : +8,8 C

- data medie a primului inghet : 11 octombrie
- numar mediu al zilelor tropicale cu temperatura maxima mai mare de 30 C : 8 zile pe an
- durata medie de stralucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitatii :

- media maxima lunara 70 - 80mm (luna iunie)
- cantitatea medie mutianuala a precipitatiilor : 600....700 mm/an
- numarul mediu al zileor cu ninsoare : 28 zile / an
- numarul mediu al zilelor cu bruma : 25 zile / an

Vantul :

- directii predominante : N - S 16%
E - V 13%

Caracteristici geo-tehnice ale terenului:

Amplasamentul este relativ plan, orizontal si in prezent are o constructie care trebuie demolata. Terenul nu este afectat de fenomene fizico - mecanice care i-ar putea pune in pericol stabilitatea.

Geologic, pe adâncimea ce intereseaza din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanta lenticular încrucisata de pamânturi argiloase si nisipoase într-o larga gama granulometrica, coloristica si de diferite consolidari specifica câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizeaza prin interceptarea pamânturilor argiloase (umpluturi si teren natural) în partea superioara a stratificatiei. Pânza freatica permanenta se afla la o adâncime de 2,5-3,5m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatica urca la 1,00m.

Adâncimea de înghet este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice si conditiile de fundare recomandate urmeaza a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmeaza a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 si harta seismica, amplasamentul se gaseste în zona seismica de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ si perioada de colt $T_c=1,0$ sec.

2.4. Circulatia

Terenul studiat in cadrul PUZ este deservit de infrastructura rutieră si are acces din Calea Urseni. pe latura de nord in P.U.Z.-ul aprobat, vecin este prevazuta o strada de 12 m care se afla jumătate pe acest P.U.Z. si jumătate pe P.U.Z.-ul in lucru.

Calea Urseni se va largi la un prospect de 22 m (conform mai multor P.U.Z.-uri aprobate sau in lucru).

2.5. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan.

Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este urmatoarea :

- Terenul este inscris in extrasele de carte funciara nr: CF 421470 :

- **CF 421470**, intravilan Timisoara, Calea Urseni, avand nr. Top **421470**

in suprafata masurata de **3.591mp**

Teren intravilan avand categoria de folosinta: - curti constructii intravilan.

2.6. Echipare edilitara

În prezent, zona este deservită de utilități: apă si canal, curent electric, gaz, telefonie si retea de televiziune prin cablu, toate existente pe Calea Urseni.

Alimentare cu apa si canalizare menajera

Se vor realiza in sistem centralizat.

Gaze naturale

In vecinatate exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrica si telefonie

Pe strada Calea Urseni exista retea de 20 kV ce alimenteaza un post trafo existent. În zona exista cabluri fibra optica, si retea urbana de televiziune prin cablu, retele ce impun restrictii referitor la modul de executare al sapaturilor în apropierea cablurilor existente.

Pentru pozitionarea exacta a acestora se vor obtine avize de la detinatorii retele din zona.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural - cadru construit

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

Propunerile prezentului PUZ vor asigura un echilibru între suprafetele construite si cele rezervate spatiilor verzi.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau in vecinatatea ei.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona.

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce prezinta protectie

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic.

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Terenul studiat este proprietate privata. Proprietarul solicita amplasarea in zona studziata a unor constructii pentru locuinte colective mici.

Primaria Municipiului Timisoara ca autoritate locala are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu, fiind sustinuta de catre Consiliul Judetean Timis ca autoritate cu rol de coordonare a amenajarii teritoriului la nivel judetean.

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost urmatoarele:

- dezvoltarea parcelarii astfel încât sa se poata corela cu modernizarea zonei si a Caili Urseni;
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul municipiului;
- extinderea functiunii adaptate la configuratia terenului si specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei într-o varianta de echipare centralizata.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate in zona precum si a reglementarilor Masterplan Timisoara, zona studziata poate suferi o reconversie care sa raspunda actualelor cerinte de dotare si confort ale unui oras european in crestere.

In acest sens si ca urmare a solicitarilor beneficiarului, se propune realizarea unei zone pentru amplasarea de constructii de locuinte colective mici, in corelare cu reglementarile existente in zona cat si cu alte dezvoltari propuse in vecinatate.

3.2. Prevederi ale PUG Timisoara

Zona studiata este inclusa in intravilanul municipiului Timisoara, pentru care se aplica prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara. In prezent zona PUZ apartine conform PUG Timisoara in vigoare, cu RLU aferent UTR nr. 71 – zona aferenta gospodariei comunale, aici se afla zona de pepiniera de plantatii a municipiului, pe terenuri de stat.

Avand inasa in vedere ca terenul pentru P.U.Z. cat si terenurile invecinate sunt in prezent toate terenuri particulare, fiind retrocedate proprietarilor particulari, functiunea propusa in P.U.G. nu mai este realista. S-au dezvoltat deja cateva P.U.Z.-uri de locuinte pe terenurile vecine din zona.

In cadrul prezentei documentatii sunt reglementate utilizarile functionale ale zonei studiate, precum si principalele trasee si profile transversale ale drumurilor care vor deservi zona. Vor fi preluate de asemenea traseele de circulatii propuse prin documentatii de urbanism anterior aprobate in zonele limitrofe. Sunt evidentiata traseele de utilitati cu zonele de restrictie aferente.

Vecinatatile PUZ sunt alcatuite din zone pentru locuinte colective cu servicii, locuinte individuale, functiuni complementare zonei de locuinte .

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se propune a se încadra în unitățile teritoriale de referință ULiu – urbanizare locuinte individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban si in vecinatate Uvs – urbanizare zonă verde - cu rol de complex sportiv, Uls_A - urbanizare zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

Totusi intre timp optiunile din zona s-au schimbat si s-au aprobat deja doua P.U.Z.-uri cu functiunea Lic - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici, care de altfel pare sa fie o viziune mai realista si care tine seama de dorintele dezvoltatorilor.

Funcțiunile propuse in zona sunt deci urmatoarele **Lic – Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici** si **IS_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente** si **Uva – Zonă urbanizare - Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.**

Solutia PUZ nu contravine acestor prevederi, din contra, le sustine si le pune in valoare prin varianta oferita spre analiza.

3.3. Valorificarea cadrului natural

In prezent pe amplasament nu exista plantatii inalte “valoroase” care sa puna problema mentinerii acestora.

Prin sistematizarea zonei se urmareste integrarea propunerii in cadrul existent, cu preluarea dezvoltarilor adiacente.

Se vor prevedea spatii verzi amenajate in cadrul ansamblului si spatii verzi de-a lungul cailor

de circulatie.

3.4. Modernizarea circulatiei

Pentru dirijarea si reglementarea traficului in zona amplasamentului se vor executa marcaje rutiere si se vor planta indicatoare de circulatie, astfel incat sa se asigure prioritate pentru traficul major.

Calea Urseni care este adiacenta terenului studiat, va fi unicul acces de circulatie de vehicule de transport. În interiorul sitului se afla o strada interioara corelata cu zona învecinata (prin propuneri de continuare a propunerilor P.U.Z.-ului aprobat anterior) directionata est vest. Calea Urseni, este o artera propusa cu un profil de 22,00 m.

Strada interioara are prospect de 12,00 m si este prevazuta cu carosabil de minim 7,00 m, cu spatii verzi de aliniament, si cu trotuare. Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare existenta în zona.

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o îmbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor si au concluzionat cu urmatoarele :

- generarea unei zone locuinte colective mici cu un regim de inaltime de D+P+2E, cu max 6 unitati locative;
- asigurarea mai multor accese in zona;
- asigurarea in sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii pentru investitiile propuse.

Suprafata zonei studiate in cadrul PUZ este de 3.591 mp si vor fi propuse urmatoarele:

- Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii prin crearea unor zone rezidentiale coerente cu ansambluri de, locuinte colective mici cu un regim de inaltime de D+P+2E cu max 6 unitati locative.
- Rezolvarea in sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii precum si a celorlalte utilitati

Funcțiunea dominantă a zonei va fi :

- **locuinte colective mici.**

Bilant teritorial - utilizare functionala :

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA mp	%	SUPRAFATA mp.	%
<i>Circulatii, parcaje, drumuri</i>	---	---	1.024,0 mp.	28,50 %
<i>Locuinte colective mici</i>	---	---	1.256,0 mp.	35,00 %
<i>Spatii verzi amenajate si de recreere</i>	---	---	1.311,0 mp.	36,50 %
<i>Suprafata teren studiat in cadrul PUZ</i>	3.591 mp.	100 %	3.591 mp.	100 %

Indici urbanistici :

FUNCTIUNE	POT maxim	CUT maxim	Inaltime	Inaltime cornisa
<i>Zona locuinte colective mici</i>	35%	0,90	D+P+2E	10,50m

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

În urma analizării documentației PUZ, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului îi conferă o poziție importantă în cadrul localității;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, **destinația de locuințe colective mici cu un regim de înălțime de D+P+2E cu max 6 unități locative, funcțiuni susținute și de documentațiile de urbanism elaborate anterior prezentului PUZ;**
- se evidențiază Calea Urseni, artera importantă cu prospect generos de 22 m;
- posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente în zona de studiu prin crearea de noi trasee în ceea ce privește alimentarea cu apă, canalizarea, gazele naturale, telefonie etc.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor de locuințe și de necesitatea creerii unor astfel de zone trebuie asigurată atât infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zona, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

4.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale:

CATEGORII de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați :

- Dezmembrare parcele P.U.Z.
- Infrastructura rutiera străzi, cu profilare rigole aferente, etapa I,
- Extindere rețea joasa tensiune, alimentare cu energie electrica,
- Trecerea în domeniul public parcela drum,
- Extindere iluminat public stradal,
- Infrastructura rutiera străzi, etapa II, Asfaltare.
- Extindere alimentare cu apa potabila și de incendiu de la rețeaua localității,
- Extindere canalizare, racordare la sistemul centralizat de canalizare menajera al localitatii,
- Extindere evacuare ape pluviale de pe suprafata drumului,

CATEGORII de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale :

- Luarea in administrare a drumurilor.

Întocmit
arh. Savu BUGAR

