

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL
"Construcții pentru servicii și locuințe colective"**
- Amplasament: **intravila Timișoara, strada Drubeta, nr. 88,90.
C.F. nr. 413727, C.F. nr. 429944**
- Beneficiar: **CEONTEA SABIN EMILIAN
CEONTEA LILIANA MIHAELA
NEGRIȘANU MIHAIL-NICULAE
NEGRIȘANU GABRIELA-DOINA**
- Proiectant general: **S.C. RD SIGN S.R.L.
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14**
- Data elaborării: **Aprilie 2019**
- Faza de proiectare: **Studiu de oportunitate**

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 Drubeta, numerele 88,90, identificate prin CF nr. 413727, CF nr. 429944, în scopul realizării unei zone de servicii și locuințe colective.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- 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 analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice 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

Caracterul actual al zonei este de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare. Caracterul propus al zonei este de funcțiune rezidențială, locuințe colective, respectiv zonă cu funcțiuni de servicii, corelate cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare

1.3. Surse documentare și analitice

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.
- PUZ Locuințe și funcțiuni complementare la parter aprobat prin HCL 62/13.02.2015

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, terenurile sunt situate în intravilan, în UTR 67, zona de locuințe individuale sau pentru maxim două familii și funcțiuni complementare.

Amplasamentul face parte dintr-un cvartal delimitat în felul următor:

La NORD:

Limita nordică a cvartalului este constituită de strada Mareșal Alexandru Averescu

La SUD:

Limita sudică a cvartalului este formată de strada Mureș

La EST:

Limita estică a cvartalului este constituită de strada Drubeta

La VEST:

Limita vestică a cvartalului este constituită de strada Ulpia Traiana.

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

Certificatul de Urbanism nr. 1233/15.04.2019 a fost obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică Categoria funcțională: zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

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

În zonă a mai fost elaborată o documentație de urbanism aprobată:

- **HCL_62/13.02.20015** – PUZ "Locuințe și funcțiuni complementare la parter (Clădire de locuințe colective cu mai mult de 2 apartamente)"- strada Drubeta, nr. 79

În baza observațiilor in situ au fost identificate mai multe investiții în construcții destinate locuințelor colective cu funcțiuni complementare de dimensiuni mici P+1-P+2+M care confirmă tendința evolutivă naturală de densificare a cvartalului. Pentru construcțiile identificate nu sunt disponibile pe site-ul Primăriei Timisoara documentații de urbanism

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. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de sud a Municipiului Timișoara, pe strada Drubeta, nr. 88-90.

Zona studiată a reprezentat o zonă ocupată preponderent cu locuințe individuale, însă dezvoltările recente au condus la modificări semnificative ale caracterului acesteia. Țesutul urban inițial a fost parțial transformat într-o zonă cu o densitate mai mare, ocupată de un mix de locuințe individuale și colective de dimensiuni mici.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Investițiile din această zonă reprezintă investiții de mici dimensiuni, izolate.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenurile studiate sunt situate în partea de sud a Municipiului Timișoara, în cartierul Elisabetin, fiind accesate de pe strada Drubeta.

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

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea sudică a orașului, în cartierul Elisabetin.

Accesibilitatea zonei este asigurată de strada Drubeta, ce deservește și linia de tramvai numărul 7. Pe o rază de aproximativ 200-600 m de amplasament, se regăsesc 2 școli gimnaziale (Școala Gimnazială numărul 9 și Școala Gimnazială numărul 24) și 2 grădinițe.

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 studiat un dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Pe acesta un există elemente de vegetație ce necesită a fi păstrate sau protejate și nici canale de desecare. Terenul nu are diferențe de nivel.

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. Terenurile au o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare. În prezent, terenul identificat prin CF nr. 429944 este liber de construcții, iar pe terenul identificat prin CF nr. 413727 se regăsește o clădire parter, cu suprafața de 97 mp, identificată prin numărul cadastral 413727-C1.

2.4. Circulația

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

Accesul pe amplasament este asigurat de strada Drubeta, stradă ce face legătura directă cu zona centrală a orașului. Strada are un profil stradal de 14 m, cu circulație auto pe un singur sens și un sens pentru mijloace de transport în comun, respectiv tramvaiul 7.

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

Conform PUG Timișoara - în lucru (revizia 3) pentru strada Drubeta nu se propune modificarea profilului stradal.

2.5. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Pr. nr. 256/DRB/19

Amplasamentul studiat cuprinde parcelele identificate prin:

1. C.F. nr. 413727 Intravilan, loc. Timișoara, str. Drubeta, nr. 88, jud. Timiș
Nr. Top.: 14049,14050
S= 867 mp
Proprietar: Ceontea Sabin Emilian, Ceontea Liliana Mihaela
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Categorie folosință: curți construcții (344mp), arabil (523mp)

2. C.F. nr. 429944 Intravilan, jud. Timiș
Nr. Top.: 14051
S= 899 mp
Proprietar: Negrișanu Mihail-Niculae, Negrișanu Gabriela-Doina
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Categorie folosință: curți construcții

Inițiatorul documentației sunt proprietarii terenurilor

2.5.2. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul identificat prin CF nr. 429944 este liber de construcții, iar pe terenul identificat prin CF nr. 413727 se regăsește o clădire parter, cu suprafața de 97 mp, identificată prin numărul cadastral 413727-C1.

La nord, se află o parcelă ce conține o locuință individuală parter.

La vest, se află două parcele cu locuințe individuale parter.

La sud, se află o clădire de locuințe colective, P+2E

La vest, se află strada de acces pe amplasament, și anume strada Drubeta.

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

Zona are o funcțiune rezidențială, iar în imediata apropiere se regăsesc școli, grădinițe, parcuri, lăcașe de cult.

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

Terenurile studiate, respectiv zonele înconjurătoare, nu dețin spații verzi amenajate.

Pentru terenurile ce fac obiectul prezentei documentații se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi amenajate din suprafața urbanizată, conform HG525/1996, anexa 6, pct. 6.9.

2.6. Probleme de mediu

• RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Zona de încadrare a terenului ce face obiectului studiului este lipsită de factori majori de poluare.

• 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
Nu e cazul.
- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC
Nu e cazul.

2.7. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile ce sunt propuse a se realiza aparțin funcțiunii rezidențiale, birouri și servicii. Funcțiunile și activitățile propuse vor avea un caracter nepoluant.

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

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele:

- Retragerea de minim 10m față de limita posterioară a parcelelor;
- Alipirea la aliniamentul stradal pentru a menține caracterul tradițional caracteristic al zonei;
- Impact minim din punct de vedere al umbririi parcelelor învecinate
- Densificare sustenabila

3.2. Prevederi ale P.U.G. în vigoare

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, terenul de față este situat în intravilan, având ca destinație funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare, făcând parte din UTR 67.

3.3. Prevederi ale P.U.G. etapa 3 în lucru

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință Liu –Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispus pe un parcellar de tip urban.

Prevederile PUG pentru partea de infrastructura nu au implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei de studiu prin propunerea de noi prospecte stradale, sau largirea prospectelor stradale existente.

3.4. Propuneri zonificare funcțională

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe zona constituită de cele 2 parcele, se propune realizarea unui condominiu de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter- servicii/ birouri / spații comune.

3.5. Valorificarea cadrului natural

În prezent terenurile sunt neamenajate. Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare. 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.

3.6. Modernizarea circulației

Accesul pe amplasament se face de pe strada Drubeta, stradă ce face legătura și cu zona centrală a orașului. Strada conține o linie de tramvai și două stații aferente acestuia în imediata vecinătate a terenurilor studiate.

3.7. Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

3.7.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Prin tema de proiectare stabilită se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului
- realizarea unei zone alocată construcțiilor cu funcțiuni de comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă
- 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 „Construcții pentru servicii și locuințe colective”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor –zonă locuințe și funcțiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

3.7.2. Indici urbanistici

zonă locuințe și funcțiuni complementare

Regim de înălțime maxim S+P+2E+2Er

P.O.T. max = 70%

C.U.T. Max = 2

Hmax = 17,5m
Hmax cornișă = 12,5

3.7.3. Bilanț teritorial - global

	Situație existentă	%	Situație propusă	%
Teren	1766 mp	100	1766 mp	100
Zonă locuințe și funcțiuni complementare	97 mp	5,49%	1236,2 mp	max. 70 %
Spații verzi amenajate propuse – min 20% din suprafața urbanizată	0	0	353,2mp	min.20 %
zona alocată circulațiilor auto, pietonale	0	0	176,6	Cca. 10%
TOTAL	1766 mp	100	1766 mp	100

3.8. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza de la rețelele existente în zonă.

Telecomunicații și 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.

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă pentru terenurile studiate se va face prin branșarea la rețelele existente pe strada.

Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare se va face prin branșarea la rețelele existente pe stradă.

Canalizarea pluvială

Se va realiza prin prin branșarea la rețelele existente pe stradă.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza din rețeaua de distribuție existentă pe stradă.

Colectarea și depozitarea deșeurilor

Se va realiza în recipiente de colectare selectivă, amplasate pe platforme special amenajate în cadrul parcelelor.

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.

3.9. Îmbunătățirea calității spațiului urban

Implementarea soluției presupune o operațiune de reabilitare și valorificare a unui spațiu urban pe jumătate abandonat, insalubru.

3.10. Obiective de utilitate publică

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Teren proprietate privată	1766 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată	1766 mp
Terenuri proprietate privată, ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	0 mp

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z.** - ”**Construcții pentru servicii și locuințe colective**”, **strada Drubeta, nr. 88,90, Timișoara** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

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 zonei Metropolitane a orașului Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu