



## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:	<u>PLAN URBANISTIC ZONAL</u> Clădire locuințe colective cu funcțiuni mixte la parter S+P+5E Timișoara, strada Simion Bărnuțiu nr.53 CF 417308
Beneficiari:	Barabas Iosif
Proiectant general:	B.I.A. Luchin Nenad Urbanist arh. Crăculeac Mircea
Data elaborării:	Martie 2019

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr. 860/15.03.2019

Extrase CF 417308

Carte de identitate

### B. PIESE DESENATE

Planșa 00	Încadrarea în localitate	scara 1:5000
Planșa 01	Situația existentă	scara 1:5000
Planșa 02.1	Reglementări urbanistice-zonificare	scara 1:500
Planșa 02.2	Reglementări urbanistice – propunere mobilare	scara 1:500
Planșa 02.3	Studiu însorire	

## STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND PROIECTUL URBANISTIC ZONAL Clădire locuințe colective cu funcțiuni mixte la parter S+P+5E Timișoara, strada Simion Bărnuțiu nr.53; CF 417308

### MEMORIU DE PREZENTARE

#### 1. Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:** Clădire locuințe colective cu funcțiuni mixte la parter S+P+5E

**Amplasament:** Timișoara, strada Simion Bărnuțiu nr.53; CF 417308

**Beneficiari:** Barabas Iosif

**Proiectant arhitectură:** B.I.A. Luchin Nenad

Urbanist arh. Crăculeac Mircea

**Data elaborării:** martie 2019

#### a) Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de sud-est a Municipiului Timișoara, pe artera principală de acces către zona centrală a orașului, pe strada Simion Bărnuțiu, într-o zonă cu imobile cu regim mare de înălțime, a unei clădiri de regim de înălțime S+P+5E cu funcțiuni comerciale la parter, pe o suprafață de **647**mp teren. Terenul aflat în studiu este identificat prin CF 417308 și se află în proprietatea lui Barabas Iosif. Delimitarea zonei studiate este făcută conform certificatului de urbanism astfel: se va studia o zonă mai amplă cuprinsă între Strada Simion Bărnuțiu, str. Renașterii, str. Lugojuului, str. Telegrafului și Bulevardul Dorobanților. Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea investiție, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- schimbarea destinației terenului din folosința actuală –zonă rezidențială cu mai mult de 3 niveluri POT 20%, în zonă de locuințe colective cu regim mare de înălțime, POT 50%
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului
- regimul de înălțime
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare pentru zona verde
- alimentarea cu apă și canalizare se vor realiza în sistem centralizat
- se vor respecta prospectele stradale

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Municipiului Timișoara Certificatul de Urbanism nr. 860 din 15.03.2019, prin care s-a solicitat investitorului, elaborarea prezentului PUZ.

#### b) Surse documentare

- P.U.Z. –uri aprobate în zonă, P.U.G. existent și în elaborare a Municipiului Timișoara.
- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ.
- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare.
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
- Aceasta documentație stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice ale zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de investitor–beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile P.U.Z.

În urma analizării documentațiilor de urbanism aprobate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- amplasarea în cadrul localității, în proximitatea centrului Timișoarei îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **clădire de locuințe colective**, în concordanță cu construcțiile existente deja în zonă.
- de asemenea, se consideră oportună propunerea parterului ca zonă de funcțiuni complementare locuințelor.
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră existentă.

- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi branșamente și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

## 2. Stadiul actual al dezvoltării

### a) Evoluția zonei

Explozia investițiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone de locuit colective, asta și în contextul în care prețurile terenurilor din zonele adiacente centrului Timișoarei sunt într-o continuă creștere.

Zona este atractivă din punct de vedere imobiliar datorita poziționării foarte apropiate de zona centrală și de Piața Badea Cârțan.

### b) Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în partea de sud-est a Timișoarei, fiind nefolosit în prezent.

Zona studiată este accesibilă atât prin strada Simion Bărnuțiu, cât și prin strada Lugojuului adiacentă fundului de parcelă.

Parcela pentru care s-a inițiat P.U.Z.-ul este delimitată astfel:

-la nord: strada Lugojuului, la sud: strada Simion Bărnuțiu; la vest: bloc P+8E; la est: bloc P+8E

### c) Elemente ale cadrului natural

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea condițiilor de fundare privind amplasării de construcții pe amplasamentul studiat.

### d) Circulația

Zona studiată în documentația de față este accesibilă din strada Simion Bărnuțiu, cât și din strada Lugojuului.

### e) Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de altele în intravilan, conform CF 417308 Timișoara, nr. top 27369/2, 647mp.

În vecinătatea terenului aflat în curs de reglementare există imobile de locuire colectivă P+8E.

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință „altele”, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine nu există.

Principalele disfuncționalități: nu există

### f) Echiparea edilitară

#### • *Căi de comunicație*

Zona studiată este mărginită la sud de strada Simion Bărnuțiu, iar la nord de strada Lugojuului, iar teren pentru accese sau străzi publice nu este necesar a fi prevăzut.

#### • *Alimentarea cu apă și canalizare*

În prezent există rețele de instalații apă-canal la nivelul frontului stradal.

#### • *Alimentarea cu gaze naturale*

În prezent există rețele de gaz la nivelul frontului stradal.

#### • *Alimentarea cu energie electrică*

În prezent există rețele de gaz la nivelul frontului stradal.

#### • *Telefonizare*

În prezent există rețele de telecomunicație la nivelul frontului stradal.

#### • *Rețea de televiziune în cablu*

În prezent există rețele de internet la nivelul frontului stradal.

### g) Probleme de Mediu

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au destinațe de locuire colectivă, respectiv individuală.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

### h) Opțiuni ale populației

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

## 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

### a) Concluzii ale studiilor de fundamentare

## Ridicarea topografică

În scopul implementării propunerii, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate și de canalizare. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

### b) Prevederi ale P.U.G.

În PUGul actual al Municipiului Timișoara terenul este prevăzut ca făcând parte din zonă de locuire colectivă. În PUGul în curs de elaborare, aceasta zonă este propusă ca fiind Lc-A, adică locuire colectivă în ansambluri predefinite.

### c) Valorificarea cadrului natural

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent, astfel, se prevede o fâșie pentru spațiu verde de 30%.

### d) Modernizarea circulației

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenului din zona studiată prin documentația de față nu presupune modificarea de accese existente.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare).

### e) Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuințe colective cu funcțiuni complementare.
- asigurarea accesului pe teren;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone de locuit coerente, valorificându-se potențialul zonei;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spațiu verde.

Suprafață teren	Propunere	
	m <sup>2</sup>	%
Locuire cu funcțiuni complementare	323,5	50%
Zonă verde	194,1	30%
Accese și parcări (pe terenul beneficiarului)	129,4	20%
Suprafață totală teren	647,0	100%

#### **Locuințe cu funcțiuni complementare**

P.O.T. max - 50%

C.U.T. max – 2,8.

Hmax. P+5E = 21,85m

Se va asigura o retragere de H/2 de la fiecare nivel suprateran până la clădirile învecinate. Se exclud de la această retragere formele geometrice de ordin estetic de intrând-ieșind, sau balcoanele.

Parcarea autovehiculelor în cadrul dezvoltării se va face obligatoriu pe parcelă atât la nivelul solului cât și în subsol, conform legislației și normativelor în vigoare.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

### f) Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu apă se va face prin branșarea la rețelele existente în zonă.
- Canalizarea menajeră se va face prin branșarea la rețelele existente în zonă.
- Canalizarea pluvială:
- Apele pluviale de pe construcții vor fi preluate de jgheaburi și burlane și descărcate în teren. Preluarea apelor pluviale de pe drumuri se realizează prin rigole. Apa de ploaie va fi colectată numai de pe suprafața drumurilor, restul apelor de ploaie rămân în teren.
- Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețelele existente în zonă.
- Telecomunicații
- Beneficiarul va comanda la operatorul de telecomunicații agreeat proiect de telefonizarea obiectivelor pe baza unei teme de proiectare. Se va realiza un racord la rețelele existente.
- Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

## **g) Protecția Mediului**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.): propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei de locuințe nu afectează mediul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu e cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi: se prevăd spații verzi și punerea în valoare a cadrului natural existent.

Organizarea sistemelor de spații verzi: spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter de spațiu negativ, fiind împrejmuț și neaccesat de mult timp. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

## **h) Obiective de utilitate publică**

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

## **4. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință**

Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la mărirea fondului de locuințe în această zonă și a folosirii adecvate a terenului în zona rezidențială propusă, în contextul tendinței de dezvoltare prin realizarea imobilelor de referință.

## **5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților publice locale**

-Investitorul va finanța lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, rețelele apă-canal, rețelele electrice și amenajarea acceselor prevăzute prin PUZ.

-Primăria Municipiului Timișoara nu va avea nicio cheltuială pentru implementarea PUZului.

## **6. Concluzii – măsuri în continuare**

Prezentul studiu nu modifică zonificarea P.U.G Timișoara, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunere de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și ai indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Întocmit,

Arh. Nenad Luchin

Urbanist arh. Crăculeac Mircea