

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

NR. PROIECT:
32 / 2018;

AMPLASAMENT:
Timișoara, strada Nicola D. Cocea, nr. 66A, jud. Timiș, C.F. 429 669

BENEFICIAR:
FOLDVARY ANDRAS PETER

FAZA DE PROIECTARE:
ETAPĂ 1

PROIECTANT GENERAL:
URBAN CONTROL TM SRL
TIMISOARA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
arh. LAURA MARCULESCU

DATA:
IANUARIE 2019

MEMORIU GENERAL

Capitolul I – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME
Beneficiar	FOLDVARY ANDRAS PETER
Amplasament	Timișoara, strada Nicolae D. Cocea, nr. 66A, jud. Timiș, C.F. 429669
Număr proiect	32/2018
Proiectant general	URBAN CONTROL TM SRL
Faza de proiectare	P.U.Z. - Etapă 1
Data elaborării	IANUARIE 2019

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. / Etapă 1 își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone pentru **locuințe colective cu regim redus de înălțime** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Nicolae D. Cocea, nr. 66A.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 107/2014.

- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara*
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- Plan Urbanistic Zonal "Construire imobil locuinte colective", Str. Martir Constantin Radu (fosta Humulesti), aprobat prin H.C.L. 361/29.07.2008
- Ridicare topografică pentru zona studiată

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;

- **ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism**

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

Capitolul II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 71, conform Planului Urbanistic General.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă cu destinația de locuire și funcțiuni complementare, dar care a fost parțial reconvertită în baza unor documentații de urbanism.

Pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

P.U.Z. "Construire imobil locuinte colective", Str. Martir Constantin Radu (fosta Humulesti), aprobat prin H.C.L. 361/29.07.2008

Pe o suprafață de 5000 m.p. de studiu se propune dezvoltarea unei zone pentru locuire colectivă cu un regim de înălțime $D+P+2E+Er$ și indici urbanistici $P.O.T. = 40\%$ și $C.U.T. = 2,11$.

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează dezvoltarea terenurilor libere de construcții existente în funcțiuni adaptate cerințelor actuale: zonă locuire / locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită amplasamentului și a poziționării în vecinătatea unor zone de locuire și locuire colectivă existente.

2.2. Încadrarea în localitate

Parcelele studiate se situează în zona centru est a municipiului Timișoara, în intravilan, și aparțin conform PUG Timisoara cu RLU aferent UTR nr. 71 - subzona locuire și funcțiuni complementare. Vecinătățile terenului studiat sunt alcătuite din zone pentru locuințe, funcțiuni complementare, educație, culte și servicii.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord : teren liber de construcții;
- la sud : imobile locuire P+M existente;
- la vest : strada Emil Racovița / locuințe cu regim de înălțime P existente;
- la est: locuințe cu regim de înălțime P / magazin, comerț cu amanuntul existente.

Date C.F.

Terenul studiat (liber de construcții), identificat prin nr. C.F. 445291 are o suprafață totală de 2382 mp., este compus dintr-o singură parcelă, aflat în proprietatea lui Foldvary Andras-Peter. Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini.

Circulația

În prezent, accesul pe sit (în incintă) se face din strada Nicolae D. Cocea.

Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată are funcțiune de locuire în regim de înălțime: P; P+M; P+1E; S+P+2E+Er. Pe terenul studiat din cadrul P.U.Z. nu există construcții.

Fondul construit existent în zonă

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- locuire, servicii, învățământ și culte pe strada Nicolae D. Cocea;
- locuire, strada Arsenie Boca;
- locuire colectivă strada Martir Constantin Radu, nr. 35.

Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate, zonele actual libere de construcții pot intra într-o etapă de dezvoltare care să răspundă actualelor cerințe de spații locative ale unui oraș european în creștere. Prin urmare este necesară studierea terenurilor libere de construcții în perspectiva dezvoltării de unor noi spații locative.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **locuințe colective cu regim redus de înălțime** în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (HCL 157/2002, prelungit)

În prezent funcțiunea zonei este de locuire și funcțiuni complementare, prin prezentul P.U.Z. se propune o zonă de locuințe colective cu regim redus de înălțime. În zona studiată a fost deja aprobată o documentație de urbanism pentru locuire colectivă cu un regim de înălțime S+P+2E+Er la o distanță de 84 m S-E de amplasamentul prezentului P.U.Z.

Conform PUG Timișoara, terenul este încadrat în zona de locuințe și funcțiuni complementare (P; P+2). Amplasarea construcțiilor noi de locuire se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public și construcții de locuire vecine conform ordinului 994/2018 O.M.S.

3.3. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivul propus se va asigura din strada Nicola D. Cocea.

Se vor propune drumuri de incintă în interiorul terenului aflat în discuție, ce vor permite intervenția mașinilor pompierilor.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, alei pietonale și parcaje. Se vor asigura parcuri la nivelul terenului pentru locatari și vizitatori.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1999**.

3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pe o suprafață de 2382 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de **locuințe colective cu regim redus de înălțime**.

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei zone de spațiu verde care să cuprindă și un loc de joacă pentru copii.

Realizarea unui drum de incintă pentru accesul la parcare colectivă destinată atât locatarilor imobilului propus cât și vizitatorilor.

Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării, precum și a celorlalte utilități.

Indici urbanistici

Pentru zona de **locuințe colective în regim redus de înălțime** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

P.O.T.max = 30 %

C.U.T. max = 0.8

Regimul maxim de înălțime propus pentru zonă este **P+2E**.

3.5. Integrarea investiției în zonă

Prin dezvoltarea sitului actual, neconstruit, se propune o extindere a zonei de locuire deja existente în zonă, având în vedere și alte dezvoltări similare adiacente.

3.6. Consecințe economice și sociale

Întreaga zonă are un puternic caracter rezidențial, majoritatea construcțiilor fiind locuințe individuale (regim de înălțime P) cu anexe gospodărești și grădini, dar există și locuințe colective noi zone de servicii. Se poate observa atât necesitatea reînnoirii fondului construit cu locuințe și imobile care să corespundă necesităților actuale cât și necesitatea densificării zonei care în momentul de față are un caracter mai mult rural decât urban.

3.7. Categoriile de costuri

a) Realizarea rețelelor de utilități

Terenul pe care se propune investiția este liber de construcții și nu sunt racorduri în incintă la rețelele edilitare: electrice, gaz, apă / canalizare. Prin realizarea investiției propuse se vor realiza racordurile la rețelele urbane existente în zonă.

Toate costurile privind extinderi, redimensionări de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

Capitolul IV - CONCLUZII / MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Întocmit,

Arh. Laura COLOJOARĂ

Arh. Laura MĂRCULESCU