

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ REZIDENȚIALĂ: LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

NR. PROIECT:
29 / 2018;

AMPLASAMENT:
Timișoara, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 443 151 (Cad A596/6/2/2), Cc 596/2/2 și C.F. 446 229 (Top 23481/1/2/1/1/1; 23479/3/1/1; 23473/1/1/2; 23474/1/2/2)

BENEFICIAR:
BEREȘ RENATE CRINA ȘI VIGH FRACNCISC ȘTEFAN

FAZA DE PROIECTARE:
ETAPĂ 1

PROIECTANT GENERAL:
URBAN CONTROL TM S.R.L.
TIMIȘOARA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
arh. LAURA MARCULESCU

DATA:
FEBRUARIE 2019

MEMORIU GENERAL

Capitolul I – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ: LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Beneficiar	BEREȘ SOFIA, BEREȘ RENATE CRINA, VIGH FRANCISC ȘTEFAN ȘI VIGH VERONICA
Amplasament	Timișoara, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 443 151 (Cad A596/6/2/2), Cc 596/2/2 și C.F. 446 229 (Top 23481/1/2/1/1/1/1; 23479/3/1/1; 23473/1/1/2; 23474/1/2/2)
Număr proiect	29/2017
Proiectant general	URBAN CONTROL TM S.R.L.
Faza de proiectare	ETAPĂ 1
Data elaborării	FEBRUARIE 2019

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone pentru **locuire și funcțiuni complementare** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș.

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 **H.C.L. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 107/2014;**
- Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare);
- P.U.Z. "Marlen parcela A596/5" - Calea Torontalului, Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 231/22.04.2008;**
- P.U.Z. "Parcelare și dezmembrare pentru construire locuințe și funcțiuni complementare " - Calea Torontalului, Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 446/03.10.2006;**
- P.U.D. "Zonă Torontalului - Zonă de locuire Aeroport Utilitar" - Calea Torontalului, Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 231/25.03.2003;**
- 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 sud - nord a Municipiului Timișoara, în intravilan, în U.T.R. nr. 9, conform Planului Urbanistic General.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă cu funcțiune predominantă de locuire cu funcțiuni complementare. În jurul investiției propuse în prezentul P.U.Z. a avut loc o dezvoltare în baza unor documentații de urbanism, în urma căreia au fost aprobate Plauri Urbanistice Zonale cu funcțiuni de locuire, locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Pe terenurile învecinate s-au aprobat și implementat următoarea documentație de urbanism:

P.U.Z. Plan Urbanistic Zonal "Marlen", parcela A596/5, str. Calea Torontalului, nr. 131, Timișoara, documentație aprobată prin H.C.L. 231/22.04.2008;

P.U.Z. Plan Urbanistic Zonal "Zona locuire si functiuni complementare", parcela A580/2/1, str. Johann Wolf, F.N., Timișoara, documentație aprobată prin H.C.L. 446/03.10.2006;

P.U.Z. Plan Urbanistic Zonal "Calea Torontalului 2 - Timișoara, Spitalul Municipal - Aeroportul Utilitar, Studiu de Amplasament - Spații de Producție", parcela A596/4/2, str. Calea Torontalului, F.N., Timișoara, documentație aprobată prin H.C.L. 97/23.04.2002;

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează o dezvoltare a terenurilor virane libere de construcții pentru dezvoltarea unor zone de locuire și funcțiuni complementare.

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

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se situează în zona de nord a intravilanului municipiului Timișoara și aparțin conform P.U.G. Timișoara cu R.L.U. aferent de U.T.R. nr. 9 - subzonă locuințe și funcțiuni complementare (P – P+2) / (peste P+2) existente. Vecinătățile terenului studiat sunt alcătuite din zone pentru locuire individuală, locuire colectivă și funcțiuni complementare, având regimuri de înălțime până la S+P+4E+Er/M.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord: teren situat în proprietate privată;
- la vest: strada Johann Wolf;

- la sud: teren situat în proprietate privată;
- la est: Calea Torontalului.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „Amplasarea cladirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”

Date C.F.

Terenul studiat (cu construcții și anexe) are suprafața totală de 12217 mp. Și este compus din 2 parcele aflate în proprietatea BEREȘ Sofia, BEREȘ Renate Crina, VIGH Francisc Ștefan și VIGH Veronica, și sunt indentificate prin C.F. 443 151 (Cad A596/6/2/2), Cc 596/2/2 având o suprafață de 5750 mp și C.F. 446 229 (Top 23481/1/2/1/1/1/1; 23479/3/1/1; 23473/1/1/2; 23474/1/2/2) având o suprafață în acte de 5750 mp și o suprafață măsurată de 697 mp.

Circulația

În prezent, terenul este adiacent atat la strada Calea Torontalului, cat si la Strada Johan Wolf.

Ocuparea terenurilor

În prezent, zona studiată are destinația de zonă locuire individuală. Pe teren există o construcție cu destinația de fermă, garaj și anexa (conform CF).

Fondul construit existent în zonă:

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

- ansamblu de locuințe individuale și funcțiuni complementare la nord de parcla studiată;
- ansamblu de locuințe individuale și funcțiuni complementare la vest de parcela studiată;
- locuire colectivă și funcțiuni complementare în imediata vecinătate (43m) la vest și la sud de parcela studiată;
- ansamblu de locuințe individuale și funcțiuni complementare la sud de parcela studiată.

Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **locuire și funcțiuni complementare** în corelare cu alte dezvoltări propuse în vecinătate și funcțiunile existente.

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 (H.C.L. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014)

Conform R.L.U. aferent P.U.G. Timișoara, în prezent funcțiunea zonei este de zonă extindere locuire și funcțiuni complementare limitrof unor zone de locuire și funcțiuni complementare existente, fapt care favorizează dezvoltarea propusă. În zona studiată s-au aprobat deja mai multe documentație de urbanism care prevăd o dezvoltare urbană a zonei în principal pentru locuire și funcțiuni complementare și pentru locuire colectivă și funcțiuni complementare.

3.3. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivul propus, se va asigura de pe străzile Calea Torontalului și strada Johann Wolf.

Se va propune un acces în interiorul terenului aflat în discuție, ce va permite intervenția mașinilor de pompieri.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, alei pietonale și parcaje. Se vor realiza parcaje în spațiile verzi de aliniament, între stradă și trotuar pentru 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 12217 mp. se propune dezvoltarea unei zone de locuire și funcțiuni complementare.

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei zone pentru **locuire și funcțiuni complementare**, cu regim de înălțime maxim P+1E+Er/M (10 m înălțime la cornișă) pentru zona de locuire cu regim mic de înălțime și P+2E+Er/M (14 m înălțime la cornișă) pentru zona de locuire colectivă și funcțiuni complementare.

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

Indici urbanistici

Pentru zona de **locuire și funcțiuni complementare** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

Pentru zona de locuire cu regim mic de înălțime:

P.O.T. max = 35 %

C.U.T. max = 1,1

Pentru zona de locuire colectivă și funcțiuni complementare:

P.O.T. max = 40 %

C.U.T. max = 1,7

Regimul maxim de înălțime propus pentru zonă este:

- **P+1E + M pentru zona de locuire cu regim redus de înălțime**

Hmax cornisa = 9 m

- **P+2E +Er/M pentru zona de locuire colectivă și funcțiuni complementare**

Hmax cornisa = 14 m

3.5. Integrarea investiției în zonă

Prin reconversia sitului actual, neconstruit se va realiza o armonizarea a funcțiilor în zonă, având în vedere și alte dezvoltări similare pe parcursul străzii Calea Torontalului.

Prin amplasarea unei funcțiuni de **locuințe și funcțiuni complementare** se va consolida direcția de reglementare a zonei de locuințe / locuințele colective și funcțiuni complementare.

3.6. Consecințe economice și sociale

Procesele de dezvoltare urbană prin utilizarea terenurilor libere de construcții pot asigura o dezvoltare economică a zonelor adiacente precum și refacerea peisajului urban prin asigurarea de diverse funcțiuni economice sau sociale necesare ansamblelor de locuire și funcțiuni complementare.

3.7. Categoriile de costuri

a) Realizarea rețelelor de utilități

Toate costurile privind extinderile, dimensionările de rețele și bransamente 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