

## MEMORIU DE PREZENTARE NON Tehnic

PLAN URBANISTIC ZONAL ”Locuinte colective și servicii”, Timișoara, Strada Teodor Mihaly Nr. 1

### 1. Introducere

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL  
”Locuinte colective și servicii”, Timișoara Strada Teodor  
Mihaly Nr.1  
CF 402278, top 886

Amplasament: Timișoara Strada Teodor Mihaly Nr.1

Beneficiar: **Rădulescu Gheorghe și Trîmbițaș Georgeta**

Elaborator: **s.c.”Arhitect Trîmbițaș”s.r.l.**  
(Proiectant)

Data elaborării: **iunie 2015**

Faza de proiectare: **Avize PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

#### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul mobilării unei parcele cu construcții destinate locuințelor colective și serviciilor pe terenul situat în Timișoara, Strada Teodor Mihaly, identificat prin CF 402278, Nr. Cad. 402278. Top 887

- Zonele învecinate parcelei studiate sunt:
  - La vest terenul este delimitat de imobilul situat la adresa Strada Teodor Mihaly nr. 3A, 3B
  - La sud terenul este delimitat de imobilul situat la adresa Strada Constantin Brâncuși nr. 19, identificat prin CF 415539, Top 887
  - La est, terenul are front la strada Teodor Mihaly și este situat vis a vis de incinta Scolii Generale Nr. 16 Timișoara
  - La vest terenul este delimitat de imobilul situat la adresa Strada Constantin Brâncuși nr. 17, identificat prin CF 434282, Top 888, 889

##### 1.2.1. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

S-a obținut Avizul de Oportunitate nr. 09/22.05.2015

Certificatul de Urbanism nr.2250/15.06.2015 a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică Categoria funcțională: teren situat în intravilan – UTR28 - zona locuinte pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare.

##### 1.2.2. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

În zona studiată au apărut investiții în special în sensul reabilitării fondului construit și a reconversiilor funcționale.

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

### **2.1.EVOLUȚIA ZONEI**

#### **2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

Zona este caracterizată de inserția în perioada comunistă a unui număr semnificativ de imobile destinate locuirii colective și serviciilor într-un țesut existent.

În același timp, în planul secund, a rămas un fond semnificativ de parcele destinate locuirii individuale sau colective cu regim redus de înălțime.

#### **2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII**

Proiecte cu funcțiuni predominant destinate serviciilor au apărut în vecinătatea căilor majore de circulație din zonă – bulevardul Take Ionescu – și disparat, investiții punctuale în restul țesutului.

### **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

#### **2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Terenul studiat este situat în partea centrală a municipiului Timișoara, în intravilan.

Terenul are front la strada Teodor Mihaly.

Terenul este format din o parcelă:

- parcela identificată prin CF nr. 402278 – Timișoara, Nr. top. 886, (teren în intravilan) cu o suprafață de 634 mp. Aceasta are o formă regulată cu lungimea frontului la strada Teodor Mihaly de 17,91m. Limita sudică are o lungime de 34,15 m (3,91+10,24), limita nordică 36,26m (7,27+10,45+5,36+9,18+4,00), limita vestică 18,16m.

#### **2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL**

- Prin prisma poziției centrale în cadrul orașului, zona ce face obiectul studiului este favorizată
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Bulevardul Take Ionescu, proiectele de propunere a lărgirii drumurilor secundare ( strada Popa Sapcă ), proiectul de întregire a inelului II– toate acestea constituie factori ce vor facilita traficul în zonă;
- La nivel edilitar zona este echipată.
- Zona limitrofă ariei studiate trece printr-un proces de densificare și de reconversie în sensul dotării cu servicii.

### **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**

În următoarea fază a documentației se vor efectua investigațiile geotehnice. În urma acestora se vor stabili zona de fundare, capacitatea portantă a terenului, categoria geotehnică, nivelul și caracteristicile apei subterane, cotele de fundare ale construcțiilor adiacente parcelei.

## **2.4. CIRCULAȚIA**

### **2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE**

Obiectivul este amplasat în partea centrală a municipiului Timișoara, în zona deservita de arterele majore Take Ionescu și în viitor Inel II – varianta proiectată.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă pot fi considerați accesul la parcele efectuat pe strazi cu carosabil îngust, organizate cu circulație în sens unic. Traficul este îngreunat suplimentar de insuficiența locurilor de parcare, mai ales în zona Scolii Generale nr. 16.

### **2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEȘI 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.**

Terenul are front la o stradă secundară, Teodor Mihaly.

Rețeaua secundară de drumuri din zonă este organizată predominant cu circulație în sens unic.

Strada Popa Șapcă, strada care asigură ieșirea din zona studiată este puternic solicitată. În momentul de față este în curs de implementare proiectul de lărgire a acesteia la 4 benzi de circulație.

Transportul în comun din zona se realizează folosind autobuze și troleibuze. Zona de conflict este pasajul pe sub calea ferată, unde lățimea de trecere este insuficientă pentru a permite traficul simultan în ambele sensuri.

Fluiditatea traficului la nivelul zonei este afectată în special de intersecția străzii Popa Șapcă cu Bv. Take Ionescu.

Situația ar putea fi remediată în momentul în care o parte din traficul de pe strada Popa Șapcă va fi preluat de inelul II, incomplet în momentul de față.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

În prezent, în zona studiată funcțiunile existente sunt locuire – colectivă în ansambluri de blocuri cu regim de înălțime predominant P+4 și dispart în imobile cu un regim de înălțime P+3 sau P+2.

În zonă există instituții de învățământ - școala Generală nr. 16 precum și un număr de grădinițe și activități de tip after-school.

Serviciile sunt reprezentate de prezența complexelor comerciale cu regim redus de înălțime construite pentru deservirea ansamblurilor de blocuri, precum și de investiții punctuale dispartate în țesut.

### **2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

În prezent pe terenul studiat există o clădire destinată locuirii cu două apartamente, în regim de înălțime S+P+1.

La nord, pe parcela învecinată este construit un bloc de locuințe colective în regim de înălțime P+3. Clădirea este plasată pe limita de proprietate, cu calcan. Tot în zona limitei nordice este construită o baterie de garaje.

La sud parcela învecinată este mobilată cu o clădire principală destinată locuirii colective în regim de înălțime P+2 și o clădire în regim de înălțime P+1 situată spre limita de proprietate. Pe parcela mai este construită o anexă parter.

La vest de parcela studiată terenul este construit cu clădiri destinate locuirii individuale, regim de înălțime P+1.

### **2.5.3. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE**

În zonă există instituții de învățământ - școala Generală nr. 16 precum și un număr de grădinițe și activități de tip after-school.

Serviciile sunt reprezentate de prezența complexelor comerciale cu regim redus de înălțime construite pentru deservirea ansamblurilor de blocuri, precum și de investiții punctuale dispartate în țesut.

Nu se remarcă deficiențe în asigurarea cu servicii a zonei, acestea fiind distribuite relativ uniform în zonă.

### **2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

Terenul studiat nu are spații verzi amenajate, spațiile libere fiind în prezent grădină.

Zona studiată nu are spații verzi amenajate cu excepția spațiilor verzi de aliniament.

Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent de 25% spații verzi din totalul suprafeței.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

### **STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII**

Terenul ce face obiectul P.U.Z. este deservit de rețele de canalizare, alimentare cu energie electrică, termoficare, telecomunicații. În zonă există rețea de alimentare cu gaz.

## **2.7. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt locuințe colective și servicii.

Potrivit legii propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul **procedurilor de informare a populației** ce vor fi organizate de Municipiul Timișoara, Direcția Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

## **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

### **CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

S-a obținut Avizul de Oportunitate nr. 09/22.05.2015

Certificatul de Urbanism nr.2250/15.06.2015 a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică Categoria funcțională: teren situat în intravilan – UTR28 - zona locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare.

### **3.1. PREVEDERI ALE P.U.G.**

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este situat în intravilan, UTR 28, zona locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare. Regim maxim de înălțime P+2E, POT maxim 40%.

### **3.2. PREVEDERI ALE Etapei 2 PUG - Concept general de dezvoltare urbana ( Masterplan ) 2012**

- Conform Masterplan, terenul de față este situat în zona de aplicare a POLITICII 10: ASIGURAREA UNUI MEDIU URBAN NEPOLUANT, CU EMISII REDUSE DE CO<sub>2</sub> ȘI PULBERI PENTRU UN ORAȘ VERDE – Program 3 – Creșterea eficienței energetice. Realizarea de ansambluri noi cu respectarea indicatorilor de consum energetic.

### **3.3. PREVEDERI ALE P.U.G. în curs de aprobare**

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara aflat în curs de aprobare, etapa 3 terenul de față este situat în intravilan, Zona Li/C, zona locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

### **3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona studiată a suferit de-a lungul timpului un proces continuu de densificare, fenomen normal data fiind poziția centrală din cadrul orașului.

În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent de 25% spații verzi din totalul suprafeței.

### **3.5. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Accesul se va realiza din strada Teodor Mihaly, fiind pastrată poziția accesului auto existent. Parcările necesare funcțiunilor propuse vor fi amenajate în interiorul parcelei.

### **3.6. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

#### **3.6.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE**

***Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:***

- realizarea unei zone de locuințe colective și servicii
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuințe colective și servicii;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor, etc.

Documentația are drept obiect realizarea pe un teren, în suprafață de 634 mp, a unui imobil de locuințe colective și servicii, cu un regim de înălțime maxim (S)+P+3E, în regim cuplat, ce va prelua cornișa imobilului cu locuințe colective P+ 3E, adiacent.

1. Pe parcela studiată se propune reglementarea ca zona destinată locuirii colective și serviciilor cu un regim de înălțime maxim de (S)+P+3E.
2. Pe parcela studiată se propune prevederea unui spațiu verde, reprezentând minim 25% din suprafața parcelei.
3. Locurile de parcare din incintă necesare funcțiunilor se vor calcula conform normativelor în vigoare.

- Locuințe colective și servicii în regim de înălțime maxim (S)+P+3E  
P.O.T.=max.35%  
C.U.T.= max. 1.4 suprateeran  
Hmax.=17 m  
Hcornisa max.=12,62 m – aliniere la cornisa bloc P+3 existent pe parcela vecina

### **3.7.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Soluțiile de echipare edilitara se vor stabili dupa obtinerea avizelor de amplasament.

### **3.8.PROTECȚIA MEDIULUI**

#### **3.8.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE**

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu se necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

#### **3.8.2. PREVENIREA RISCURILOR NATURALE**

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există.

Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor.

Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

#### **3.8.3. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR**

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita pe deponeul autorizat.

#### **3.8.4. RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.**

În prezent, terenul nu este degradat.

Se va asigura o suprafață de 25% din teren pentru spații verzi.

#### **3.8.5. ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICĂȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE**

Odată cu finalizarea infrastructurii edilitare și rutiere în zonă, cu accent pe execuția Inelului II și a largirii prospectului strazii Popa Șapcă, se vor elimina disfuncționalitățile existente privind traficul în zonă.

Se va asigura astfel fluenta traficului la nivel de zonă.

Șef proiect  
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ

Intocmit  
arhitect CAMIL MILINCU