

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL "Locuinte colective si 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, Nr. Cad. 402278, Nr. 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.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația Plan Urbanistic Zonal: "Locuinte colective si servicii", strada Teodor Mihaly nr. 1, CF 402278, cad 402278, a fost întocmită la comanda beneficiarilor Rădulescu Gheorghe și Trîmbițaș Georgeta

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, Nr. top 886, aflat în proprietatea lui Rădulescu Gheorghe și Trîmbițaș Georgeta.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Zona studiată –delimitată de strazile Teodor Mihaly la est, strada Vasile Lucaci la nord, strada Aurel Popovici la vest și strada Constantin Brâncuși, la sud se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan, în UTR 28, zona locuinte și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P...P+2 (conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr.157/28.05.2002 a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local nr.105/24.04.2012).

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este situat în UTR 28.
- Zonele învecinate parcelei studiate au fost reglementate din punct de vedere urbanistic astfel:

- 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.

1.3.2. 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 specifica Categoria funcțională: teren situat în intravilan – UTR28 - zona locuinte pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare.

1.3.3. 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 zona – 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 34,15m (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

Pentru realizarea studiului geotehnic s-au precizat lucrările de prospectare geotehnică, stabilite conform **NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007**

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

2.3.2.1. Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de față se află în intravilanul Mun.Timișoara, jud. TIMIȘ, identificat prin planul de situație anexat.

2.3.2.2. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

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 deservită 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 străzi 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 ACESTE 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.

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

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 Sapca, strada care asigura iesirea din zona studiata este puternic solicitata. In momentul de fata este in curs de implementare proiectul de largire a acesteia la 4 benzi de circulatie.

Transportul in comun din zona se realizeaza folosind autobuze si troleibuze. Zona de conflict este pasajul pe sub calea ferata, unde latimea de trecere este insuficienta pentru a permite traficul simultan in ambele sensuri.

Fluiditatea traficului la nivelul zonei este afectata in special de intersectia strazii Popa Sapca cu Bv. Take Ionescu.

Situatia ar putea fi remediata in momentul in care o parte din traficul de pe strada Popa Sapca va fi preluat de inelul II, incomplet in momentul de fata.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În prezent, în zona studiată funcțiunile existente sunt locuire – colectiva in ansambluri de blocuri cu regim de inaltime predominant P+4 si disparat in imobile cu un regim de inaltime P+3 sau P+2.

In zona exista institutii de invatamant - scoala Generala nr. 16 precum si un numar de gradinite si activitati de tip after-school.

Serviciile sunt reprezentate de prezenta complexelor comerciale cu regim redus de inaltime construite pentru deservirea ansamblurilor de blocuri, precum si de investitii punctuale dispartate in tesut.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În prezent pe terenul studiat exista o cladire destinata locuirii cu doua apartamente, in regim de inaltime S+P+1E.

La nord, pe parcela invecinata este construit un bloc de locuinte colective in regim de inaltime P+3E. Cladirea este plasata pe limita de proprietate, cu calcan. Tot in zona limitei nordice este construita o baterie de garaje.

La sud parcela invecinata este mobilata cu o cladire principala destinata locuirii colective in regim de inaltime P+2E si o cladire in regim de inaltime P+1E situata spre limita de proprietate. Pe parcela mai este construita o anexa parter.

La vest de parcela studiata terenul este construit cu cladiri destinate locuirii individuale, regim de inaltime P+1E.

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

In zona exista institutii de invatamant - scoala Generala nr. 16, precum si un numar de gradinite si activitati de tip after-school.

Serviciile sunt reprezentate de prezenta complexelor comerciale cu regim redus de inaltime construite pentru deservirea ansamblurilor de blocuri, precum si de investitii punctuale dispartate in tesut.

Nu se remarca deficiente in asigurarea cu servicii a zonei, acestea fiind distribuite relativ uniform in zona.

2.5.4. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Terenul studiat nu are spatii verzi amenajate, spatiile libere fiind în prezent gradina.

Zona studiată nu are spatii verzi amenajate cu exceptia 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

2.6.1. 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.

2.7. OPȚIUNI 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.

Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. 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 specifica Categoria funcțională: teren situat în intravilan – UTR28 - zona locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare.

3.2. 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%.

3.3. 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 CO₂ ȘI PULBERI PENTRU UN ORAȘ VERDE – Program 3 – Creșterea eficienței energetice. Realizarea de ansambluri noi cu respectarea indicatorilor de consum energetic.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul se va realiza din strada Teodor Mihaly, fiind pastrata pozitia accesului auto existent. Parcarile necesare functiunilor propuse vor fi amenajate in interiorul parcelei.

3.7. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCTIONALITATE, AMPLASARE

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

- realizarea unei zone de locuinte colective si servicii
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuinte colective si 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 locuinte colective si servicii, cu un regim de inaltime 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 destinata locuirii colective si serviciilor cu un regim de inaltime maxim de (S)+P+3E.
2. Pe parcela studiată se propune asigurarea 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 suprateran

Hmax.=17 m

Hcornisa max.=12,62 m – aliniere la cornisa bloc P+3 existent pe parcela vecina

3.8.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

3.9.PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. 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.

3.7.2. 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.

3.7.3. 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.

3.7.4. 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.

3.7.5. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Modernizarea tramei stradale împreună cu întreaga infrastructură, va însemna pentru zonă, momentul în care se vor putea executa și corela toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul drumurilor.

3.7.6. ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE 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.

3.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- Listarea obiectivelor de utilitate publică
 - asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat – nu este cazul
 - obligativitatea ca drumurile de acces, piste de bicicliști, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public – nu e cazul;
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform legii 213/1998
 - Rădulescu Gheorghe și Trîmbițaș Georgeta
 - CF 402278– Timișoara (teren intravilan)
 - număr cadastral 402278
 - Nr. CF vechi 18460, Nr. top vechi: 886
 - Suprafața teren = 634 mp
 - nu există sarcini
- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse
 - Conform planșei “Circulația terenurilor” urmează a fi prevăzute:
 - asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale în perimetrul terenului studiat – nu este cazul

Şef proiect
arhitect GEORGETA TRÎMBIŢAŞ

Intocmit
arhitect CAMIL MILINCU