

MEMORIU DE PREZENTARE non-tehnic

PLAN URBANISTIC ZONAL ”Dezvoltare zona mixtă”, Timișoara, Strazile Mareșal Constantin Prezan – Florin Medeleț - Mureș

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL
”Dezvoltare zonă mixtă”, Timișoara Strazile Mareșal
Constantin Prezan, Florin Medeleț, Mureș**
CF 420897, top.14316/1, CF 420896, top.14315/1/2, CF
420898, top.14317/1/2

Amplasament: Timișoara, Strazile Mareșal Constantin Prezan, Florin Medeleț,
Mureș

Beneficiari: **Vârjan Zlatiborca, Vârjan Alexandru, Țigu Gheorghe Sabin
Milenco**

Elaborator: **S.C.”Arhitect Trîmbițaș”S.R.L.**
(Proiectant)

Data elaborării: **martie 2016**

Faza de proiectare: **Aviz Oportunitate pentru PLAN URBANISTIC ZONAL
(P.U.Z.)**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Documentația în fază de Aviz de oportunitate Plan Urbanistic Zonal: ” Dezvoltare zonă mixtă” CF 420897, top.14316/1, CF 420896, top.14315/1/2, CF 420898, top.14317/1/2, a fost întocmită la comanda beneficiarilor Vârjan Zlatiborca, Vârjan Alexandru, Țigu Gheorghe Sabin Milenco

Documentația de față propune soluții și reglementări pentru parcelarea unei zone în scopul mobilării cu construcții destinate locuințelor colective și serviciilor pe terenul situat în Timișoara, identificat prin CF 420897, top.14316/1, CF 420896, top.14315/1/2, CF 420898, top.14317/1/2, aflat în proprietatea lui Vârjan Zlatiborca, Vârjan Alexandru, Țigu Gheorghe Sabin Milenco

- Zonele învecinate parcelei studiate au fost reglementate din punct de vedere urbanistic astfel:
 - La nord terenul are front la Strada Mareșal Constantin Prezan
 - La sud terenul este are front la strada Mureș
 - La est, terenul are front la strada Florin Medeleț
 - La vest terenul este învecinat cu imobilul situat la adresa Strada Mareșal Constantin Prezan nr. 68

Certificatul de Urbanism nr.15/07.01.2016 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 – destinația conform PUZ – zonă de locuințe și funcțiuni

complementare, posibil afectată de extinderea bulevardului Sudului, parțial zona verde și drum propus.

În zona studiată au apărut investiții în special în sensul mobilării parcelor libere de construcții cu clădiri având ca funcțiuni dominante locuirea colectivă și serviciile.

Pe terenul situat pe frontul opus al străzii Florin Medeleț s-a aprobat o documentație PUZ aprobată cu HCL 229/2007 – Locuințe colective. Coeficienți aprobați: POT 52%, CUT 2.6. Regim de înălțime maxim D+P+2E+Er. Terenul este mobilat cu o construcție conforma cu prevederile PUZ.

Spre est, cu front la strada Mareșal Constantin Prezan s-au aprobat documentații PUZ prevăzând locuințe colective și locuințe colective și servicii. Acestea au fost aprobate cu HCL 170/2008 (prevăzând POT 50%, CUT 2,5, S+P+5E+Er) respectiv cu HCL 340/2007 (având ca indici maximi POT 50%, CUT 3, P+5E+Er).

Spre sud este aprobată o documentație PUZ aprobată cu HCL 197/2001. Aceasta prevede prelungirea Bulevardului Sudului. În zona adiacentă zonei studiate sunt prevăzute locuințe cu un regim de înălțime maxim S+P+2E+M (POT maxim 40%, CUT maxim 2)

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

Zona este caracterizată de inserția la nord de strada Mareșal Constantin Prezan în perioada comunistă a unui număr semnificativ de imobile destinate locuirii colective și serviciilor .

La sud de strada Mareșal Constantin Prezan a rămas un fond semnificativ de parcele destinate locuirii individuale sau colective cu regim redus de înălțime.

Proiecte cu funcțiuni predominant destinate locuirii colective și serviciilor au apărut în vecinătatea căilor majore de circulație din zona – strada Mareșal Constantin Prezan, strada Mureș – și disparat, investiții punctuale în restul țesutului.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FATĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

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

Terenul are front la strazile Mareșal Constantin Prezan, Florin Medeleț, Mureș și la viitoarea extindere a bulevardului Sudului.

Zona studiată este formată din trei parcele:

- parcela identificată prin CF nr. 420897 – Timișoara, Nr. top.14316/1, (teren în intravilan) cu o suprafață de 5933 mp. Aceasta are o formă regulată cu lungimea frontului la strada Mareșal Constantin Prezan de 19,5m. Limita sudică, front la strada Mureș are o lungime de 19,5 m , limita estică 303,3, limita vestică 303,7m.

- parcela identificată prin CF nr. 420896 – Timișoara, Nr. top. 14315/1/2, (teren în intravilan) cu o suprafață de 4996 mp. Aceasta are o formă regulată cu lungimea frontului la strada Mareșal Constantin Prezan de 16,4m. Limita sudică, front la strada Mureș are o lungime de 16,4 m , limita estică 303,7, limita vestică 304,1m.

- parcela identificată prin CF nr. 420898 – Timișoara, Nr. top. 14317/1/2, (teren în intravilan) cu o suprafață de 9700 mp. Aceasta are o formă regulată cu lungimea frontului la strada Mareșal Constantin Prezan de 31,8m. Limita sudică, front la strada Mureș are o lungime de 32,8 m , limita estică 303,3m, limita vestică (143+49,1+51,2+53,5+5,8) 302,6m, front la strada Florin Medeleț.

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

- Prin prisma poziției în cadrul orașului, zona ce face obiectul studiului este favorizată
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Bulevardul Sudului, proiectele de propunere a lărgirii drumurilor secundare (strada Mareșal Constantin Prezan, strada Mureș, strada Florin Medeleț), proiectul de prelungire a bulevardului Sudului– 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 edificare în sensul dotării cu servicii.

2.3. CIRCULAȚIA

Obiectivul este amplasat în partea de sud a municipiului Timișoara, în zona deservită de strada Mareșal Constantin Prezan, bulevardul Sudului și în viitor extindere bulevardul Sudului – varianta proiectată.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă pot fi considerați accesul la parcele executat pe străzi executate în momentul de față cu carosabil îngust, la un prospect intermediar.

Transportul în comun din zona se realizează folosind troleibuse. Zona de conflict este intersecția bulevardului Sudului cu strada Mareșal Constantin Prezan care afectează fluiditatea traficului. Situația ar putea fi remediată în momentul în care intersecția va fi modernizată, se vor executa străzile secundare la prospectul final și se va finaliza extinderea bulevardului Sudului.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

2.4.1. 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 disparte în imobile cu un regim de înălțime P+3 sau P+2. Pe lângă acestea există un fond de locuințe individuale cu regim redus de înălțime.

În zonă există instituții de învățământ - școala Generală nr. 30 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.

2.4.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În prezent pe terenul este liber de construcții.

La nord, pe frontul opus al străzii Mareșal Constantin Prezan sunt construite blocuri de locuințe colective în regim de înălțime P+4. În zona intersecției cu bulevardul Sudului se află clădirea Direcției Regionale pentru Accize și Operațiuni Vamale Timișoara, în regim de înălțime P+6.

La sud parcelele situate pe frontul opus al străzii Mureș sunt libere de construcții

La vest de parcela studiată terenul este liber de construcții.

La est parcelele situate pe frontul opus al străzii Florin Medeleț sunt parțial mobilate cu clădiri destinate locuirii colective în regim de înălțime D+P+2+Er și cu locuințe individuale în regim de înălțime maxim P+1 precum și cu servicii.

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

În zona există instituții de învățământ - școala Generală nr. 30 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 disperse în țesut.

Există o deficiență în asigurarea cu servicii a zonei, acestea fiind concentrate la nord de strada Mareșal Constantin Prezan

2.4.4. 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 5% spații verzi din totalul suprafeței.

2.5. 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 apă, energie electrică, telecomunicații.

2.6. 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.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată a suferit de-a lungul timpului un proces continuu de edificare și densificare, fenomen normal dată fiind poziția adiacentă unei zone dens construite și a arterelor majore de trafic.

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 5% spații verzi din totalul suprafeței.

3.2. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul se va realiza în prima fază din străzile Florin Medeleț, Mureș și Mareșal Constantin Prezan.

Modernizarea prospectelor străzilor Florin Medeleț, Mureș și Mareșal Constantin Prezan este în diferite stadii de realizare.

Modernizarea necesară a intersecției bulevardului Sudului cu strada Mareșal Constantin Prezan este în curs de proiectare.

Ulterior extinderii spre sud a bulevardului Sudului, accesul va fi posibil de pe acesta arteră principală, lucru care va reduce solicitarea străzilor secundare.

3.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.3.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

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

- realizarea unei zone de locuințe colective și servicii cu regim de înălțime maxim S+P+5E+Er (în zona intersecției bulevardului Sudului cu strada Mareșal Constantin Prezan)
- realizarea unei zone de locuințe colective și servicii cu regim de înălțime maxim S+P+4E+Er (adiacenta bulevardului Sudului - prelungire)
- realizarea unei zone de locuințe colective și servicii cu regim de înălțime maxim S+P+2E (adiacenta bulevardului Sudului – prelungire în zona străzii Mureș)
- 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.

1. Pe parcela studiată se propune reglementarea ca zona destinată locuirii colective și serviciilor cu un regim de înălțime maxim de (S)+P+5E+Er
2. Pe parcela studiată se propune prevederea de un spațiu verde, reprezentând 5% 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+5E +Er
P.O.T.=max.50% servicii, max. 35% locuințe
C.U.T.= max. 2,4 suprateran
H max.=25 m
H cornisa max.=22 m
- Locuințe colective și servicii în regim de înălțime maxim (S)+P+4E +Er
P.O.T.=max.40% servicii, max. 35% locuințe
C.U.T.= max. 2,1 suprateran
H max.=22 m
H cornisa max.=18 m
- Locuințe colective și servicii în regim de înălțime maxim (S)+P+2E
P.O.T.=max.35%
C.U.T.= max. 0,9 suprateran
H max.=12m

3.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Terenul ce face obiectul P.U.Z. este deservit de rețele de canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, conform aviz unic nr. 1059/16.12.2015

Canalizarea se va realiza prin racordarea la rețeaua de canal existentă De 400 mm (pe str. F. Medeleț), De 250mm în perimetrul studiat în cadrul PUZ-ului.

Caminul de racord canalizare va prelua apele uzate menajere și apele pluviale deversate.

Pentru apele pluviale se prevede un bazin de retenție, separator de hidrocarburi și stație de pompare.

Pentru alimentarea cu apă se va face o extindere de rețea de la conducta de De 600 mm existentă (pe str. C. Prezan), De 200 mm în perimetrul studiat în cadrul PUZ-ului.

3.5. PROTECȚIA MEDIULUI

3.5.1. 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.

3.5.2. 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.

3.5.3. 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.

3.5.4. RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.

În prezent, terenul nu este degradat.

Se va asigura o suprafață de 5% din teren pentru spații verzi.

3.5.5. 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.

3.5.6. 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 prelungirii Bulevardului Sudului și a executării prospectelor străzilor limitrofe zonei la prospectele finale se vor elimina disfuncționalitățile existente privind traficul în zonă.

Se va asigura astfel fluenta traficului la nivel de zonă.

3.6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- Listarea obiectivelor de utilitate publică
 - asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat – realizare prelungire Bulevardul Sudului, realizare strada Florin Medeleț și modernizarea străzilor Mareșal Constantin Prezan și Mureș
 - 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
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform legii 213/1998

Vârjan Zlatiborca, Vârjan Alexandru, Țigu Gheorghe Sabin
Milenco

- parcela identificată prin CF nr. 420897 – Timișoara, Nr. top.14316/1, (teren în intravilan) cu suprafața de 5933 mp.

Nu sunt sarcini

- parcela identificată prin CF nr. 420896 – Timișoara, Nr. top. 14315/1/2, (teren în intravilan) cu suprafața de 4996 mp.

Nu sunt sarcini

- parcela identificată prin CF nr. 420898 – Timișoara, Nr. top. 14317/1/2, (teren în intravilan) cu suprafața de 9700 mp

Nu sunt 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

Șef proiect
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ

Intocmit
arhitect CAMIL MILINCU