

Pr. nr. 125/SOA/15



MEMORIU NONTEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL

- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE -

Zona aflată în studiul de față se află în jud. Timiș, Municipiul Timișoara, în partea de Nord a orașului, pe strada Armoniei și reprezintă terenul identificat prin CF 405444 nr. top. 405444, CF 409364 nr. top. 409364, CF 408328 nr. top. 408328, CF 405525 nr. top. 405525, CF 404423 nr. top. 404423, având o suprafață totală de 18.921 mp. Terenurile se află în proprietatea privată a lui Olariu Nicolae Petru, Alexandru Didina Dorina, Laza Maria, Laza Vasile și Laza Ciprian.

La cererea beneficiarilor, pe acest teren se dorește dezvoltarea unei zone de locuințe individuale și colective în regim de înălțime ce variază de la P+2E pentru locuințele individuale, la P+5E+Er pentru locuințele colective de la frontul str. Grigore Alexandrescu.

Prin proiect s-au urmărit în principiu următoarele:

- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare,
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale,
- realizarea unui acces corespunzător la parcelele studiate din rețeaua stradală existentă,
- realizarea numărului necesar de parcaje în conformitate cu prevederile în vigoare,
- echiparea corespunzătoare cu utilități.

Pentru întocmirea documentației s-au studiat:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/16 iulie 1996;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 90/2004;
- Planul Urbanistic Zonal "Locuințe colective și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL 360/2008;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 268/02.06.2015
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 97/26.02.2013
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 411/13.12.2011;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

Terenurile studiate se află la limita intravilanului Timișoara și sunt delimitate astfel:

- la nord – proprietate publică - str. Phoenix (limita teren administrativ Timișoara-Dumbrăvița)
- la sud – proprietate publică - Strada Armoniei
- la est – proprietate privată (parcelele cu nr. Top. 2164/1, 2165/1, 2161/1), teren Statul Român (parcelă cu Nr. Cad. 2166/8)
- la vest – proprietate privată (parcele cu nr. Top. 2159, 2160)

Conform P.U.G. Timișoara, aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit HCL 107/11.03.2014, parcelele aparțin Unității teritoriale nr. 22 - parțial zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu locuințe pentru maxim 2 familii, regim de înălțime P, P+2E, POTmax = 40%, parțial zonă instituții și servicii, afectată de traseul Inelului IV de circulație.

Proiectul ține cont de viitoarea dezvoltare a Inelului IV de circulație al orașului, str. Grigore Alexandrescu și propune un regim de înălțime de P+5E+Er pentru parcelele ce alcătuiesc frontul stradal, pentru a asigura o coerență vizuală ce se pretează unei artere majore de circulație.

În zonele învecinate există în prezent atât locuințe colective cu regim de înălțime de D+P+5+Er, D+P+6, D+P+8, alcătuind frontul la str. Grigore Alexandrescu, cât și documentații de urbanism în curs de aprobare prin care se propun locuințe colective cu regim de înălțime S+P+5E+Er. Astfel, considerăm că proiectul propus se integrează foarte bine în contextul actual și viitor.

Între stradă și clădirile de locuințe propuse s-a asigurat o zonă verde tampon cu lățimea de 10m.

Terenurile studiate au o formă neregulată, alungită, fiind provenite din terenuri arabile. Pentru ca terenurile studiate să poată fi urbanizate, se propune realizarea unui drum public, perpendicular pe inelul IV, prin cedarea echitabilă dintre proprietarii parcelelor vecine cu 8m de-o parte și de alta a limitei de proprietate, astfel încât să rezulte un drum public cu un profil stradal de 16m, compus din 6m carosabil și pachet de trotuar pietoni, zonă verde și parcaje însumând 5m de fiecare parte a carosabilului. Se propune ca pentru fiecare parcelă de locuințe colective să se realizeze câte un acces direct din strada nou creată cu lățimea de 5,5m, iar pentru locuințele individuale câte un acces cu lățimea de 3m.

Pentru fiecare parcelă se asigură un număr de parcaje în conformitate cu Anexa 2 a RLU "Norme locale privind determinarea numărului locurilor de parcare".

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera față de aliniamentul stradal a fost stabilită la 3m față de strada nou creată.

Parcelele adiacente str. Grigore Alexandrescu (**identificate prin culoarea roșie**) respectă un aliniament de 10m față de artera majoră, 9m față de limita vestică (sau H/2) și 5m retrageri laterale pe direcția N-S(sau H/2).

În planul secund, către str. Armoniei și către str. Phoenix, regimul de înălțime propus scade succesiv. Astfel, pe parcelele rezultate în zona de mijloc a terenurilor (**identificate prin culoarea portocalie**), regimul de înălțime scade la S+P+2E+Er pentru locuințe colective mici, fiind separate de zonele cu regim de înălțime mai mare prin parcele de spații verzi.

Pentru aceste parcele aflate în interiorul terenului, retragerile au fost stabilite la 6m (H/2) față de fundul parcelei și 5m retrageri laterale (H/2).

Pe parcelele de la str. Armoniei și str. Phoenix (**identificate prin culoarea galbenă**) regimul de înălțime ajunge la P+1, respectiv P+2, pentru locuințe unifamiliale/bifamiliale.

Procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

Parcele roșii/portocalii:

P.O.T. maxim admis: 50% - parter, 35% - etaje superioare, C.U.T. 2,4

P.O.T. maxim admis: 50% - parter, 35% - etaje superioare, C.U.T. 2

Parcele portocalii: P.O.T. maxim admis: 35%, C.U.T. 1,2

Parcele galbene: P.O.T. maxim admis: 35%, C.U.T. 1

Obiective de utilitate publică:

Situația existentă: Suprafață totală parcelă S = 18.921 mp

Situația propusă: Suprafață proprietate privată S = 15.402 mp

Suprafață cu intenția de a fi trecută în domeniul public S = 3.519 mp

Suprafață proprietate privată după cedarea terenului S = 15.402 mp - 81,40%

Întocmit,
Arh. Paula Marinescu

Specialist RUR,