

MEMORIU NONTEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL

- PUZ SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE-

Zona aflată în studiul de față se află în jud.Timiș, Municipiul Timișoara, în partea de Nord a orașului, pe strada Ion Ionescu de la Brad nr.28 și reprezintă terenul identificat prin CF nr. 438880, nr. top. : 438880; CF nr. 438235, nr. top:438235; CF 443703 , nr. top: 443703, în vederea realizării obiectivului **“PUZ SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE”**. Terenurile se află în proprietate privată a lui Contra Gyongyi-Cristina Terezia.

La cererea beneficiarului, pe acest teren se dorește dezvoltarea unei zone de locuințe colective în regim de înălțime S+P+4E+Er.

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.

Prentu întocmirea documentației s-au studiat:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017;
- Planul Urbanistic Zonal - “Ion Ionescu de la Brad” Timișoara aprobat prin HCL 186/2003;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 268/02.06.2015
- 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 sunt bordate la:

- Nord - strada Ion Ionescu de la Brad;
- Sud – strada Martir Gabriela Tako;
- Est – locuințe colective;
- Vest – locuințe colective.

Conform P.U.G. Timișoara, aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit HCL 131/24.04.2017, parcelele aparțin Unității teritoriale nr.24 – zonă instituții și servicii publice, regim de înălțime S+P+4E+Er cu POT_{max}=40%.

Proiectul ține cont de viitoarea dezvoltare a zonei cu caracter de locuințe colective și zonă cu funcțiuni mixte (parcaj public, sănătate, educație, servicii), îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public – creșterea calității spațiului public urban, creșterea și asigurarea suprafeței de spații verzi raportat la densitatea zonei de referință. Mărirea fondului de locuințe și creșterea locuirii – creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale.

Terenurile studiate au o formă neregulată, în acest teritoriu se preconizează reconversia funcțiilor industriale existente în funcțiuni adaptate cerințelor actuale: locuințe colective, servicii diverse, comerț, sedii de firme, birouri, parcaj public, sănătate, educație. Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită poziționării actualei zone industriale în vecinătatea unor zone cu locuințe individuale și colective, respectiv în vecinătatea Pădurii Verzi. Terenurile se află într-un cartier de blocuri urbanizat și construit în perioada de dinainte de 1989.

Se va propune un carosabil de 5,5 m care deservește parcele din prezenta documentație. Terenurile sunt deservite de infrastructura rutieră și au acces de pe strada Martir Gabriela Tako, împreună cu cele 2 alei de pe strada Verde, constituind un drum propus care vor traversa parcelele. Se va asigura un număr de parcaje în conformitate cu Anexa 2 a RLU „Norme locale privind determinarea numărului locurilor de parcare”. Accesul pietonal pe terenul studiat este asigurat prin trotuarele de pe strada Verde și strada Martir Gabriela Tako.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor asigura accese pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu conform reglementărilor în vigoare.

Fiind un teren viran, neurbanizat, zona este momentan acoperită de vegetație spontană crescută haotic.

Principalele disfuncționalități sesizate în zonă sunt :

- profilele drumurilor publice existente nu sunt adecvate traficului actual (datorită autoturismelor parcate dealungul carosabilului);
- Nu există suficiente zone verzi de protecție a funcțiilor față de traficul auto;
- Lipsă benzi pentru biciclete;
- Lipsă locurilor de parcare;
- Lipsă spațiilor verzi amenajate.

Pe zona constituită de cele 3 parcele, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte-locuire, colectivă și funcțiuni complementare locuirii.

Regimul de înălțime propus pentru aceste parcele este de maxim S+P+4E+Er, și cu un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max. 2,4.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele: retragerea față de limita parcelelor învecinate cu puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor; volume cu un regim de înălțime maxim S(D)+P+4E+Er; armonizarea funcțiilor propuse cu prevederile Masterplanului și PUZ-ului Ion Ionescu de la Brad aprobat prin HCL 186/2003; alinierea imobilelor propuse vor fi dispuse conform planului, de-a lungul unei axe – aliniament stradal, ele vor păstra față de limitele de proprietate distanțe egale cu jumătate din înălțimea lor. Între imobile va exista o distanță de 20 m între fațadele principale, în contextul unui regim de înălțime S(D)+P+4E+Er și h cornișa = 20m; respectarea prevederilor din Avizul de Oportunitate nr.11 din 11.05.2017.

În prezent terenurile sunt neamenajate și, momentan, acoperite de vegetație spontană crescută haotic. Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare. Prin planul urbanistic propus se prevăd parcele de spații verzi amenajate.

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Puz servicii și locuințe colective”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – Locuințe și funcțiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

Bilanț teritorial:			
Situație existentă	Situație existentă mp	Situație propusă mp	%
Teren studiat	3473	3473	100
Spații verzi	0	868,25	25
Locuinte și funcțiuni complementare	0	1389,20	40
Circulații auto, pietonale și parcaje	0	1215,55	35
Indici urbanistici:			
POT (procent de ocupare a terenului)	max. 40%		
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	Max 2.4		
REGIM DE ÎNĂLȚIME(maxim)	S(D)+P+4E+Er; S(D)+P+5E+Er		
Apartamente propuse	54		
Spații de servicii la parter	3		
Parcaje propuse	70 (38 parcaje subterane, 32 parcaje supraterane)		

În momentul actual, în zona studiată se află o linie aeriană de înaltă tensiune 110 kV ce crează un culoar de protecție. În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterană pentru racordarea consumatorilor ce vor apărea în zona studiată.

În momentul actual, în zona studiată nu există iluminat public. Se propune amplasarea de stâlpi metalici din OLZn cu înălțimea de 11m, capabili să reziste la lovituri de trăsnet, echipați cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stâlpii vor fi prevăzuți cu tablou electric înglobat în corpul stâlpului și vor fi legați la priza de pământ. Alimentarea stâlpilor de iluminat se va realiza în cablu pozat îngropat în săpătura predominant în zona verde.

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de telecomunicații, ci doar adiacent. În lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibra optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare parcelă va beneficia de branșament de telecomunicații. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare și branșament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere și a apelor meteorice se va realiza printr-un sistem de canalizare, conform proiectului de specialitate.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza astfel încât însorirea acestora și a clădirilor învecinate va avea o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă pentru încăperile de locuit.

În cadrul fiecărei parcele destinate amplasării clădirilor de locuințe se asigură platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, spații de joacă pentru copii, spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zonă, respectând prevederile capitolului I al OMS nr. 119/2014, articolele 3, 4.

Se vor respecta prevederile OMS nr. 119/2014, capitolul 1- norme de igiena referitoare la zonele de locuit.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Întocmit,
Arh. Daniela Negrișanu

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu