

MEMORIU NONTEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL”DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE ŞI LOCUIRE COLECTIVA ÎN REGIM DE ÎNĂLŢIME S+P+6E+ER”

Proiect nr. 45/2017

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL ”DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI LOCUIRE COLECTIVA IN REGIM DE INALTIME S+P+6E+Er”
Amplasament:	Str. Bujorilor, nr. 160, Timisoara
Iniţiator: (Beneficiar)	S.C. BEGA MINERALE INDUSTRIALE S.A.
Elaborator: (Proiectant)	s.c.”903 STUDIOARH”S.R.L.D
Data elaborării:	octombrie 2017
Faza de proiectare:	informarea şi consultarea populatiei

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentaţia în fază de Plan Urbanistic Zonal: ”DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI LOCUIRE COLECTIVA IN REGIM DE INALTIME S+P+6E+Er” Str. Bujorilor, nr. 160 CF nr. 406302, 405825, Timişoara, a fost întocmită la comanda beneficiarului: SC Bega Minerale Industriale SA

Documentaţia de faţă propune soluţii şi reglementări în scopul dezvoltării unei zone mixte in regim de inaltime maxim S+P+6E+Er

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

Zona studiată – amplasată la limita intravilanului Municipiului Timisoaa cu localitatea Chisoda, pe strada Bujorilor se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan.

Conform Planului Urbanistic General în vigoare **Categoria funcţională: unităţi industriale**

Folosința actuala: teren curți construcții

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Dezvoltarea zonei a prezentat un caracter modest. O dată cu încetarea activității fostei fabrici „Prefatim” singurele intervenții remarcabile au fost la principalele clădiri existente pe amplasament, încercându-se conversia lor în spații care să adăpostească birouri și servicii.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Întreaga zonă are un caracter industrial – părăsit.

Evoluția localității a demonstrat necesitatea reînnoirii fondului construit cu locuințe și imobile care să corespundă necesităților actuale, cu un grad sporit de confort.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este situat în partea extrem – sudică a municipiului Timișoara, în intravilanul localității.

Terenul ce face obiectul PUZ este accesibil din Str. Bujorilor și beneficiază de întreaga rețea de străzi a municipiului Timișoara, are front stradal de 232 m la Str. Bujorilor și o adâncime variabilă de 200-400m

Terenul în suprafața totală de 65.457mp este înscris în CF nr. 406302, 405825,
- nu există sarcini

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

- Zona ce face obiectul studiului este favorizată prin prisma poziției în țesutul urban.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Str. Bujorilor.
- La nivel edilitar întreaga zonă este echipată.
- Zona nu este dotată cu servicii de interes local și general

Zona limitrofă ariei studiate trece printr-un proces de densificare și de reconversie în sensul dotării cu servicii și construirii de imobile cu regim de înălțime mai mare de P+4

2.4. CIRCULAȚIA

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

Obiectivul este amplasat în partea extrem – sudică a municipiului Timișoara, în zona deservită de artere majore.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă pot fi considerați:

- existența traficului greu pe str. Bujorilor

- inexistența locurilor de parcare amenajate

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA 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 strada Bujorilor, strada de categoria a-II-a, care asigura legătura între Municipiul Timisoara și localitatea Chisoda:

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Zona are un caracter preponderent industrial - abandonat

- locuire colectivă în imobile în regim de înălțime P+4 cu grad mic de confort
- locuirea individuală sau locuirea în imobile în regim mic de înălțime este prezentă într-o zonă îndepărtată aflată la o distanță de cca. 150m.
- vis-a-vis de amplasamentul studiat, de cealaltă parte a străzii Bujorilor se găsește o zonă cuedestiantie specială în proprietatea MAPN, unde la frontul străzii sunt ridicate clădiri în regim de înălțime P+4

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Pe terenul cu numărul top 406302 se află în prezent construite clădiri în suprafața de 11.242mp cu un regim maxim de înălțime de P+2e

Pe terenul cu numărul top 405825 se află în prezent construit un imobil de locuințe colective în regim de înălțime P+4E în suprafața construită de 385mp

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

Se remarcă deficiențe în asigurarea cu servicii a zonei, acestea lipsind cu desăvârșire

Se propune dezvoltarea unei zone mixte comerț servicii, funcțiuni administrative și locuire colectivă care să răspundă necesității de echipare cu servicii a zonei.

2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat nu are în prezent spații verzi amenajate.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune modernizarea accesului din Str. Bujorilor, realizarea unei trame stradale pe direcția est-vest /nord-sud care să genereze mai departe o soluție fiabilă la nivelul întregii zone.

3.2. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

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

- realizarea unei subzone mixte: comerț, servicii, funcțiuni administrative și birouri în partea estică a amplasamentului care să cuprindă construcțiile existente pe amplasament ce au fost renovate.

- Realizare unei subzone mixte: comert, servicii si locuire colectiva in imobile in regim de inaltime maxim S+P+6+Er
- Realizarea unei trame stradale care sa fie coerenta si care sa genereze solutii pentru intreaga zona.
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse.
- 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:

1. Realizarea pe un teren, în suprafață de 64.485mp, a unei lotizari care sa adaposteasca ansambluri rezidentiale cu parter comercial, spatii comerciale și locuinte colective la etajele superioare.
2. Reglementarea juridica a unei parcele in suprafata de 972 mp pe care se afla construit un imobil de locuinte colective in regim de inaltime P+4E
3. Asigurarea în incinta a locurilor de parcare necesare.
4. Asigurarea de spații verzi amenajate, în suprafață totală de 20% din suprafața terenului.

3.5.1. BILANT TERITORIAL INDICI CARACTERISTICI

BILANT TERITORIAL

Teren curti constructii in intravilan propus spre restructurare urbana

65.457mp

U.T.R.1

SUBZONA MIXTA COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI BIROURI

INDICI PROPUSI

P.O.T. 70%

C.U.T. 2,8

regim de de inaltime S+P+6E+Er

Spatii verzi min. 20%

H.max=32.00m

U.T.R. 2

SUBZONA MIXTA COMERT, SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA

INDICI PROPUSI

P.O.T. 50% pentru comert, servicii

P.O.T. 40% pentru locuinte colective

C.U.T. 2,8

regim de de inaltime S+P+6E+Er

Spatii verzi min. 20%

H.max=30.00m

U.T.R. 3

SUBZONA LOCUIRE COLECTIVA EXISTENTA,

IN REGIM DE INALTIME P+4E EXISTENTA

INDICI EXISTENTI SI MENTINUTI

P.O.T. existent 50%

C.U.T. existent 2,5
regim de de inaltime existent P+4E

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Toate parcelele vor fi conectate la utilitățile existente, prin realizarea bransamentelor directe la rețelele de apă, canal, gaz și curent electric.

Bransamentele se vor executa pe cheltuiala beneficiarului

Apele pluviale provenite din incinta fiecărui obiectiv, se vor colecta într-un bazin de retenție și vor deversate în canalizarea existentă.

Accesul la fiecare obiectiv se va realiza din strazile nou propuse.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform legii 213/1998

Terenul în suprafața totală de 65.457mp este înscris în CF nr. 406302, 405825,

- nu există sarcini

- proprietari: SC Bega Minerale Industriale SA

Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse – nu e cazul.

Drumurile odată utilizate se intenționează a fi trecute în domeniul public

Șef proiect
arhitect STANCU LUCIAN