

MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

Proiect nr. 149/2016

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: LOCUIŢE COLECTIVE ŞI SERVICII" C.F. 415170; NR.TOP: A541/1/35/a/1/a/1/a/1; (S= 4131 mp)
Amplasament:	Strada Bucovinei, Nr. 73, TIMIȘOARA, Jud. TIMIȘ
Beneficiar:	GHIURCAN ȘTEFAN ALEXANDRU ȘI GHIURCAN RODICA
Proiectant general:	S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L.
Data elaborării:	martie 2017
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL PUZ

Documentația de față, în fază de Plan Urbanistic Zonal: „Dezvoltare zonă mixtă: Locuințe colective și servicii”, propune reglementări din punct de vedere urbanistic al terenului situat în intravilanul localității Timișoara, la intersecția Căii Torontalului cu Strada Bucovinei, identificat prin CF 415170, nr. top. A541/1/35/a/1/a/1/a/1, aflat în proprietatea beneficiarilor Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica.

Limitele parcelei sunt:

- La nord: imobilul identificat prin Nr. Cad. 23312.
- La sud: Strada Bucovinei.
- La est: Calea Torontalului.
- La vest: imobilul identificat prin Nr. Cad. 430544.

Terenurile vecine aflate pe fronturile opuse ale Străzii Bucovinei și Căii Torontalului sunt mobilate cu locuințe colective având regim de înălțime parter +4...5 etaje. Terenul vecin de la vest este mobilat cu o construcție parter +3 etaje, iar terenul vecin de la nord este în prezent neconstruit.

Zona studiată este situată în partea de nord a Municipiului Timișoara, pe frontul de nord al străzii Bucovinei, la intersecția cu Calea Torontalului. Astfel, există posibilitatea accesului direct de pe cele două străzi.

1.2.1 LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.:

A fost obținut Avizul de Oportunitate favorabil nr. 24 din 08/12/2016, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Certificatul de Urbanism nr. 3369/10.08.2016 emis de Primăria Municipiului Timișoara, a fost eliberat în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 107/2014, reflectă încadrarea în Planului Urbanistic General în vigoare, prin care se specifică categoria funcțională: teren situat în intravilan – UTR 18 – parțial: zonă locuințe și funcțiuni complementare pentru max. 2 familii, și parțial: zonă locuințe și funcțiuni complementare pentru max. 2 familii *propusă*, regim de înălțime: max. P+2.

Conform P.U.G. etapa 4 în lucru, parcela studiată și terenurile învecinate sunt încadrate în zona **UM3 // Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.**

1.2.2 PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

În zona studiată aparținând UTR 18 au apărut investiții în special în sensul mobilării parcelor libere de construcții cu clădiri având ca funcțiuni dominante locuire colectivă și servicii.

Astfel, la nord de terenul studiat, pe frontul opus al Căii Torontalului se află o clădire cu regim de înălțime parter +8 etaje, având funcțiunea de locuințe colective cu parter comercial.

De asemenea, pe latura de vest, amplasamentul studiat se învecinează cu o clădire parter +3 etaje, servicii din domeniul sănătății - clinică privată.

În zonă s-au elaborat mai multe documentații de urbanism aprobate:

- **HCL 302/2008 - PUZ "Birouri, servicii, comerț și locuințe colective"**
 - birouri, servicii și comerț cu regim de înălțime maxim aprobat parter+6 etaje+1 etaj retras până la parter+10 etaje.
 - locuințe colective cu regim de înălțime maxim aprobat parter+6 etaje+1 etaj retras până la parter+10 etaje.

În subzona de birouri, există o clădire parter+10 etaje în construcție.

- **HCL 418/2008 – PUZ "Zonă locuințe colective, comerț, servicii și funcțiuni complementare"** pentru terenul situat în UTR 18, aflat la vest de terenul studiat, având un regim de înălțime maxim aprobat parter+3 etaje până la parter+20 etaje.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

La nord de amplasamentul studiat se constată o densitate redusă a construcțiilor existente.

În comparație cu alte zone din oraș situate la aceeași distanță față de zona centrală, teritoriul aferent UTR 18, aflat la vest de Calea Torontalului a rămas în ultimii 20 de ani în cea mai mare parte neconstruit. Pe latura de vest a Căii Torontalului se găsesc dispersat, imobile cu funcțiuni diverse: benzinărie, biserică, hotel, clădiri de birouri, locuințe individuale.

În consecință, frontul stradal al uneia dintre cele mai importante artere de circulație din oraș are un aspect necoerent și neunitar.

Având în vedere parametrii urbanistici aprobați în planuri urbanistice zonale elaborate anterior, se remarcă tendința de creștere a regimului de înălțime și de densificare a acestui teritoriu situat în intravilanul orașului, începând cu anul 2008.

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Unul dintre aspectele negative ale evoluției zonei se reflectă în prezența clădirilor de dimensiuni reduse, unele chiar pe Parter, la frontul arterei principale de circulație, în spatele cărora se află locuințe colective parter +4/5 etaje.

Această situație defavorabilă se întâlnește îndeosebi pe porțiunea dintre intersecția cu Strada Miresei și intersecția cu Strada Liege, unde frontul stradal are un aspect fragmentat.

Se remarcă totuși coerența spațiului urban, continuitatea aliniamentului și retragerea față de profilul stradal printr-o zonă tampon de spațiu verde, pe latura de est a Căii Torontalului până la intersecția cu Strada Bucovinei.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este situat în partea de nord a Municipiului Timișoara, în intravilan, pe parcela identificată prin CF 415170, Nr. top. A541/1/35/a/1/a/1/a/1, la intersecția Străzii Bucovinei cu Calea Torontalului. Terenul are front stradal pe latura lungă de 93,76 m la Strada Bucovinei, și front stradal pe latura scurtă de 43,77 m la Calea Torontalului.

Forma sa este regulată, și orientată Nord-Est spre Sud-Vest.

Forma regulată a parcelei asigură posibilitatea unei mobilări raționale.

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

- Din punct de vedere al încadrării în oraș, poziția este una favorabilă, datorită amplasării pe una dintre principalele artere de circulație ale orașului.
- De asemenea, distanța până în centrul orașului este de aproximativ 1900 m.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de mijloacele de transport în comun ale RATT. La intersecția Străzii Bucovinei cu Calea Torontalului se află stația Liniei de Troleibuz 18 și a Liniilor Autobuzelor E1 și E6. De asemenea, în dreptul intersecției Bulevardului Cetății cu Calea Torontalului se află stația de tramvai „Ciocanul”, pentru Liniile 4 și 10. Stația Ciocanul se află la aprox. 450 m de sit.
- Din punct de vedere al deservirii cu instituții de interes general, imobilul se află în aria de deservire a școlilor generale din Cartierul Circumvalațiunii: Școala Gimnazială nr.18, Școala Gimnazială nr.24, Școala Gimnazială nr.26. Zona este dotată cu cabinete medicale, inclusiv construcția edificată pe parcela vecină din partea de vest a parcelei studiate.
- La nivel edilitar, zona este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații.

2.2.3 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, pe teren nu există construcții.

2.3. CIRCULAȚIA

Calea Torontalului este o stradă de categoria a II-a, cu două benzi de circulație pe sens, pistă de biciclete în dublu sens și trotuar, recent modernizată.

Strada Bucovinei este stradă de categoria a III-a cu câte o bandă de circulație pe sens, trotuar și spațiu verde de aliniament pe latura de sud.

În prezent, nu se înregistrează greutăți în desfășurarea circulației rutiere.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

2.4.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Pe Calea Torntalului, funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe colective cu funcțiuni complementare și, parțial, locuințe cu individuale/cuplate și servicii de interes public.

Începând cu anul 2008 au fost aprobate planuri urbanistice zonale în scopul reglementării terenurilor din cadrul UTR 18 prin schimbarea funcțiunii acestora în locuințe colective și servicii cu regim de înălțime peste P+2.

2.4.2 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În UTR 18, gradul de ocupare al terenului este unul redus, construcțiile ocupând, de regulă fronturile Străzii Bucovinei și Aleii Viilor. În ultimii 20 de ani au fost aprobate PUZ în partea de nord pentru locuințe cu regim de înălțime redus.

În prezent, pe terenurile reglementate prin PUZ "Zonă cu funcțiune mixtă: birouri, servicii, comerț și locuințe colective", aprobat prin HCL 302/2008, a început construirea unei clădiri de birouri care spre Calea Torontalului are regim de înălțime parter + 10 etaje.

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

Fiind mobilată în principal la frontul străzilor care o delimitează, UTR 18 este deservită atât de servicii localizate în cadrul său, înspre Calea Torontalului și Strada Bucovinei, dar și de servicii din unitățile teritoriale vecine.

În imediata vecinătate a terenului studiat se află atât magazine de cartier, cât și spații de alimentație publică sau servicii.

2.4.4 ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat este liber de construcții și fără spații verzi amenajate. Prin propunere se va asigura un procent de minim 20% din suprafața terenului cu spații verzi în cadrul parcelei și necesarul de spații de joacă aferent numărului de persoane preconizat.

2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă-canal, gaz, energie electrică, agent termic și telefonie.

Mobilarea amplasamentului se va realiza respectând distanțele minime față de traseele cablurilor electrice aeriene/subterane existente.

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 de Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

A fost obținut Avizul de Oportunitate favorabil nr. 24 din 08/12/2016, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN VIGOARE

Certificatul de Urbanism nr. 3369/10.08.2016 emis de Primăria Municipiului Timișoara, a fost eliberat în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 107/2014, reflectă încadrarea în Planului Urbanistic General în vigoare, prin care se specifică categoria funcțională: teren situat în intravilan – UTR 18 – parțial: zonă locuințe și funcțiuni complementare pentru max. 2 familii, și parțial: zonă locuințe și funcțiuni complementare pentru max. 2 familii *propusă*, regim de înălțime: max. P+2.

3.3. PREVEDERI ALE ETAPEI 2 P.U.G. – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ (MASTERPLAN) 2012

Conform “Masterplan”, terenul studiat este situat în zona de aplicare a unor politici:

Politica 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare

Program 1 – Completare rețele de alimentare cu apă

Program 2 – Completare rețele de canalizare

Prin mobilare se va ține cont de necesitatea asigurării de utilități, fiind vorba de o zonă aflată în proces de urbanizare și de densificare.

Politica 5 – Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public

Program 1 – Creșterea calității spațiului public urban

Prin mobilare se urmărește întărirea spațiului public existent și a celui obținut prin regenerare, prin:

- creșterea atractivității străzii;
- asigurarea multifuncționalității spațiilor publice prin crearea unor spații care să funcționeze ca servicii pentru populație;
- asigurarea accesibilității pentru toate grupele de vârstă și pentru persoanele cu dizabilități prin propuneri care să elimine bariere fizice;
- modernizarea și întreținerea spațiului public.

Program 2 – creșterea calității rețelei de spații verzi – creșterea și asigurarea suprafeței de spații verzi raportată la densitatea zonei de referință.

Prin mobilare se urmărește îndeplinirea următoarelor cerințe:

- asigurarea suprafețelor necesare de spații verzi pe cartiere – propunerea de mobilare va asigura minim 20% din suprafața terenului ca spațiu verde în cadrul parcelei și necesarul de suprafață dedicată locurilor de joacă pentru copii;
- creșterea valorii ecologice.

Politica 6 – Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii

Program 3 – Zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare/reconversie

Prin mobilare se urmărește îndeplinirea următoarelor cerințe:

- dezvoltarea prudentă în zone construite cu respectarea calității spațiului urban existent;
- concentrarea pe zone bine deservite cu utilități și servicii publice;
- asigurarea, prin implementarea sistemului de reparcelare, a unei structuri teritoriale și funcționale coerente, cu desemnarea suprafețelor pentru dotări comunitare și a spațiilor verzi.

3.4. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN CURS DE APROBARE

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, etapa 4, aflat în curs de aprobare, terenul este încadrat în zona **UM3 // Zonă mixtă cu regim de înălțime deschis adiacent arterelor principale de trafic.**

UTILIZĂRI ADMISE:

- Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.
- Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

INDICI DE OCUPARE ȘI DE UTILIZARE A TERENULUI propuși în etapa 4 din Planul Urbanistic General în curs de aprobare pentru parcelele de colț:

- POT maxim propus Parter comercial: 50%
- POT maxim propus Locuințe colective: 35%
- CUT maxim admis: 2,4
- Suprafața Spații Verzi minimă în cadrul parcelei, propusă: 20%
- Regim de Înălțime maxim propus: 1-3 subsol+parter +8 etaje
- Retrageri față de limitele laterale: minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,50 m
- Retrageri față de limita posterioară: minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m
- Înălțimea maximă admisă la atic, măsurată de la cota trotuarului: 35,00m

3.5. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru deservirea traficului auto generat de realizarea soluției propuse, se prevede amenajarea locurilor de parcare pe parcela studiată, drumurile de acces la platformele de parcare fiind racordate la rețeaua stradală existentă în zonă.

Terenul studiat este prevăzut cu acces rutier racordat la Strada Bucovinei, intrare și ieșire, și Calea Torontalului doar ieșire cu relație dreaptă. Accesul rutier și locurile de parcare la sol se vor realiza cu îmbrăcăminte bituminoasă pe fundație din piatră spartă și balast.

Modul final de rezolvare a acceselor carosabile precum și numărul și configurația locurilor de parcare se vor definitiva în urma elaborării unei documentații în fază de Autorizare de Construire.

3.6. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI

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

- realizarea unei zone de locuințe colective și servicii cu regim de înălțime maxim 1-3 subsol + parter + 8 etaje cu parcare amenajată parțial în subsol, parțial la sol.
- 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, canalizare, conform propunerilor și avizelor, etc.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile etapei 4 din Planul Urbanistic General în curs de aprobare corelate cu intervențiile deja făcute în zonă.

Având în vedere poziția favorabilă ca parcelă de colț pe una dintre arterele principale ale municipiului, se propun următorii indici urbanistici pentru Locuințe colective și servicii:

- POT maxim propus: **50%**
- POT maxim propus Locuințe colective: **35%**
- CUT maxim propus: **2,4**
- Suprafața Spații Verzi minimă propusă în cadrul parcelei: **20%**
- Regim de Înălțime maxim propus: **(1-3S)+P+8E** descrescător până la **(1-3S)+P+4E** înspre latura de vest.
- Retrageri față de limitele laterale **minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 4,50m;**
- Aliniament la Strada Bucovinei: 6,00m;
- Aliniament la Calea Torontalului: conform planșei 149A10 – Reglementări urbanistice
- Înălțimea maximă admisă la atic, măsurată de la cota trotuarului: **35,00m**
- Locurile de parcare din incintă necesare funcțiunilor se vor calcula conform normativelor în vigoare

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1 DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Lucrările de proiectare în fază PUZ nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu 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 de exploatare, nu există.

Riscurile pentru sănătatea umană sau pentru mediu pot apărea în fazele de execuție ulterioare PUZ. 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

În cazul construirii, 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 îl va depozita la un depozit autorizat. Materialele rezultate din săpături care constituie excedent vor fi transportate de către constructor pe un amplasament stabilit de primărie.

Terenul fiind liber de construcții, nu vor exista materiale din demolări.

3.7.4 REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Fiind situat în intravilan la frontul unei străzi principale, inițiativa de reglementare urbanistică se încadrează într-un proces normal de dezvoltare și densificare urbană, care este un beneficiu, generând un aspect coerent și unitar al Căii Torontalului.

După terminarea lucrărilor se va îmbunătăți cadrul natural prin plantarea de arbori de diferite specii și de gazon pentru zonele stabilite ca fiind zone verzi în cadrul parcelei.

3.7.5 ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Analiza situației existente a relevat faptul că nu există disfuncționalități ale căilor de comunicație. Calea Torontalului este echipată cu trotuare, piste de biciclete și spații verzi. De asemenea, zona este echipată din punct de vedere edilitar.

PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI:

- Întregul front stradal de vest al Căii Torontalului aflat la nord de intersecția cu Strada Bucovinei are în prezent un caracter incoerent, cu fronturi nesuținute;
- În dreptul intersecției a fost amplasat un post trafo pe stâlp, care stânjenește circulația pietonală;
- prezența cablurilor și a echipamentelor edilitare pe stâlpi;
- prezența clădirilor abandonate/nelocuite.

PROPUNERI DE ELIMINARE A DISFUNȚIONALITĂȚILOR:

- Mobilarea cu construcții având un regim de înălțime și funcțiuni corelate cu cele existente;
- Mutarea infrastructurii edilitare în subteran.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Amplasamentul studiat nu va fi afectat de lucrări de utilitate publică.

Șef de proiect,
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ

Întocmit,
arhitect Alina Narița