



PLAN URBANISTIC de DETALIU

- Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er conf. HCL 229/200. Împrejmuire teren. Amenajare accese și incintă -

Amplasament:

Timisoara, str. Cloșca nr.48

Beneficiar:

BENEA GAVRILĂ-MARCEL

Faza:

PLAN URBANISTIC de DETALIU (P.U.D.)

Data:

Octombrie 2017

Pr. nr. 205/CLS/17

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	PUD – Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er conf. HCL 229/2007. Împrejmuire teren. Amenajare accese și incintă.
Amplasament	CF nr. 418965, nr.top. 21888, 21889, Timișoara
Beneficiar	BENEA GAVRILĂ-MARCEL
Proiectant general	S.C. RD SIGN S.R.L. Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14 arh. Negrișanu Răzvan
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC de DETALIU
Data elaborării	Octombrie 2017



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

Pr. nr. 205/CLS/17

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Specialist RUR

arh. Negrișanu Răzvan

Proiectant general/ Urbanism

arh. Negrișanu Daniela

arh. Ramona Izvernari

Pr. nr. 205/CLS/17

BORDEROU

Piese scrise

Cerere
Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Borderou
Certificat de urbanism nr.946 din 14.03.2017
CF nr.418965, nr.top.21888, 21889
Plan de încadrare PMT
Plan de situație PMT
Plan de situație și încadrare în zonă
Aviz UNIC nr.966 din 3.X.2017
Aviz Retim nr.A 4903 / 12/09/2017
Memoriu de specialitate

Piese desenate

Plan de încadrare în localitate	01.1. – A
Situația existentă	01.2. – A
Reglementări urbanistice	02.1. – A
Proprietate asupra terenurilor	04.1. – A
Propunere de mobilare	05.1. – A
Analiză context – situația existentă	06.1. – A
Studiu cvartal – situația existentă	06.1. – A
Siluate urbane	06.3. – A
Studiu de însorire	07.1. – A

Întocmit,
Arh. Ramona Izvernari

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er conf. HCL 229/2007. Împrejmuire teren. Amenajare accese și incintă.**
- Beneficiar: **BENEA GAVRILĂ-MARCEL**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Octombrie 2017**

1.2. Obiectul lucrării

Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general sau din planul urbanistic zonal, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenurile situate în Timișoara, strada Cloșca, nr.48, identificat prin CF nr.418965, nr.top. 21888, 21889, în vederea realizării obiectivului **“Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er conf. HCL 229/2007. Împrejmuire teren. Amenajare accese și incintă”**.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- modul de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T. și C.U.T.);
- funcțiunea și aspectul arhitectural al construcției (construcțiilor) și amenajărilor;
- integrarea noilor construcții și corelarea lor cu cele existente învecinate;
- circulația carosabilă și pietonală, corelate cu traficul în zonă și relațiile cu zonele învecinate – accesul pietonal și auto;
- parcaje, spații de recreere și de joacă;
- echiparea edilitară – impactul asupra rețelelor existente în zonă;

- funcționarea diferitelor forme de proprietate juridică a terenului – circulația acestora;
- Utilizarea rațională a terenurilor în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin P.U.G. sau P.U.Z.;
- Corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare în valorificarea terenurilor (și reciproca are aceeași valabilitate);
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate.

Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Caracterul actual al zonei este de ansambluri de locuințe. Caracterul propus zonă cu funcțiuni mixte (locuințe colective și servicii).

Politicile Masterplan ale noului PUG, în curs de aprobare, se regăsesc în cadrul propunerilor pentru zona studiată și anume:

POLITICA 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilitatii și a infrastructurii de comunicare; Program 3 – Transport motorizat individual; Program 3 – Transport motorizat public.

POLITICA 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilitatii și a infrastructurii de comunicare; Program 4 – Trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale.

POLITICA 5 – Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public. Program 1 – Creșterea calității spațiului public urban.

POLITICA 5 – Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public. Program 2 – Creșterea calității rețelei de spații verzi.

POLITICA 8 – Asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate.

1.3. Surse documentare și analitice

1.3.1. Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017;
- HCL 229/2007 – referat pentru aprobarea documentațiilor de urbanism referitoare la REGLEMENTAREA FUNCȚIUNILOR, A REGIMULUI DE ÎNĂLȚIME, A ALIAMENTULUI ȘI A PROFILULUI STRADAL PENTRU STRADA CLOȘCA, începând de la Bv. Cetății până la strada Grigore Alexandrescu, Timișoara.
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara. (<http://www.primariatm.ro>).

1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUD

Aviz unic nr.966 din data de 3.X.2017 emis pe baza avizelor tehnice de amplasament:

- Aquatim nr. 23430/06.09.2017;

- Colterm nr. UR 2017-014404/04.09.2017;
- DELGAZ grid nr.4444, 9/28/2017;
- Enel Distribuție Banat nr. 195269674 / 27.09.2017;
- RATT nr. UR 2017-01-4404 din 05.09.2017;
- Telekom nr.2270, UR 2017-014404/04.09.2017.

1.3.3. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea nr.50/1991/1997 – privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr.10/1995 – privind calitatea în construcții;
- Legea nr.213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr.137/1995 – privind protecția mediului (modificată prin Legea nr.159/1999);
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de amenajare a teritoriului național;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr.21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;
- Ordinul ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr.214/RT/16/NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecția Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului.

Conform legislației în vigoare, elaborarea unui plan urbanistic de detaliu este solicitată prin **certificatul de urbanism**, în vederea detalierii unor prevederi ale documentațiilor de urbanism din categoriile superioare (P.U.G. sau .PU.Z.).

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.D. se situează în partea de nord – est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr.10, conform Planului Urbanistic General, regim de înălțime P-P+2E / Peste P+2E, POT max = 40%, parțial zonă servicii.

Pe terenurile învecinate s-a aprobat și parțial implementat următoarea documentație de urbanism prin HCL nr.229/2007 referitoare la reglementarea funcțiunilor, a regimului de înălțime, a alimentului și a profilului stradal pentru strada Cloșca.

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează reconversia locuințelor individuale existente în funcțiuni adaptate cerințelor actuale: locuințe colective, servicii diverse, comerț, sedii de firme, birouri, parcaj public, sanatare, educație.

Conform PUG Timișoara și RLU, parcelele aparțin UTR nr.10 - zonă de locuințe și funcțiuni complementare, regim de înălțime P- P+2E / PESTE P+2E, POT max = 40 %, parțial zonă servicii.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Timișoara și este situat în partea vestică a orașului, în zona cuprinsă între str. Crișan (în Nord) și str.Horia (în Sud).Terenul se află într-un cartier de case construite în perioada de dinainte de 1989.

Zona studiată este formată dintr-o parcelelă cu CF nr.418965, nr.top. 21888, 21889 Timișoara, însumând o suprafață totală de 1.085 mp. Terenul studiat este bordat la:

- Nord - locuințe individuale;
- Sud – strada Cloșca;
- Est – locuințe individuale;
- Vest – locuințe individuale.

2.3. Fondul construit

În prezent, pentru terenul studiat a fost depusă documentația de demolare.

- Conform noul PUG terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință M3 – zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.
- Conform HCL 229/2007 – documentația de urbanism privind Reglementarea funcțiunilor, a regimului de înălțime, a aliniamentului și a profilului stradal pentru strada Cloșca, Timișoara.
- Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017, terenurile se încadrează în zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare (P-P+2E) / (PESTE P+2E).

2.4. Accesibilitate la căi de circulație

Terenul este deservit de infrastructura rutieră și au acces de pe strada Cloșca.

2.5. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Terenul care face obiectul documentației este proprietate privată: **CF 418965** – nr. Top. 21888, 21889 conform CF , Timișoara, anexate documentației.

2.6. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe str. Cloșca.

2.7. Disfuncționalități

Fiind un teren urbanizat, zona este momentan acoperită de vegetație spontană crescută haotic și o clădire în curs de demolare.

Principalele disfuncționalități sesizate în zonă sunt:

- Nu există o retragere față de aliniament;
- Nu există suficiente zone verzi de protecție a funcțiunilor față de traficul auto;
- Lipsă benzi pentru biciclete;
- Lipsă locurilor de parcare;
- Lipsă spațiilor verzi amenajate.

2.8. Probleme de mediu

• RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate de canalizarea orașului.

• EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.9. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar zona studiată este alocată funcțiunii rezidențiale, conform UTR 10 din PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și eventual dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform prevederilor din PUG Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 - terenul se încadrează în zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare (P-P+2E) / (PESTE P+2E).

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință: M3 – zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

Regimul de înălțime propus pentru aceste parcele este de maxim P+2E+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:

- Volume cu un regim de înălțime maxim P+2E+Er;
- Armonizarea funcțiunilor propuse cu prevederile Masterplanului;
- Aliniere: imobilul propus va fi retras 6,00m pentru a putea fi lățită trama stradală conform PUD prin HCL 229/2007.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare. Prin planul urbanistic de detaliu propus se prevede parcela cu spații verzi amenajate, loc de joacă pentru copii și amenajarea unei platforme pentru pubele.

3.3. Modernizarea circulației

Se va propune accesul în incintă cu dimensiunea de 3,00m din strada Cloșca.

Accesul pietonal pe terenul studiat este asigurat de pe trotuarul strada Cloșca.

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.

3.4. Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „PUD – Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er conf. HCL 229/2007. Împrejmuire teren. Amenajare acces și incintă”.

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	1085	1085	100
Spații verzi	0	271,25	25
Locuințe și servicii	0	434,00	40
Circulații auto, pietonale și parcaje	0	379,75	35
Indici urbanistici:			
POT (procent de ocupare a terenului)	max. 40%		
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	Max 1.6		
REGIM DE ÎNĂLȚIME(maxim)	P+2E+Er		

Apartamente propuse	16
Spații de servicii la parter	1
Parcaje propuse	20 (20 parcaje supraterane)

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe strada Cloșca, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe strada Cloșca;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic, amplasate pe platforme special amenajate în cadrul parcelelei;

- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

De menționat ca dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.6. Îmbunătățirea calității spațiului urban

Soluția propusă se armonizează cu prevederile din Masterplan. Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat.

3.7. Îmbunătățirea mediului de viață urban

Conform studiilor și memoriului de specialitate, amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure. Terenul nu prezintă risc de alunecări de teren, inundații sau avalanșe.

În conformitate cu memoriul de specialitate, alimentarea cu apă potabilă se va face în conformitate cu normele legale în vigoare.

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 parcare a 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.

3.8. Utilizări interzise:

Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refofosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Locuri de tip individual.

Instalații/utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase-sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctulele anterioare.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE

4.1. Costuri suportate de investitori

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.
- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUD-ului și a studiilor premergătoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- costurile legate de branșamentele edilitare.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute.
- costurile racordurilor auto la stradă nou propusă.
- toate costurile legate de edificarea construcțiilor.

4.2. Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

Nu este cazul.

5. CONCLUZII

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