

SolarTech Solutions srl

J35/1785/2012 Giroc, Cometei, Nr.40
CP 307220, Timis, Romania
M: 0040.740.962.156,
e-mail: cristi.maracineanu@gmail.com

PARTE NON-TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ REZIDENȚIALĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENT UNEI ARTERE PRINCIPALE DE TRAFIC, CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4099 / 21.09.2017 *CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+4 CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER*

Adresa:

STR. ORAVIȚA, NR. 2
MUN. TIMIȘOARA, JUD. TIMIȘ
CF NR. 429543 / NR. TOP. 429543

Beneficiar:

PECICAN ARSENIU

Faza:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Data:

DECEMBRIE 2017

Proiect. nr.

41/2017

FOAIE DE CAPĂT

Adresa:

STR. ORAVIȚA, NR. 2
MUN. TIMIȘOARA, JUD. TIMIȘ
CF NR. 429543 / NR. TOP. 429543

Beneficiar:

PECICAN ARSENIU

Faza:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Data:

DECEMBRIE 2017

Proiect. nr.

41/2017

BORDEROU

PIESE SCRISE

MEMORIU NON-TEHNIC

PIESE DESENATE

VOLUMETRIE

MEMORIU NON-TEHNIC

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal Zonă rezidențială mixtă cu regim de construire deschis, adiacent unei artere principale de trafic, conform certificat de urbanism nr. 4099 / 21.09.2017 în scopul: <i>construire imobil locuințe colective P+4 cu spații comerciale la parter.</i>
Amplasament:	Str. Oravița, nr. 2, Timișoara, jud. Timiș
Elaborator:	SolarTech Solutions SRL
Data elaborării:	Decembrie 2017
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Cvartalul studiat are un caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unei străzi (str. Oravița) care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. În cazul de față, acest culoar de importanță pentru oraș este strada Oravița și prelungirea acesteia, strada Sfinții Apostoli Petru și Pavel, axa mediană cea mai importantă pentru comunitatea din cartierul Lipovei – Calea Sever Bocu.

Parcela studiată, nr. cadastral 429543, are următoarele limite:

- La Nord: str. Oravița, nr. top. 30008/1
- La Sud: parcela nr. top. 30007;
- La Est: parcela nr. top. 30008/2, 30011/1/1/1/2;
- La Vest: parcelele nr. top. 30012, 30013, 30014, respectiv 30015.

Parcela este liberă de construcții sau sarcini în prezent, categoria de folosință fiind de teren arabil în intravilan. Cvartalul de care aparține parcela, delimitat de străzile Stuparilor, Oravița și Albinelor, are o zonificare funcțională destinată imobilelor de locuințe individuale cu maxim două familii, în regim redus de înălțime pe zona sudică și mai ridicat pe latura nordică. Latura nordică a cvartalului se deschide spre strada Oravița, care în Nord se învecinează cu o zonă de locuințe colective în regim de înălțime P+4 sau P+4+M. În cvartalul existent a fost edificat un imobil de locuințe colective în regim D+P+3E.

Pentru fundamentarea soluției a fost realizat un studiu al factorilor fizici și unul pentru factorii socio-economici. Conform studiului de densificare realizat de Centrul de Cercetare pentru Dezvoltare Durabilă Timișoara, la comanda Primăriei Municipiului Timișoara, în anul 2008, cvartalul este propus pentru edificare pe contur, în retragere mică față de aliniament, și conturarea unui spațiu verde major în partea din mijloc a parcelelor. De asemenea, regimul de înălțime propus pentru reglementare este de P+1 pentru parcelele din sud și P+2 pentru parcelele din Nord. Față de acel studiu au fost edificate imobilele P+2+M și P+3 adiacente străzii Oravița. În ceea ce privește studiile preliminare efectuate pentru realizarea noului PUG, tipologia de ocupare a parcelelor este nedefinită, rezultând dintr-o urbanizare spontană, neplanificată. Densitatea în zona este de 100-150 de locuitori / hectar, iar CUT-ul zonei este de 0,80 – 1,00.

În ceea ce privește studiile socio-economice, se remarcă în primul rând proximitatea stației Stuparilor, frecventată de autobuzele 40 și Expres 2. Distanța față de această stație este de 75 de metri. Prin intermediul mijloacelor de transport care trec prin această stație sunt accesate următoarele obiective din oras: stația CF Timișoara Est, zona militară Calea Lipovei, platforma comercială Kappa – Galleria, ansamblul Openville, cartierul Cetate – centrul istoric (într-un interval de 5-10-15 minute), respectiv Posta Mare, Complexul studentesc, Spitalul Județean, stadionul Dan Paltinisanu, cartierul Soarelui, zona AEM și platforma Continental (într-un interval de 15-20-25 de minute).

Calitatea vieții din acest cartier este relativ redusă. Zona este evaluată ca având o calitate scăzută a vieții, beneficiind de doar 3 funcțiuni din 8. Există următoarele funcțiuni: funcțiuni educative preșcolare, parc sau spațiu verde, funcțiuni de culte. Lipsesc următoarele funcțiuni: funcțiuni comerciale; funcțiuni educative preuniversitare; funcțiuni de sănătate; funcțiuni sportive; piața agroalimentară. De aceea, se propune integrarea unor funcțiuni de tip comercial, educaționale de tip afterschool sau cabinete medicale, complementare funcțiunii rezidențiale.

3. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

3.1. FUNCȚIUNI PROPUSE

Se propune reglementarea unei funcțiuni rezidențiale mixte, de tip subcentral, având rolul de densificare a lateralelor străzii Oravița și de a oferi funcțiunile complementare și de densificare necesare în zonă. Organizarea urbană se propune a fi realizată în general deschis, însă având în vedere calcanul preexistent pe parcela alăturată, acesta, creând un front continuu în retragere relativ redusă față de aliniament (2,50 m) cu regim mediu de înălțime. Restructurarea acestei parcele are ca scop transformarea ei într-o parcelă cu caracter mixt, predominant rezidențial, de tip subcentral, o structură spațială bazată pe principiul construcției urbane de tip deschis și spații deschise publicului: accese, suprafețe pentru circulații auto și pietonale, spații verzi.

În cadrul zonei mixte se propune **admiterea următoarelor funcțiuni**: locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism. Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor pentru amplasate în retragerea față de aliniament. Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

3.2. AMPLASARE FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI

Clădirile vor urmări alinierea la frontul deja existent, determinat de parcela cu nr. top. 30008/2, 30011/1/1/1/1/2, din Est. **Retragerea fata de aliniament este propusa la 2,50 m.**

Conformarea este in general deschisa, insa in situatia de fata se va realiza alipirea la calcanul cladirii de pe parcela amintita anterior. **Fata de limitele laterale, clădirile se vor retrage** în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 3,5 m. În cazul limitei de proprietate din continuitatea calcanului se va practica retragerea reglementată mai sus. **Retragerea față de limita posterioară de proprietate** va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 m.

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

3.3. CIRCULAȚII, ACCESE ȘI PARCAJE

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG și va fi stabilit la faza PUZ. Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Este de evitat accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, de 40 de metri.

3.6. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

Înălțimea maximă admisă a clădirilor la cornișă nu va depăși 15,5 m, iar înălțimea absolută (maximă) nu va depăși 18,00 m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+4. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

3.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

3.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20%. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

4. INDICATORII PROPUȘI;

4.1. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 40%;

4.2. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 1,80

5. CONSECINTE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Pentru a evalua impactul asupra zonei sunt evaluate aspecte negative și aspecte pozitive. Impactul preconizat asupra zonei este creșterea punctuală a numărului de locuitori (estimat aprox. 50-60 de persoane) și stabilirea valorii CUT pentru parcelele adiacente străzii Oravita la 1,80. De asemenea, se preconizează o sporire cu 40 de unități a numărului de autoturisme din zonă.

Aspectele pozitive se referă la tranziția organică spre prevederile noului PUG, printr-un imobil care îmbunătățește funcțiunile zonei (aducând un plus de locuire într-un șir de parcele destinate locuirii pe care în prezent rezidă servicii terțiare), stabilește un caracter străzii Oravita (prin alinierea la clădirea P+3 existentă și edificarea parcelei neconstruite) și oferă servicii complementare necesare zonei (spații comerciale, cabinete medicale sau de afterschool). Se prevede, de asemenea, amenajarea unui loc de joacă pentru copii, în spațiul verde amenajat, deschis publicului.

6. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație prezintă intenții referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Dr. Arh. Cristian MĂRĂCINEANU

Arh. Mihai-Ionuț DANCIU

Dr. arh. Cristina Maria POVIAN