



Studiu de Oportunitate în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru
**ZONĂ REZIDENȚIALĂ P - P+1+M ȘI SERVICII
COMPLEMENTARE ZONEI REZIDENȚIALE (ÎNVĂȚĂMÂNT
PREȘCOLAR I GRĂDINIȚĂ)**

Beneficiar: Vlad Cristian-Daniel și Vlad Luminița

Amplasament: Mun. Timișoara, Str. Paul Constantinescu, Nr.12b

Faza: Studiu de Oportunitate

Data: Iunie 2020



Foaie de capăt

Denumirea lucrării	I	ZONĂ REZIDENȚIALĂ P - P+1+M ȘI SERVICII COMPLEMENTARE ZONEI REZIDENȚIALE (ÎNVĂȚĂMÂNT PREȘCOLAR I GRĂDINIȚĂ)
Amplasament	I	Timișoara, Strada Paul Constantinescu, Nr. 12b CF 438899; CF 438900; CF 438901
Beneficiar	I	Vlad Cristian-Daniel și Vlad Luminița
Proiectant general Nr.pr.01/PZV/2020	I	S.C. UNBLOC STUDIO S.R.L.
Faza de proiectare	I	Studiu de oportunitate
Data	I	Iunie 2020



Lista de semnături

Urbanism I arh. Marius Barbieri
S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L. Alba Iulia

Proiectant general I arh. Bianca Gheorghiu
S.C. UNBLOC STUDIO S.R.L. Timișoara

Întocmit I arh. Valentin Dănilă-Nedelcu
S.C. UNBLOC STUDIO S.R.L. Timișoara



Borderou

Cerere
Foaie de titlu
Foaie de capăt
Listă și semnăturile proiectanților
Borderou

Acte

Certificat de urbanism Nr. 1676 din 27.04.2020
Plan de încadrare scara 1:5000 (PMT)
Plan de situație scara 1:1000 (PMT)
Extras C.F. nr. 438899 Timișoara
Extras C.F. nr. 438900 Timișoara
Extras C.F. nr. 438901 Timișoara
C.I. Vlad Cristian-Daniel
C.I. Vlad Luminița

Piese scrise

Memoriu tehnic explicativ I Studiu de Oportunitate

Piese desenate

Încadrare în teritoriu	U01	Sc.1:2000
Reglementări urbanistice existente	U02	Sc.1:500
Studiu de cvartal	U03	Sc.1:500
Reglementări urbanistice propuse	U04	Sc.1:200
Proprietate asupra terenului	U05	Sc.1:500
Propunere de mobilare	U06	Sc.1:500



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE IDENTIFICARE

Denumirea proiectului:	I	Zonă rezidențială P - P+1+m și servicii complementare zonei rezidențiale (învățământ preșcolar și grădiniță)
Beneficiar:	I	Vlad Cristian-Daniel și Vlad Luminița
Amplasament:	I	Timișoara, Str. Paul Constantinescu, Nr. 12b CF 438899 Timișoara; CF 438900 Timișoara; CF 438901 Timișoara;
Proiectant general:	I	S.C. UNBLOC STUDIO S.R.L
Nr. proiect:	I	01/PUZV/2020
Faza de proiectare:	I	Studiu de oportunitate
Obiectul lucrării:	I	Schimbare destinație din zonă rezidențială P+2 în zonă rezidențială P+1+M și servicii complementare zonei rezidențiale

1.2 SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal s-au studiat planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare urbană:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 107/2014
- Plan Urbanistic Zonal "VASI VASILESCU(Paul Constantinescu) - Lacului", aprobat prin HCL 184/2003
- Plan de mobilitate urbană durabilă pentru polul de creștere Timișoara - Decembrie 2015;
- Documentație topografică pentru zona studiată;

Documentația de urbanism a ținut cont și de prevederile următoarelor documentații:

- Certificat de urbanism nr.1676 din 27.04.2020;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Norme metodologice din 26.02.2016 de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 287/2009 privind noul cod civil, republicat;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;



2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1 Încadrarea în teritoriu

Situl propus în cadrul prezentei documentații este situat în zona de Sud-Vest al Municipiului Timișoara, zonă cu funcțiune predominantă de locuire și funcțiuni complementare zonei de locuire a Municipiului Timișoara, situat în cartierul Iosefin-Dâmbovița. Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se află în UTR 52, fiind situat în apropierea periferiei Municipiului Timișoara cu funcțiuni predominante de locuire și funcțiuni complementare zonei de locuire, dar și diferite implanturi de zone comerciale (Piața Aurora, Flavia) respectiv zone comerciale (complex comercial Mall/Dedeman). Situl este compus din trei parcele. Parcela Sudică, cu acces din strada Paul Constantinescu, conform CF 438899 pe care este amplasată construcția C1 – locuință individuală cu o suprafață de 146m². Parcelele din nordul sitului, respectiv CF 438900 și CF 438901, cu acces din strada Laurențiu Nicoară sunt libere de construcții.

Limitele zonei care face obiectul prezentului PUZ sunt:

- La sud: Strada Paul Constantinescu;
- La est: proprietate privată număr topo 26950/1/1/1;
- La nord: proprietate privată număr topo 439/1/1; 440/1; 441/1/1/2;
- La vest: Strada Laurențiu Nicoară;

Funcțiunea zonei conform Plan Urbanistic General aprobat al municipiului Timișoara este de zonă pentru Locuințe și funcțiuni complementare (P – P+2).

Funcțiunea Zonei conform "VASIA VASILESCU (Paul Constantinescu) - Lacului", aprobat prin HCL 184/2003 – zonă rezidențială P P+2 propusă.

2.2 Evoluția istorică a zonei

Situl este amplasat la periferia Municipiului Timișoara, respectiv periferia cartierului Iosefin-Dâmbovița. Conform Plan Urbanistic General aprobat în 1998, zona de referință este reglementată ca un mix funcțional care îmbină zone rezidențiale, comerciale și industriale. Astfel reiese că trama urbană este una care s-a dezvoltat recent și nu face parte din ansamblul istoric al cartierului Iosefin-Dâmbovița. Datorită puterii economice a orașului, parcelele tradiționale fiind lungi și înguste conform așezărilor bănațene vechi, au fost subîmpărțite pentru edificare de construcții noi care s-au ridicat spontan, ceea ce a generat o zonă de locuințe cu înălțime redusă pe un parcelar de tip urban cu o tramă stradală fragmentată.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Relieful se încadrează în caracteristicile climatice ale zonei de vest, respectiv zona orașului Timișoara. Caracteristicile climatice generale specifice zonei sunt climă temperat continentală moderată, iar anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- Număr mediu al zilelor de brumă: 25 zile/an
- Număr mediu al zilelor cu ninsoare: 25 zile/an
- Durata medie a zilelor cu soare: 1925,6 ore/an
- Cantitate medie de precipitații: 660 mm/an
- Nr. mediu al zilelor tropicale: 8 zile/an
- Data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- Primăveri timpurii și capricioase
- Veri uscate și lungi
- Toamne lungi cu temperaturi relativ constante
- Ierni blânde și scurte
- Temperatură medie multianuală a aerului: 8.8°C

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.



Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/mp la 21.06 și 118cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparentă a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topo-climaticice, se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifice câmpiei joase.

Amplasamentul în cauză se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

În conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m.

În general, suprafața morfologică constă din forme de relief nediferențiate, cu văi puțin adânci, meandre, albie părăsite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.

2.4 Aspecte de mediu

Relația mediului construit și cadrul natural

În zona studiată, cadrul natural privat domină mediul construit, relație des întâlnită în zonele de locuințe individuale din Municipiul Timișoara unde preponderent mediul construit privat este strâns legat de natură/grădini individuale și curți individuale.

Ca și contrapunct, cadrul natural public este aproape inexistent cu excepția coroanelor copacilor vizibile din domeniul public, precum și parcurile amenajate aflate la mare distanță de zona studiată (Parcul Clăbucel 13 aproximativ 2km).

Deșeuri tehnologice

Nu este cazul. Terenul este liber de deșeuri.

Deșeuri din demolări

În momentul de față pe teren nu se desfășoară lucrări de construcție, drept urmare nu sunt deșeuri din demolări.

Evitarea riscurilor naturale

Conform Normativului P100/1992, zona pe care se găsește amplasamentul studiat se încadrează în zona seismică "D", echivalenta în grade de intensitate seismică fiind 6, în imediata vecinătate cu zona de seismicitate de intensitate 7.

Coeficientul seismic este $K_s=0,16$ și perioada de colt $T_C=1$ sec.

Evidențierea valorilor de patrimoniu

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul

2.5 Rețele de circulație urbană

Rețelele de străzi

Străzile adiacente sitului studiat sunt străzi cu trafic auto restrâns precum și trafic pietonal. Profilul stradal este prevăzut cu o bandă carosabilă cu sens unic, precum și trotuare pe ambele părți ale benzii carosabile.

Rețelele de învățământ

Vis-a-vis de situl studiat, pe strada Paul Constantinescu, se află Grădinița Minissa.

Rețelele de transport public

Rețelele de transport public se află la o distanță aproximativ apropiată, respectiv stația de tramvai Piața Aurora.



Rețelele de Spații comerciale

Situl studiat se află într-o zonă cu un bun acces la zonele comerciale aflate în proximitate, precum Piața Aurora, dar și centrul comercial Shopping City Timișoara.

2.6 Echiparea edilitară

Zona studiată este echipată edilitar cu toate necesitățile, conform nivelului de echipare edilitară a Municipiului Timișoara.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Prevederi P.U.G. aprobat și prelungit

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, amplasamentul studiat se află în zona de Sud-Est al Municipiului Timișoara și aparține de cartierul Iosefin-Dâmbovița. Zona studiată are funcțiune reglementată de zonă de locuințe și funcțiuni complementare P P+2. Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul este încadrat în UTR 52.

Conform prevederilor din RGU aprobat articolul 6, prezintă interdicții temporare de construire până la elaborarea și aprobarea documentațiilor PUZ sau PUD pentru terenurile cu destinația de spații verzi din UTR nr.9, 36, 38, 52, 56 și 72. Prevederea articolului 6 nu se adresează prezentei documentații deoarece terenul studiat nu este reglementat ca spațiu verde, ci ca zonă rezidențială și funcțiuni complementare zonei rezidențiale.

Prezentul PUG încadrează zona studiată în funcție de regimul de înălțime în subzona LM b – subzonă rezidențială cu locuințe mici: clădiri P, P +1, P+2.

PUG aflat în vigoare, reglementează zona studiată prin funcțiunea dominantă de locuințe cu caracter urban și semi – rural cu regim de înălțime P, P+1 și P+2, iar ca funcțiuni complementare admise sunt menționate instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste de ciclști, parcaje, garaje precum și rețele tehnico – edilitare și construcții aferente. Înălțimea construcțiilor va avea în vedere protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent cu respectarea regulilor de compoziție arhitecturală și respectarea normelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor pentru a nu aduce prejudiciu clădirilor învecinate. Nici o clădire nu va depăși P+2 niveluri în zonele LM a, LM b și LM m.

Conform Regulamentul General de Urbanism, procentul de ocupare a terenului nu este clar definit deoarece în PUG-ul aprobat pentru subzona LM b și LM m, amplasarea în interiorul parcelei se va face conform regulamentelor ce vor fi prevăzute în documentația PUZ, cu respectarea obligatorie a normelor de însoire și igienă sanitară.

3.2 Prevederi P.U.Z. VASIA VASILESCU(PAUL CONSTANTINESCU) aprobat prin HCL 124/2003

Conform planșelor de Reglementări Urbanistice precum și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat situl studiat se află în subzona R04, zonă rezidențială propusă cu regim de înălțime P, P+2, cu o înălțime care respectă înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferențele de înălțime să depășească mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Din PUZ-ul studiat, funcțiunile permise pentru subzona R04 este servicii/comerț sau locuire care va fi stabilit prin P.U.Z. ulterior. Documentația aprobată reglementează ca și funcțiuni interzise în zonă lucrări de utilitate publică(dezmembrări) care se fac fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafeței de teren necesare. Se interzice construirea în zona de protecție C.F.R., precum și reglementarea unei zone de protecție față de zona industrială pe o distanță de 20 de metri unde nu este permisă construirea clădirilor.

Documentația reglementează amplasarea față de aliniament respectând aliniamentul existent, adică în general retrageri de 3.6 - 5,5m în cazul străzilor construite compact, iar pentru zonele R01-R06 aliniamentele se vor stabili prin P.U.Z ulterior. Amplasarea în interiorul parcelei în cazul clădirilor cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietatea învecinată va fi de minim 1.90m în cazul clădirilor P+1 și 3 m în cazul clădirilor P+2E. Clădirile de locuințe se vor putea amplasa la minim 10 m și în cazuri excepționale la 6.00 m față de limita posterioară a lotului.

Parcelarea este reglementată pentru obținerea unor loturi construibile cu o suprafață minimă de 200 m² pentru clădiri izolate sau cuplate cu un front minim de 12m și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Ca și condiții de amplasare în interiorul parcelei P.U.Z.-ul prevede un Procent de Ocupare a terenurilor POT maxim de 40%.



4. SOLUȚII PROPUSE

4.1 Descrierea soluției urbanistice

Scopul documentației este valorificarea potențialului locației prin omogenizarea țesutului urban ce permite dezvoltarea socio-economică a zonei. Prezenta documentație propune reorganizarea zonei funcționale reglementată prin PUZ VASIA VASILECU definitivând o tramă urbană coerentă și eliminând speculațiile urbanistice din zona studiată. Documentația propune reglementarea terenului studiat:

- Parcela de colț va fi reglementată ca zonă rezidențială și funcțiuni complementare zonei rezidențiale. Astfel, parcela de colț poate găzdui funcțiuni complementare zonei precum servicii de învățământ preșcolar (grădiniță);
- Parcelele din nord se vor reglementa ca zonă rezidențială păstrând aliniamentul stradal existent de pe Strada Laurențiu Nicoară.

Din punct de vedere al accesului, parcela de colț își va menține accesul existent din Strada Paul Constantinescu unde sunt prevăzute un minim de 2 locuri de parcare pe teren, iar pentru parcela rezidențială din nord se propune realizarea accesului din strada Laurențiu Nicoară unde este prevăzut un loc de parcare în interiorul parcelei.

Țesutul urban construit rezultat propune preluarea aliniamentelor stradale existente și înălțimile maxime prevăzute în documentațiile de urbanism deja existente cu o înălțime maximă a cornișei de 9 m, înălțime ce nu depășește valorile maxime reglementate pentru parcelele învecinate.

4.2 Zonificarea funcțională

Având în vedere soluția enumerată mai sus, se propune zonificarea amplasamentului studiat ca fiind o zonă cu funcțiunea dominantă de zonă rezidențială și funcțiuni complementare zonei rezidențiale. Pentru zona studiată în cadrul PUZ se aplică coeficienții POT și CUT, pentru parcelele:

- pentru parcela cu nr. cad. 438899: POT 40%, CUT 1,2;
- pentru parcela cu nr. cad. 438900: POT 40%, CUT 1,2;

Înălțimea maximă:

- pentru parcela cu nr. cad. 438899: 9 m la cornișă, respectiv 12,00 m la coamă;
- pentru parcela cu nr. cad. 438900: 9 m la cornișă, respectiv 12,00 m la coamă;

4.3 Dezvoltarea economică a zonei

Soluția propusă întărește puterea economică a zonei oferind servicii de învățământ într-un cartier preponderent de case, astfel reducând timpul petrecut în trafic pentru membrii comunității respective. De asemenea, competitivitatea cu serviciile din proximitatea zonei oferă alternative la serviciile existente, astfel mărind potențialul și calitatea serviciilor din zonă.

4.4 Echiparea edilitară

Alimentare cu apă

Se vor racorda la rețeaua de apă a Municipiului Timișoara.

Canalizare menajeră

Se vor racorda la rețeaua de canalizare a Municipiului Timișoara.

Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite din intemperii se vor direcționa către bazine subterane, din care se va uda zona verde.

Gaze naturale

Se vor racorda la rețeaua de gaz a Municipiului Timișoara.

**Instalații termice**

Se va asigura prin centrale termice cu combustibil gazos în condensare.

Energie electrică

Se vor racorda la rețeaua de electricitate a Municipiului Timișoara.

Racord internet

Se vor racorda la rețeaua de internet oferită de un furnizor privat autorizat.

4.5 Configurația căilor de circulație

Pentru zona de locuințe și servicii complementare zonei de locuit (grădiniță), accesul pietonal cât și cel auto se va realiza din strada Paul Constantinescu, iar pentru zona de locuințe accesul pietonal cât și auto se va realiza din strada Laurențiu Nicoară conform planșă U05 Propunere de mobilare.

4.6 Dezvoltarea potențialului cadrului natural

Pentru funcțiunea de învățământ, respectiv grădiniță, se va asigura un minim de 22m² pentru copil, dar nu mai puțin de 30% din suprafața parcelei, reglementat prin HG 525, iar pentru funcțiunea de locuire este prevăzut un minim de 26m² de persoană conform ordonanței de urgență 114/2007 dar nu mai puțin de 20% din suprafața parcelei.

4.7 Bilanț teritorial

Zonificare funcțională	Situția existentă		Situție propusă				
	Suprafață	%	Suprafață m ²	%	POT	CUT	Regim înălțime
Suprafață teren CF. 438899							
Suprafață construită	146	31,7	Max 223,92	40%	40%	1.2	H max Cornișă=9m H max Coamă=12m
Spații verzi	315	68,3	Minim 22m ² /copil 168,6m ²	Minim 30%			
Curte amenajată/circulații	0	0	166,54	30%			
Suprafață totală teren	461	100	559,8	100			

Zonificare funcțională	Situția existentă		Situție propusă				
	Suprafață	%	Suprafață m ²	%	POT	CUT	Regim înălțime
Suprafață teren CF. 438900							
Suprafață construită	0	0	120,26	40%	40%	1.2	H max Cornișă=9m H max Coamă=12m
Spații verzi	391	100	Minim 26m ² /persoană Minim 60,14	Minim 20%			
Curte amenajată/circulații	0	0	40 m ² Max 120,26	40%			
Suprafață totală teren	391	100	300,66	100			

Zonificare funcțională	Situția existentă		Situție propusă				
	Suprafață	%	Suprafață m ²	%	POT	CUT	Regim înălțime
Suprafață teren CF. 43901							
Suprafață construită	0	0	Parcela conform CF 438901 se comasează l Respectiv suprafața de 9m ² se va adăuga celorlalte CF-uri (438899 respectiv 438900)				
Spații verzi	9	100%					
Curte pavată/circulații	0	0					
Suprafață totală teren	0	0					



4.8 Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999; nr. 176/N/2000; 37/N/08,06,2000; Ordin indicativ GM 009-2000; al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, de reglementări și restricții impuse, vor sta ca și obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara, în vigoare;
- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale zonei Metropolitane a orașului Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,

Arh. Valentin Dănilă-Nedelcu

Urbanism/Verificat specialist RUR:
arh. Marius Barbieri

Iunie 2020