

**PUZ "ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE,
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE
ȘI ACCESE, intravilan TIMIȘOARA, str. AUREL POP"**

Beneficiar: ONCEA I. AUGUSTIN

Timișoara, județ TIMIȘ

Amplasament: str. Aurel POP, municipiul Timișoara, județ TIMIȘ

CF nr.435560 TIMIȘOARA

Proiectant: BLANK ARCHITECTURE srl

RO25673630,, loc. Dumbravița str. M. Eminescu nr. 79, județ TIMIȘ

MEMORIU TEHNIC

I. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea
lucrării: **PUZ "ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE,
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE
ȘI ACCESE**

Beneficiar: **ONCEA I. AUGUSTIN**
Timișoara, județ TIMIȘ

Amplasament: **str. Aurel POP, municipiul Timișoara, județ TIMIȘ
CF nr.435560 TIMIȘOARA**

Proiectant: **BLANK ARCHITECTURE srl**
RO25673630,, loc. Dumbrăvița str. M. Eminescu nr. 79, județ TIMIȘ

Data
elaborării: **Octombrie 2020**

Faza: **ETAPA 01- ETAPA DE INFORMARE**

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în scopul realizării unei zone de locuințe colective cu funcțiuni complementare. Terenul ce face obiectul documentației de urbanism faza PUZ-ul este identificat prin CF nr. 435560-Timișoara. Conform PUG Timișoara aprobat cu HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 terenul face parte din UTR 18- zona propusă de locuințe pentru maxim doua familii si functiuni complementare, posibil afectata de dezvoltarea tramei stradale. Parcela este situată în intravilanul Municipiului Timișoara, conform documentației de urbanism PUG în curs de aprobare, parcela se afla într-o zona de locuințe cu dotări de interes local .

Prin prezenta documentație urbanistica se stabilesc condiții pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare și Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Reglementarea modului de extinderea drumurilor în corelare cu situația existentă și propusă prin Planul Urbanistic General și documentațiile de urbanism din zonă
- Reglementarea regimului de înălțime și a coeficienților de ocupare a terenului, parcelarea terenului

Parcela ce face obiectul prezentei documentații de urbanism este teren intravilan, categorie de folosință arabil, în proprietatea lui Oncea I. Augustin conform extrasului CF NR. 435560-Timișoara. Suprafața terenului este de $S=4.066\text{mp}$ conform documentației topografice întocmite de PFA GHERGHER CRISTIAN-IOAN. Conform informațiilor din CF435560 suprafața terenului este de 4000 mp, conform lucrării topografice suprafața este de 4.066mp, cartea funciara se va actualiza după avizarea documentației aferente de către OCPI Timiș.

1.3 Surse documentare

Pentru elaborarea prezentului studiu s-au consultat următoarele documentații:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 619/2018.
- Noul Planul Urbanistic General Timișoara, documentației de urbanism în curs de aprobare.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525 din 16 iulie 1996

- Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50 din 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul nr. 839 din 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, republicat, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările ulterioare.
- HCL 343/20.08.2020 PUZ "Construire locuințe colective în regim S+P+3E și Etaj retras"
- HCL 418 / 2008 din 30.09.2008 PUZ "Zona locuințe colective, comerț, servicii și funcțiuni complementare"
- HCL 302/2008 PUZ – Zona mixtă: birouri, servicii, comerț și locuințe colective" aprobat
- PUZ in curs de aprobare "Locuințe colective și funcțiuni complementare" cu AO obtinut, disponibil pe site-ul Primariei Timisoara
- PUZ in lucru "Realizare bloc de locuințe colective regim înaltime P+2E+M", disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evolutia zonei

Municipiul Timișoara a cunoscut o dezvoltare accelerată la nivel imobiliar în ultimii ani. Astfel în nordul localității sunt implementate sau în curs de implementare proiecte rezidențiale și comerciale de anvergură.

Parcela studiată, identificată prin CF435560 - Timișoara, se găsește în zona nord-vestică a Municipiului Timișoara. Cvartalul studiat, aferent parcelei, se afla în proximitatea a două artere principale Calea Torontalului și strada Grigore Alexandrescu, zone cu dezvoltare urbanistică amplă, cu clădiri comerciale și rezidențiale cu regim de înălțime de peste 14 nivele a proiectelor precum X-City Tower sau Vox Vertical City.

Zona studiată este în plină dezvoltare. Parcelele din cvartal sunt ocupate de locuințe individuale și colective sau construcții comerciale. În zonă sunt elaborate următoarele documentații de urbanism:

- Sud: P.U.Z "Zona locuințe colective, comerț, servicii și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL 418/30.09.2008
- Est: PUZ "Construire clădire pentru parcaje" aprobat prin HCL 242/23.04.2019
- Est: PUZ in lucru "Locuințe colective, comerț și servicii"
- Nord: PUZ in lucru "Modificare parțială PUZ aprobat : Reglementare zona mixtă și locuințe colective" cu AO obținut nr 42/26.06.2018 și aflat în Etapa 2 de informare
- Vest: PUZ in lucru "Dezvoltare zona de locuințe unifamiliale cuplate și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime redus" aflat în Etapa 1 de informare

Pe parcelele vecine cu terenul ce face obiectul documentației de urbanism sunt elaborate sau în curs de elaborare următoarele documentații de urbanism:

- Nord: PUZ în lucru "Locuințe colective și funcțiuni complementare" cu Aviz de Oportunitate nr.27/18.06.2019 obținut.
- Nord: PUZ în lucru "Realizare bloc de locuințe colective în regim de înălțime P+2E+M" faza Studiu de oportunitate, Etapa 1 de informare.
- Sud: PUZ "Construire locuințe colective în regim S+P+3E și etaj retras" aprobat prin HCL 343/20.08.2020

2.2 Incadrare in localitate

Parcela studiată, identificată prin CF435560 - Timișoara, se găsește în zona nord-vestică a Municipiului Timișoara, o zonă în plină dezvoltare urbanistică. Cvartalul studiat, aferent parcelei, se afla în proximitatea a două artere principale Calea Torontalului și strada Grigore Alexandrescu.

Terenul care face obiectul documentației este încadrat în unitatea teritorială de referință 18, zonă activități economice, zonă funcțiuni mixte locuințe comerț, zonă instituții publice și de interes public și locuințe cu dotări de interes local, conform PUG în vigoare.

Conform PUG Municipiul Timișoara în lucru, documentația este încadrată în zona ULI/c zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime individuale și colective mici.

Parcela studiată este amplasată într-o zonă cu un ritm accelerat de dezvoltare. Funcțiunea preponderentă din zonă este de locuire individuală sau colectivă. În proximitatea parcelei există construcții pentru birouri - clădirea Vox Technology, clădiri comerciale ce urmează să se vor realizeze.

2.3 Elemente ale cadrului natural

În zona studiată nu există un cadru natural valoros.

Parcela studiată prezintă vegetație de mici dimensiuni (buruieni, arbuști etc) și fauna tipic urbană. Prin implementare investiției propuse prin Planul Urbanistic Zonal se va realiza curățarea și igienizarea zonei.

2.4 Circulația

Terenul studiat este situat în proximitatea a doua artere principale: Calea Torontalului și Strada Grigore Alexandrescu.

Parcela este bordată de două străzi. Accesul pe teren se realizează de ambele străzi: la vest de pe strada Aurel Pop și la est dinspre Strada Aurel Contra. Conform documentației de urbanism PUZ aprobată prin HCL 343/ 20.08.2020 parcela este accesibilă și dinspre strada CF Nr. 442519, prin drumurile propuse în documentație, prin parcela identificată prin CF 434773, prin înscrisul dreptului de servitute în favoarea CF435560 - Timișoara.

Strada Aurel Pop este o stradă în curs de configurare prin propunerile urbanistice elaborate pe parcelele ce o bordează. Conform PUZ aprobat prin HCL 343/20.08.2020 strada va avea o lățime de 12 m¹ cu următoarea configurație, configurație stabilită prin Anexa 3 la PUG actualizat al Municipiului Timișoara:

- 5,50m zonă carosabilă - circulație în două sensuri, câte o bandă pentru fiecare
- 2.0m parcuri laterale - pe un singur sens
- 4,50m zonă pietonală, 2,25m trotuar cu zonă verde pe fiecare sens

În prezent prospectul străzii Aurel Pop de 12 m este realizat parțial. În dreptul terenului studiat, conform măsurătorilor topometrice, strada are o lățime de 4 m, deci sunt necesare lucrări de modernizare a circulației.

Strada Aurel Contra este de asemenea o stradă în curs de modernizare. Conform Anexei 6 din noul PUG aceasta se propune a avea profilul stradal PTT 35 cu o lățime de 17m.

În momentul de față strada are 4 m lățime. Se propune reconfigurarea drumului prin extinderea prospectului la 17m lățime², cu următoarea secțiune:

- 7m zonă carosabilă - circulație în două sensuri, câte o bandă pentru fiecare
- 3m pistă ciclism -banda de 1.5m pe fiecare sens de circulație
- 4m spațiu verde - 2m pe fiecare aliniament stradal
- 3m zonă pietonală- 1.5m trotuar pe fiecare sens

¹ Conform Anexa 6, revizia 3

² Idem

2.5 Ocuparea terenurilor

Pe parcelele vecine cu terenul ce face obiectul documentației de urbanism sunt elaborate sau în curs de elaborare documentații de urbanism cu locuințe și funcțiuni complementare. Procentul de ocupare a terenului din zona studiată este preponderent 40%.

2.6 Echiparea edilitară

În zona studiată există rețele de apă și canalizare, energie electrică și gaz.

Alimentarea cu apă și canalizare, alimentarea cu energie electrică și gaz se vor rezolva prin extinderea rețelelor centralizate din teritoriul administrativ TIMIȘOARA, conform avizelor ce se vor obține de la deținătorii acestora. Toate costurile necesare vor fi asumate de către investitorul privat.

Parcela ce face obiectul prezentei documentații este afectată de zona de protecție a rețelei electrice LEA 110 kv ce se desfășoară pe latura vestică.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadru- natural- cadru construit

Terenurile din zona studiată sunt intravilane, curți construcții și terenuri arabile și nu prezintă riscuri naturale și antropice, puncte și trasee din sistemul căilor de circulație sau din categoria echipării edilitare cu riscuri pentru zona, valori de patrimoniu ce necesită protecție și nu au potențial balnear sau turistic.

2.8 Opțiuni ale populației

Terenul prezentei documentații este proprietate privată. Propunerea urbanistică este de locuire și funcțiuni complementare.

Prin modul de aprobare a documentațiilor urbanistice, populația poate consulta documentațiile de amenajare a teritoriului și își poate exprima punctul de vedere.

Se vor realiza anunțuri publice, în diferite faze de elaborare în care se va consulta populația sub formă de dezbateri publice.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

La elaborarea documentației PUZ "Zona rezidențială cu locuințe colective, funcțiuni complementare, dotări tehnico-edilitare și accese" s-a ținut cont de:

1. Documentația de urbanism aprobată pentru parcela CF Nr. 434773 care a dat o direcție de urbanizare corelată cu parcela studiată. S-a preluat modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă și continuarea drumurilor propuse cu drept de servitute și în incinta terenului studiat.
2. Documentațiile în curs de aprobare pentru parcelele CF nr. 446998 și CF nr. 441379, care la randul lor au preluat urbanizarea corelată.
3. Modul de dezvoltare/ modernizare a străzilor prin marcarea terenului ce urmează a fi trecut în domeniul public.

3.2 Prevederi PUG

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, terenul studiat este intravilan, într-o zonă destinată locuirii cu funcțiuni complementare.

Conform noului Plan Urbanistic General în curs de aprobare terenul studiat se afla în ULI/c cu propunere de urbanizare- zona locuințe individuale, semicolective și colective mici.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Parcela studiată nu prezintă un cadru natural valoros. Prin realizarea investiției se va igieniza și curăța zona.

3.4. Modernizarea circulației

Strada Aurel Pop este o strada categoria IV în curs de configurare. Conform PUZ aprobat prin HCL343/ 20.08.2020 strada va avea o lățime de 12 m³ cu următoarea configurație:

- 7m zonă carosabilă - circulație în două sensuri, câte o bandă pentru fiecare
- 1.5m pistă ciclism - 2 benzi, una pe fiecare sens de circulație
- 1.5m spațiu verde - aliniament stradal
- 2m zona pietonală, 1m trotuar pe fiecare sens

În prezent prospectul străzii Aurel Pop de 12 m este realizat parțial. În dreptul terenului studiat, conform măsurătorilor topometrice, strada are o lățime de 4 m, deci sunt necesare lucrări de modernizare a circulației.

Strada Aurel Contra este de asemenea o strada în curs de modernizare.

³ Conform Anexa 6, revizia 3

În momentul de față strada are 4m lățime. Se propune reconfigurarea drumului prin extinderea prospectului la 17m lățime⁴, cu următoarea secțiune:

- 7m zonă carosabilă - circulație în două sensuri, câte o bandă pentru fiecare
- 1.5m pistă ciclism - 2 benzi, una pe fiecare sens de circulație
- 1.5m spațiu verde - aliniament stradal
- 2m zona pietonală, 1m trotuar pe fiecare sens

3.5 Zonificarea funcțională (reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici)

Prin tema de proiectare se doresc următoarele:

- Reglementarea unei zone rezidențiale pentru locuințe colective și funcțiuni complementare
- Asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor complementare dacă acestea sunt la parter
- Sistematizarea terenului
- Asigurarea numărului de locuri de parcare în subsolul clădirii/ cladirilor de pe teren conform legislației și condițiilor impuse de Primăria Municipiului Timișoara.
- Amenajarea unor zone verzi, inclusiv a spațiilor de joacă pentru copii.
- Zone destinate circulațiilor auto, pietonale, platforme betonate și parcaje.

INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Funcțiune: **Locuințe colective și funcțiuni complementare**

Regim de înălțime propus: **S+P+3E+Er**

P.O.T. max= **40%**

C.U.T max= **2.00**

H maxim cornisa= **12m**

H maxim coama= **15m**

	Situatie existenta	Teren propus cedării pentru drum	Situatie propusa
Teren	4066mp	131mp	3935mp

⁴ Idem

BILANT INCINTA PROPUȘ- DUPĂ CEDAREA TERENULUI PENTRU DRUMURI				
Suprafata teren		3935 MP		
	Situatie existenta		Situatie propusa	
Locuire si functiuni complementare	0	0%	1574	40%
Spatii verzi amenajate	0	0%	787	20%
Platforme pietonale/ AUTO/ Parcaje	0	0%	1574	40%
TOTAL			3935	100%

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru zona analizată se va realiza identificarea rețelelor edilitare. Documentatie de urbansim va fi insotită de studiile si propunerile de infrastructură edilitară necesare pentru implementarea investitiei. Dotarea cu utilitati a parcelei va face obiectul proiectelor de specialitate, elaborate de specialiști conform legislației în vigoare, tinand cont de condițiile si cerințele detinatorilor de rețele. Gabaritele și calitatea rețelelor vor fi avizate de deținătorii de utilitati ai Municipiului Timișoara. În prezent, zona este deservita de utilitati: apa si canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune.

Pentru deservirea edilitara a parcelelor propuse prin prezentul PUZ, se vor realiza următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar, după aprobarea documentației de urbanism și emiterea avizelor si autorizatilor necesare conform legislației:

- racordarea la rețeaua publica de apa/ canal, cu extinderile și bransamentele aferente;
- racordarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, cu extinderile și bransamentele aferente;
- racordarea la rețeaua cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zona cu extinderile și bransamentele aferente;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmand a fi evacuate periodic, pe baza unor contracte încheiate cu firme specializate.

3.7 Protecția mediului

Protecția mediului se va asigura în cadrul investiției pe tot parcursul implementării acesteia.

În cadrul investiției se vor lua toate măsurile necesare pentru protecția mediului și pentru prevenirea accidentelor ce pot produce poluări. Măsurile necesare se vor lua în concordanță cu legislația în vigoare, la momentul realizării investiției. Pentru drumuri și platforme se vor prevedea sisteme perimetrice de colectare a apelor meteorice, trecerea printr-un separator de hidrocarburi în vederea deversării în rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara.

În cazul majorității formelor de impact identificate, efectele decelabile pot să apară până la distanțe de 300 m față de limitele proiectului. Distanțele cele mai mari până la care pot să se resimtă efectele proiectului sunt date de zgomot (creșterea nivelului echivalent de zgomot din timpul realizării lucrărilor de construcție) și sunt caracteristice etapei de construcție.

Prin implementarea investiției ce este obiectul prezentei documentații de urbanism se va realiza o igienizare a zonei, în prezent terenul fiind acoperit de vegetație neîngrijită.

3.8 Obiective de utilitate publică

TIPURI DE PROPRIETATE A TERENURILOR	
Teren proprietate privată	4066 mp
CIRCULATIA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată	4066mp
Terenuri proprietate privată ce se intenționează a fi cedate domeniului public	131mp
Terenuri proprietate privată după cedare	3935 mp

IV. CONCLUZII

Având în vedere forma și dimensiunea parcelelor din zona delimitată de: străzile Aurel Pop în Nord, Aurel Contra în Sud, Ion Hobana în Vest și strada CF nr. 442519 propusă prin HCL 418/ 2008 în Est se propune o dezvoltare urbană corelată cu posibilitatea amplasării construcțiilor pe limitele de proprietate între vecini.

Prin conectarea străzii Ion Hobana și strada CF nr. 442519 cu două străzi transversale, cu drepturi de servitute înscrise pentru parcele CF NR. 446998, CF NR. 441379 și CF NR. 434773 și parcela prezentei documentații CF NR. 435560, se va realiza o dezvoltare urbană coerentă. Străzile vor avea profilul stradal stabilit în documentația aprobată prin HCL343/20.08.2020.

Prin prezenta documentație de urbanism faza PUZ se va moderniza și integra în țesutul urban al Municipiului Timișoara o parcelă neamenajată. Zona studiată este în plină dezvoltare imobiliară. Prin aprobarea unei documentații ce reglementează o zonă de tranzit între parcele de locuire individuală sau cuplată și parcele de locuire cu regim înalt de construcție se gestionează în mod armonios țesutul urban.

Municipiul Timișoara este în plină dezvoltare urbanistică astfel necesitatea de noi locuințe trebuie să fie satisfăcută de către investitori, fără a periclitiza țesutul urban existent, direcțiile de dezvoltare organice ale localității și cerințele beneficiarilor. Prezenta documentație a fost elaborată în concordanță cu Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și a documentațiilor de urbanism aprobate din zonă, ținând seama de cerințele legislative.

Intocmit,

Arh. Raida ABULIL

Coordonator RUR,

Arh. NAGY-VIZITIU ALEXANDRU

