

acv comunitate

studiu de oportunitate în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal

ZONA INSTITUȚII DE
ÎNVĂȚĂMÂNT, FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE ȘI SERVICII

acv comunitate

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului

**Elaborare PUZ - Zona institutii de invatamant,
functiuni complementare si servicii**

Beneficiar

Episcopia Romano-Catolică Timișoara

Amplasament

**Timișoara, str. Aurora, nr. 8
Nr. cad. 437325 și 448794**

Proiectant general

**ACV Comunitate srl
str. Maleia, nr. 29, Petroșani, jud. Hunedoara
0754683112, acv.comunitate@gmail.com**

Nr. proiect

10/2021

Faza de proiectare

studiu de oportunitate

Certificat de urbanism

nr. 2319 din 31.08.2021

MEMORIU GENERAL

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de identificare a documentației

Denumirea proiectului	Elaborare PUZ - Zona institutii de invatamant, functiuni complementare si servicii
Beneficiar	Episcopia Romano-Catolică Timișoara
Amplasament	Timișoara, str. Aurora, nr. 8 Nr. cad. 437325 și 448794
Proiectant general	ACV Comunitate srl str. Maleia, nr. 29, Petroșani, jud. Hunedoara 0754683112, acv.comunitate@gmail.com
Nr. proiect	10/2021
Faza de proiectare	studiu de oportunitate
Certificat de urbanism	nr. 2510/13.09.2021
Obiectivul lucrării	Prezenta documentatie, elaborată la solicitarea beneficiarului, propune reglementarea unei zone pentru institutii de invatamant, functiuni complementare si servicii, astfel încât să poată acomoda diverse clădiri și construcții încadrate în permisiunile zonelor funcționale de mai sus.

1.2. Surse pentru documentare

Pentru fundamentarea documentației de urbanism au fost studiate planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare urbană în zonă:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 107/2014;
- Noul Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, Revizia 3;
- Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan) Timișoara;

acv comunitate

- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Polului de Creștere Timișoara;
- Documentația topografică întocmită pentru zona studiată.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Certificat de Urbanism nr. 2319 din 31.08.2021.
- 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 Amenajării Teritoriului;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicat.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Ordinul nr. 562/2003: Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Cap. 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrare în localitate

Amplasamentul propus spre studiere în cadrul prezentei documentații se situează în zona de nord a Municipiului Timișoara, într-un areal aflat în proximitatea limitei administrative cu Comuna Dumbrăvița. Această zonă a evoluat în ritm accelerat în ultimii ani, fiind supusă urbanizării cu ansambluri comerciale mari, locuințe colective și unifamiliale, respectiv funcțiuni de servicii. Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se află în UTR 22, fiind divizată ca zonă de instituții și servicii, respectiv de locuințe unifamiliale. Situl este compus din două parcele: parcela vestică, ce conține funcțiuni de instituții și servicii unde în prezent își desfășoară activitatea o instituție educațională (British International School of Timisoara). Parcela estică, este reglementată ca locuință individuală, liberă de orice construcții. Limitele zonei care face obiectul prezentului PUZ sunt:

- La sud: parcelele nr. cad. 429675, 448795, 425450 și 429508;
- La est: strada Aurora;
- La nord: parcela nr. top. 2129;
- La vest: parcela nr. cad. 452610.

acv comunitate

2.2. Evoluția zonei

Amplasamentul propus spre studiere se află în UTR 22, fiind divizată ca zonă de instituții și servicii, respectiv de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare. Această zonă a evoluat în ritm accelerat în ultimii ani, fiind supusă urbanizării cu ansambluri comerciale mari, locuințe colective și unifamiliale, respectiv funcțiuni de servicii.

2.3. Descrierea amplasamentului

Parcelele propriuzise, identificate prin nr. cad. 437325 (7.442 mp) și 448794 (15.820 mp) se afla în proprietatea Episcopiei Romano-Catolice Timișoara. Parcela nr. cad. 448794 conține următoarele clădiri:

- clădirea C1 cu suprafața construită la sol 1017 mp, suprafața construită desfășurată 3278 mp, având funcțiunea de construcție pentru învățământ (Sp+P+1E+M) extinsă în anul 2020;
- clădirea C2 cu suprafața construită la sol 659 mp, suprafața construită desfășurată 1413 mp, având funcțiunea de construcție pentru învățământ (P+1E), anul construirii 2020.

Ambele clădiri au destinația de construcții administrative și social culturale.

2.4. Accesibilitatea

Accesul se realizează din strada Aurora, domeniu public al municipiului Timișoara.

2.5. Prevederi ale PUG Timișoara

În prezent, zona studiată este încadrată în PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 în UTR 22, având parțial funcțiunea de zonă de instituții publice și servicii, parțial zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare. Regimul de înălțime maxim și POT maxim sunt stabilite conform HG 525/1996 pentru zona de instituții și servicii (parcela nr. cad. 448794). Zona de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare are un regim de înălțime maxim admis P+2E, POT max admis=40%. Spațiile verzi se stabilesc conform HG 525/1996 și HCL Timișoara nr. 62/2012 (25%).

Trimiterile PUG la RGU se referă la distribuția specifică a funcțiilor pe amplasament. Astfel, este necesară organizarea în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regula asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;

acv comunitate

- zona verde, inclusiv gradina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se asigură o suprafața minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafața minimă de 20 mp/elev. Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreative și amenajări sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total.

Planul Urbanistic General aflat în curs de aprobare instituie pentru întreaga zonă afectată de prezenta propunere de PUZ funcțiunea de instituții și servicii amplasate în ansambluri independente. Așadar, tipul de funcțiune reprezintă o zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice. Funcțiunile sunt de tip administrativ, medical sau educațional. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specific e modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de aprox. 18 m. Retragera și modul de ocupare deschis al terenului împreună cu un parcellar deschis generează spațiu public aferent clădirilor de dimensiuni corespunzătoare și marcante în structura urbană.

Se propun următoarele:

- Se recomandă o retragere de minim 6m față de aliniament.
- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 6 m;
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m;
- Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere;
- Procentul maxim de ocupare a terenului: maxim - 60%;
- Coeficientul de utilizare maxim a terenului: maxim - 2,4.
- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20 m și respectiv 3S+P+4+ER.

Cap. 3. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

La solicitarea beneficiarului se propune reglementarea amplasamentului studiat ca Zona institutii de invatamant, functiuni complementare si servicii, prin corelare cu reglementarile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aflat în curs de elaborare.

3.1. **Teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ**

Terenul propus este alcatuit din parcelele cu nr. cad. 437325 (7.442 mp) și 448794 (15.820 mp), având așadar o suprafață totală de 23.262 mp (2,33 ha).

3.2. **Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti**

Se propune reglementarea unei zone de institutii de invatamant, functiuni complementare si servicii, extinzând asupra parcelei nr. cad. 437325 reglementările aplicabile pe parcela nr. cad. 448794.

Pe amplasamentul studiat se propun urmatoarele:

- Dezvoltarea unei zone de institutii de invatamant, functiuni complementare si servicii;
- Reglementarea lucrărilor de infrastructura edilitară, rezolvarea acceselor si parcajelor;
- Asigurarea caracterului verde specific unei funcțiuni educaționale;
- Reglementarea relațiilor cu vecinii.

Funcțiunile propuse sunt (terminologie conform PUG în curs de aprobare):

- a. Funcțiuni de învățămînt și cercetare, incluzând:
 - Grădiniță, școală primară, școală gimnazială, liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii;
 - Învățămînt mediu Centru educațional;
 - Centru/ pol / parc de industrii creative etc;
 - Spații de cazare pentru elevi.
- b. Funcțiuni terțiare, incluzând:
 - Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc;
 - Servicii cu acces public: servicii de educație și formare profesională, centru afterschool;
 - Servicii profesionale.
- c. Funcțiuni de cultură;
- d. Funcțiuni de sănătate aferente funcțiunii educaționale;
- e. Funcțiuni sportive aferente funcțiunii educaționale;
- f. Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare: construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare.

acv comunitate

Pentru zona de institutii de invatamant, functiuni complementare si servicii se propun urmatorii indici urbanistici de utilizare a terenului:

- POT maxim = 25% (amprenta la sol de 5.816 mp);
- CUT maxim = 1,00 (suprafata desfășurată de 23.262 mp);
- Regim maxim de inaltime: S(D)+P+2E+Etaj tehnic;
- Înălțime maximă: 18 m;
- Subzone verzi in interiorul parcelei: min. 25%. O suprafată echivalentă cu cel puțin 50% din parcelă va fi amenajată ca subzonă curți de recreație, de regulă asfaltată, precum și ca zonă a terenurilor și instalațiilor sportive, conform Hotărârii CL Timișoara nr. 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020".

3.3. Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

Racordurile și branșamentele la rețele de alimentare cu apă, canalizare pluvială și menajeră, alimentare cu gaz, stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor vor fi analizate și reglementate la faza PUZ. Cu privire la locurile de parcare, conform HG525/1996, pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice. Conform Anexa 2 la PUG în curs de elaborare, pentru construcții de învățământ preuniversitar se prevede 1 loc de parcare pentru automobile la 200 mp AU și minimum două rasteluri de parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 20 mp AU, funcție de specificul instituției. Astfel, numărul de locuri de parcare care trebuie asigurat în cazul atingerii suprafeței desfășurate maxime (aferente CUT 1,00) este de 87 de locuri.

3.4. Integrarea investiției în zonă

Prin construirea parcelei nr. cad. 437325 se întregește ansamblul British International School of Timișoara. astfel crescând calitatea vietii in intreaga zona.

3.5. Bilanț teritorial

Nr. Crt.	Funcțiune	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Instituții publice / servicii conform PUG Parcela nr. cad. 448794	15.820	70,20	0.00	0,00
2.	Locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare Parcela nr. cad. 437325	6.718	29,80	0.00	0,00

3.	Zona institutii de invatamant, functiuni complementare si servicii Subzonă Instituții publice / servicii	0.00	0,00	5.635	25,00
4.	Zona institutii de invatamant, functiuni complementare si servicii Subzonă Spații verzi	0.00	0,00	5.635	25,00
5.	Zona institutii de invatamant, functiuni complementare si servicii Subzonă Acces, curți de recreație, de regulă asfaltate, terenuri și instalații sportive	0.00	0,00	11.268	50,00
Suprafață totală		22.538	100	22.538	100

Cap. 4. **CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse vor sta obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara, în vigoare;
- încadrarea în Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) 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.
- servituțile trecute în "Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a de elaborare P.U.G. Timișoara" aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013.

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

Întocmit,

Arh. Mihai DANCIU

Arh. Ștefania BUTAR

Specialist RUR:

Urb. dipl. Carmen FALNIȚĂ