

PLAN URBANISTIC ZONAL
P.U.Z. Locuinte colective mici, P+2E+M
str. N. Filimon, nr. 13 si 15, Timisoara

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr. 16 / 2018

Faza: **STUDIU DE OPORTUNITATE (S.O.)**

- 1) Denumirea proiectului : **P.U.Z. Locuinte colective mici P+2E+M,**
- 2) Amplasament.....: str. N. Filimon, nr. 13 si 15, Timisoara.
- 2) Beneficiari: S.C. CONTACT EXPRESS LOGISTIK S.R.L., ŢIPERŞAN Gheorghe, și S.C. SKAND CTK SRL.

3) Proiectant general.....:

S.C. GAUSS S.R.L.,
Calea Martirilor 1989, nr. 1-3-5, corp D
Timișoara 300724, România.
Registrul Comertului : J 35/5004/1992
CIF RO 3044753



4) Proiectant de urbanism.....:

B.I.A. arhitect. Bugar Savu ,
ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURĂ
Inscris in REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA



5) Data predării proiectului : februarie 2020

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

ȘEF DE PROIECT :

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BUGAR SAVU

arh. Bugar Savu ,

ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURĂ

CIF 20854717

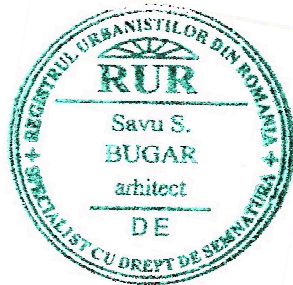
Str. Piatra Craiului, nr. 1, Timișoara.



URBANISM :

PROIECTANT : arh. Bugar Savu ,

ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURĂ



BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

MEMORIU TEHNIC URBANISM

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 584 / 26.02.2019

EXTRAS C.F.

FOTOGRAFII panou anunt.

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------|
| 1. Reglementări urbanistice conform P.U.G. 2002 (in vigoare) | PI. 01 A |
| 2. Reglementări urbanistice conform P.U.G. NOU (in lucru)..... | PI. 02 A |
| 3. Situatia existenta..... | PI. 03 A |
| 4. Reglementări urbanistice..... | PI. 04 A |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor..... | PI. 05 A |
| 6. Volumetrie ansamblu..... | PI. 06 A |
| 7. Volumetrie parcela | PI. 07 A |
| 8. Posibilitati de mobilare..... | PI. 08 A |
| 9. Studiu de cvartal..... | PI. 09 A |

MEMORIU TEHNIC URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației .

Denumirea lucrării : **PUZ - Locuinte colective mici P+2E+M,
str. N. Filimon, nr. 13 si 15, Timisoara, jud. TIMIS.**

Beneficiar : **S.C. CONTACT EXPRESS LOGISTIK S.R.L.,
ȚIPERȘAN Gheorghe și S.C. SKAND CTK S.R.L.**

Faza de proiectare: **AVIZ DE OPORTUNITATE**

Proiectant general : **S.C. GAUSS S.R.L.**

Proiectant urbanism: **B.I.A. Arhitect BUGAR Savu Timisoara**

Contract nr. : **16/2018**

Data elaborării : **februarie 2020**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie P.U.Z. isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru realizarea unei zone pentru : Locuinte colective mici, P+2E+M, in cadrul unei zone de Locuinte individuale mici, cu dotari complementare P-P+2E, dar si peste, pe un teren situat in intravilanul municipiului Timisoara, pe strada N. Filimon.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Reglementarea / schimbarea functiunii terenului;
- Utilizarea functionala a terenului ținând cont de situatia vecinatatilor din zona;

- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor tehnico edilitare necesare creeri unei infrastructuri adecvate noilor functiuni;
- Proiectarea viitoarelor drumuri in corelare cu drumurile existente sau prevazute prin lucrari de urbanism deja aprobate.

1.3. Surse documentare:

In vederea elaborarii documentatiei s-au studiat parcelele existente in zona adiacenta amplasamentului care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului :

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, atat cel in vigoare cat si cel in lucru,
- R.G.U. aprobat de HG din 16 iulie 1996,
- Ridicare topografica a zonei studiate.

La elaborarea documentatiei s-au respectat prevederile urmatoarelor documente:

- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritorului si urbanismul, modificata.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Parcelele studiate in cadrul PUZ se situeaza in zona de sud-vest a municipiului Timisoara, in intravilan, si apartin conform PUG Timisoara in vigoare, cu RLU aferent : UTR nr. 58 – zona pentru locuinte si functiuni complementare P - P+2E. Se propune realizarea unei parcele de locuinte cu locuinte colective mici, cu apartamente de doua camere, regim de inaltime P+2E+M, POT max = 35%.

Parcela pentru P.U.Z. este amplasata in interiorul unui cvartal de locuinte individuale si comert si servicii, marginit de strazile N. Andreescu, la nord, strada Constantin Daniel, la est, strada Nicolae Filimon, la vest si strada Anton Bacalbasa la sud.

Vecinatatile P.U.Z. sunt alcatuite din zone pentru locuinte individuale, si locuinte colective si functiuni complementare zonei de locuinte .

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se

încadrează în unitățile teritoriale de referință **Lir – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.**

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

Politicile Masterplan ale Noului PUG se regăsesc în cadrul propunerilor pentru zona studiată în PUZ și anume :

POLITICA 4 – Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive, asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare.

POLITICA 6 – Marirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, crearea unor zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare și reconversie.

POLITICA 8 – Creșterea atractivității orașului pentru localnici și vizitatori, asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate, cu implicații la nivel de cartier.

2.2. Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în zona de sud-vest a municipiului Timisoara, între străzile străzile N. Andreescu, la nord, strada Constantin Daniel, la est, , la vest și strada Anton Bacalbasa la sud, și este constituit din următoarele parcele 445182, 445181 și 430180, carte funciara: CF 445182, CF 445181 și CF 430180.

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt următoarele:

La vest : strada Nicolae Filimon .

La est : parcela 1312/512/c, 1312/512/b, și parcela 1315/512/a, proprietăți particulare.

La nord : parcela 1312/512/b, și parcela 1311/1209/513/a/2, proprietăți particulare.

La sud : parcela 1316/510, și parcela 1315/511, proprietăți particulare.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată are în prezent funcțiuni rezidențiale - zonă de locuințe și funcțiuni complementare și locuințe colective, regim de înălțime P - P+2E+M, (până la P+4E),

POT max = 35%, parțial zonă comerț și servicii.

Terenul P.U.Z. este ocupat în prezent de două construcții de casă, la strada, una în stare rea și una în stare bună, care vor fi demolate, fiind deja începute demersurile în acest scop. Terenul este înconjurat pe trei părți de grădini iar pe latura de sud se află o locuință amplasată chiar pe limita de proprietate, având calcanul spre parcelă în studiu. La fel și pe latura nordică se află o locuință amplasată chiar pe limita de proprietate, având calcanul spre parcelă în studiu

Caracteristici climatice ale zonei:

Ca și climă întâlnim în această încadrare tipul topoclimatic specific silvostepii caracterizată prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile) iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95). Clima este deci temperat – moderată.

Temperatura aerului:

- media maxima lunara +20....+28 °C (iulie-august)
- media lunara minima -1.... -2 °C (ianuarie)
- temperatura medie multianuala a aerului : +8,8 C
- data medie a primului inghet : 11 octombrie
- numar mediu al zilelor tropicale cu temperatura maxima mai mare de 30 C : 8 zile pe an
- durata medie de stralucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitatii :

- media maxima lunara 70 - 80mm (luna iunie)
- cantitatea medie multianuala a precipitatiilor : 600....700 mm/an
- numarul mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile / an
- numarul mediu al zilelor cu bruma : 25 zile / an

Vantul :

- directii predominante : N - S 16%
E - V 13%

Caracteristici geo-tehnice ale terenului:

Amplasamentul este relativ plan, orizontal.

Terenul nu este afectat de fenomene fizico - mecanice care i-ar putea pune in pericol stabilitatea.

Geologic, pe adâncimea ce intereseaza din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanta lenticular încrucișata de pamânturi argiloase si nisipoase într-o larga gama granulometrica, coloristica si de diferite consolidari specifica câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizeaza prin interceptarea pamânturilor argiloase (umpluturi si teren natural) în partea superioara a stratificatiei. Pânza freatica permanenta se afla la o adâncime de 2,5-3,5m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatica urca la 1,00m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice si conditiile de fundare recomandate urmeaza a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmeaza a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 si harta seismica, amplasamentul se gaseste în zona

seismica de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ si perioada de colt $T_c=1,0$ sec.

2.4. Circulatia

Terenul studiat in cadrul PUZ este deservit de infrastructura rutieră si are acces din strada N. Filimon. Strada este asfaltata si are 2 sensuri de circulatie cu cate o banda pe sens, si o latime de 20 m.

In prezent exista doua accese pe parcelele propuse pentru PUZ.

Prin PUZ, se va realiza o strada interioara de acces la locuintele colective si parcarile propuse. Strada aceasta va avea doua benzi pe sens si trotuar, si in capat va avea un loc de intoarcere dimensionat si pentru masini mari, de gunoi si pompieri.

Intrucat in viitor este posibil sa se doreasca amplasarea unor locuinte si pe parcelele adiacente parcelelor studiate, exista niste spatii/zone unde se pot face legaturi cu aceste parcele

2.5. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan.

Din punct de vedere juridic, parcelele pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este urmatoarea :

- Terenul este inscris in extrasele de carte funciara nr: 445181, 445182 si 430180 :
 - **CF 445181**, curti constructii, intravilan Timisoara, avind nr. Top 445181, in suprafata masurata de **1.016 mp** proprietatea, **ȚIPERȘAN Gheorghe**
 - **CF 445182**, curti constructii, intravilan Timisoara, avind nr. Top 445182, in suprafata masurata de **1.861 mp** proprietatea **S.C. SKAND CTK S.R.L**
 - **CF 445180**, curti constructii, intravilan Timisoara, avind nr. Top 445180, in suprafata masurata de **5.950 mp** proprietatea **S.C. CONTACT EXPRESS LOGISTIK S.R.L.**

2.6. Echipare edilitara

În prezent, zona este deservită de utilități: apă si canal, curent electric, gaz, telefonie si retea de televiziune prin cablu, toate existente pe strada N. Filimon.

Alimentare cu apa si canalizare menajera

Se vor realiza in sistem centralizat, de la retelele existente.

Gaze naturale

In vecinatate pe strada N. Filimon, exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrica si telefonie

Pe strada N. Filimon exista retea de electricitate. În zona exista cabluri fibra optica, si retea urbana de televiziune prin cablu, retele ce impun restrictii referitor la modul de executare al sapaturilor în apropierea cablurilor existente.

Pentru pozitionarea exacta a acestora se vor obtine avize de la detinatorii retele din zona.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural - cadru construit

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

Propunerile prezentului PUZ vor asigura un echilibru între suprafețele construite și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătatea ei.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zona.

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce prezintă protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic.

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată. Proprietarii solicită amplasarea în zona studiată a unor construcții pentru locuințe colective mici.

Primăria Municipiului Timisoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Timis ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea parcelării astfel încât să se poată corela cu modernizarea zonei și cu eventuale P.U.Z.-uri propuse, viitoare;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează

accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbatare publica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate in zona precum si a reglementarilor Masterplan Timisoara, zona studiata poate suferi o reconversie care sa raspunda actualelor cerinte de dotare si confort ale unui oras european in crestere.

In acest sens si ca urmare a solicitarilor beneficiarului, se propune realizarea unei zone pentru amplasarea de constructii de locuinte colective, in corelare cu reglementarile existente in zona cat si cu alte dezvoltari propuse in vecinatate.

3.2. Prevederi ale PUG Timisoara

Zona studiata este inclusa in intravilanul municipiului Timisoara, pentru care se aplica prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara. In prezent zona PUZ apartine conform PUG Timisoara in vigoare, cu RLU aferent UTR nr. 58 – zona pentru locuinte si functiuni complementare.

In cadrul prezentei documentatii sunt reglementate utilizarile functionale ale zonei studiate, precum si principalele trasee si profile transversale ale drumurilor care vor deservi zona.

Vecinatatile PUZ sunt alcatuite din zone pentru locuinte individuale, locuinte colective si comert si servicii, functiuni complementare zonei de locuinte .

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se propune a se încadra în unitățile teritoriale de referință **Lir – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.**

Totusi intre timp optiunile din zona s-au schimbat si in vecinatatea cvartalului, s-au construit blocuri de locuinte P+4. Nu mai exista gradinile din interiorul cvartalului care erau specificul acestor zone. S-a impus o viziune mai pragmatica, mai realista si care tine seama de dorintele dezvoltatorilor. Gradinile nu mai sunt folosite pentru agricultura de subzistenta, in gradini s-au amenajat sere de productie, etc....

Solutia PUZ nu contravine acestor prevederi, din contra, le sustine si le continua prin varianta oferita spre analiza.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantatii înalte “valoroase” care să pună problema menținerii acestora.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Se vor prevedea spații verzi amenajate în cadrul ansamblului și spații verzi de-a lungul căilor de circulație.

3.4. Modernizarea circulației

Pentru dirijarea și reglementarea traficului în zona amplasamentului se vor executa marcaje rutiere și se vor planta indicatoare de circulație, astfel încât să se asigure prioritate pentru traficul major.

Strada N. Filimon, care este adiacentă terenului studiat, va fi unicul acces de circulație de vehicule de transport. În interiorul sitului se află o stradă interioară de acces la cele trei construcții de locuințe colective corelate cu zona învecinată (prin posibilitatea de legare a accesului -o arteră cu dublu sens - și o întoarcere în capăt. cu eventuale lotizări din proximitate.

Strada interioară are prospect de 8,00 m și este prevăzută cu carosabil de minim 6,00 m, cu spații verzi de aliniament, și cu trotuar. Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare pluvială existentă în zonă.

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbracaminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Intrucât în viitor este posibil să se dorească amplasarea unor locuințe și în spațiul adiacent parcelei studiate, pe parcelele vecine.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților și au concluzionat cu următoarele :

- generarea unei zone locuințe colective cu un regim de înălțime de P+2E+M, cu apartamente de două camere;
- asigurarea unui acces în zonă;
- asigurarea în sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru loturile de locuințe propuse.

Suprafața zonei studiate în cadrul PUZ este de 8.827 mp și vor fi propuse următoarele:

- Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii prin crearea unor zone rezidențiale

coerente cu ansambluri de, locuinte colective mici cu un regim de inaltime de P+2E+M cu max 24 unitati locative.

- Rezolvarea in sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii precum si a celorlalte utilitati

Funcțiunea dominantă a zonei va fi :

- locuinte colective mici.

Bilant teritorial - utilizare functionala :

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA mp	%	SUPRAFATA mp.	%
Locuinte colective mici P+2E+M	---	---	3.089,0 mp.	35,00%
Circulatii , alei parcare	---	---	2.242,06 mp.	25,40 %
Spatii verzi	---	---	3.495,94 mp.	39,60 %
Suprafata teren studiat in cadrul PUZ	8.827 mp.	100 %	8.827 mp.	100 %

Indici urbanistici :

FUNCTIONE	POT maxim	CUT maxim	Inaltime	Inaltime cornisa	Inaltime coama
Zona locuinte colective mici P+2E+M	35%	0,90	P+2E+M	10,50m	17,50m

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

În urma analizării documentației PUZ, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului îi conferă o poziție bună în cadrul localității;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, **destinația de locuinte colective mici cu un regim de înălțime de P+2E+M cu max 24 unități locative.**
- posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente în zona de studiu prin crearea de noi trasee în ceea ce privește alimentarea cu apă, canalizarea, gazele naturale, telefonie etc.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor de locuinte și de necesitatea creerii unor astfel de zone trebuie asigurată atât infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zona, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipamentelor și serviciilor necesare funcționării.

4.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale:

CATEGORII de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați :

- Dezmembrare parcele P.U.Z.
- Infrastructura rutiera străzi, cu profilare rigole aferente, etapa I,
- Extindere rețea joasă tensiune, alimentare cu energie electrică,
- Trecerea în domeniul public parcela drum,
- Extindere iluminat public stradal,
- Infrastructura rutiera străzi, etapa II, Asfaltare.
- Extindere alimentare cu apă potabilă și de incendiu de la rețeaua localității,
- Extindere canalizare, racordare la sistemul centralizat de canalizare menajeră al localității,
- Extindere evacuare ape pluviale de pe suprafața drumului,

CATEGORII de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale :

- Luarea în administrare a drumurilor



Întocmit
arh. Savu BUGAR

