

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT:
P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

NR. PROIECT:
72 / 2021;

AMPLASAMENT:
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad, nr. 15, jud. Timiș, C.F. 411773

BENEFICIAR:
S.C. TERZA IMOBILIARE S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE:
P.U.Z. – ETAPĂ 1

PROIECTANT GENERAL:
URBAN CONTROL TM S.R.L.
TIMIȘOARA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
arh. LAURA MARCULESCU

DATA:
NOIEMBRIE 2021

MEMORIU GENERAL

Capitolul I – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Beneficiar	S.C. TERZA IMOBILIARE S.R.L.
Amplasament	Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad, nr. 15, jud. Timiș, C.F. 411773
Număr proiect	72 / 2021
Proiectant general	URBAN CONTROL TM S.R.L.
Faza de proiectare	P.U.Z. – ETAPĂ 1
Data elaborării	NOIEMBRIE 2021

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone de locuințe colective cu funcțiuni complementare pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Ion Ionescu de la Brad, nr. 15.

Astfel, se stabilesc condițiile pentru:

- Reglementarea funcțiunii terenului.
- Utilizare funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă.

-Modului de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. 157/2002, **prelungit prin H.C.L. 107/2014;**
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare);
- Planul Urbanistic Zonal - COMPLEX DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, **aprobat prin H.C.L. 301 din 13.05.2008;**
- Planul Urbanistic Zonal - ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, **aprobat prin H.C.L. 545 din 16.12.2008;**
- Planul Urbanistic Zonal - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, **aprobat prin H.C.L. 277 din 22.05.2018;**
- Planul Urbanistic Zonal - MODIFICARE P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr 292 din 25.06.2015, **aprobat prin H.C.L. 414 din 21.09.2020;**
- Studiu topografic;

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

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;

- **ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism**

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

Documentația s-a elaborat în baza Certificatului de urbanism nr. 2871/12.08.2019.

Capitolul II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de nord a Municipiului Timișoara, în intravilan, în U.T.R. nr. 24, conform Planului Urbanistic General.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă cu funcțiune industrială ce a fost reconvertită prin P.U.Z. "ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", aprobat prin H.C.L. nr. 545/ 16.12.2008 și prezintă mai multe documentații de urbanism promovate și aprobate în vecinătate cu aceleași funcțiuni.

Pe terenurile învecinate s-au aprobat următoarele documentații de urbanism:

P.U.Z. " LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", Timișoara, județul Timiș, strada Dunărea nr. 21 (H.C.L.M.T. nr. 72/ 24.02.2009)

Pe o suprafață de 15 077 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuințe colective, servicii și comerț, cu regimul de înălțime 2S+P+9E+Er Hmax= 36 m indici urbanistici POT max de 50%, CUT de 1,6 pentru zona de locuințe colective, servicii și comerț și un regim de înălțime de S+P+2E Hmax = 16 m și indici urbanistici POT max de 40%, CUT de 3,5.

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează reconversia funcțiilor industriale existente în funcțiuni adaptate cerințelor actuale: locuințe, locuințe colective, servicii diverse, comerț, sedii de firme, birouri.

Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită amplasamentului în vecinătatea unor zone existente de locuințe colective și funcțiuni complementare.

2.2. Încadrarea în localitate

Parcelele studiate se situează în zona de vest a municipiului Timișoara, în intravilan, și aparțin conform P.U.G. Timișoara cu R.L.U. Aferent de U.T.R. nr. 24 - subzona unitatilor industriale existente. Vecinătățile terenului studiat sunt alcătuite din zone pentru locuințe individuale, locuințe colective, funcțiuni complementare, servicii, parcele industriale funcționale și nefuncționale. Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord : strada Măcin
- la sud : proprietate privată, hale industriale folosită ca și spațiu comercial
- la vest : proprietatea privată, hale industriale
- la est: proprietatea privată, parcelă industrială nefuncțională

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „Amplasarea cladirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”

Date C.F.

Terenul studiat (liber și cu construcții) are suprafața totală de 15 077 mp., este compus dintr-o parcelă indentificată prin: C.F. 411 773 cu o suprafață de 15 077 mp; C.F. 411 773 – C1 cu o suprafață de 39 mp. (turn de apă), aflată în proprietatea S.C. TERZA IMOBILIARE S.R.L.; contract de ipotecă în favoarea S.C. SIPA S.R.L., S.C. SPRINGSTAR S.R.L. și S.C. TGA S.R.L.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe teren există o construcție cu funcțiunea de turn de apă dezafectat. Terenul neconstruit este în cea mai mare parte ocupat cu platforme betonate, nu există zone verzi sau plantații înalte și joase (arbori și arbuști).

Caracteristici climatice ale zonei

Temperatura aerului:

- media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)
- media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)
- temperatura medie multianuala a aerului : 8,8gr C
- data medie a primului îngheț : 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30 gr. C] : 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor : 660 mm/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu bruma : 25 zile/an

Vântul: direcții predominante: N-S 16 %
E-V 13 %

Caracteristici geo-tehnice ale terenului

Amplasamentul aproximativ plan orizontal este ocupat parțial de construcții. Detalii despre caracteristicile geo-tehnice ale terenului sunt prezentate în studiul geotehnic.

Conform normativului P 100 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială din punct de vedere al valorii K_s , orașul Timișoara se găsește amplasată în zona seismică de calcul “D”, perioada de colț $T_C = 1.0$ sec, coeficientul $K_S = 0,16$.

2.4. Circulația

În prezent, accesul pe sit (în incintă) se face din **strada Măcin, acces existent** care se va reconfigura conform propunerii de accese noi propuse.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată în RiM, este descrisă conform P.U.G. ca și „Restructurarea zonelor cu caracter industrial”. Pe teren există o construcție cu caracter industrial: turn de apă. Parcela : C.F. 411 773; aflat în proprietatea S.C. TERZA IMOBILIARE S.R.L. În momentul de față construcția aflată pe terenul pentru care se elaborează documentația de urbanism nu mai sunt în stare funcțională.

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- locuire colectivă și funcțiuni complementare în partea de est a terenului studiat;
- hale industriale funcționale în zona de sud și în zona de vest;
- pădurea verde în zona de nord.

Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate, zonele actual sau foste industriale pot suferi o reconversie care să răspundă actualelor cerințe de dotare și confort ale unui oraș european în creștere. Prin urmare este necesară studierea amplasării diverselor dotări, în special locuirea colectivă și servicii, a regândirii circulațiilor auto și a transportului public, în perspectiva densificării anumitor zone și a apariției unor centre de interes polarizatoare.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **locuințe colective, servicii și funcțiuni complementare** în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (H.C.L. 157/2002, prelungit). Parcela studiată face parte din Unitatea Teritorială U.T.R. 24 din P.U.G. Timișoara.

În prezent funcțiunea zonei este încadrată ca fiind zonă industrială conform P.U.G. în vigoare și RiM „Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă” conform P.U.G. în lucru.

3.3. Modernizare a circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura de pe strada Măcin.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, alei pietonale și parcaje (pentru vizitatori). Se vor asigura parcaje colective la subsolul clădirilor.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1999**.

Circulația pietonală în zonă este asigurată pe traseul străzilor existente și propuse și în interiorul ansamblului.

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

Pe o suprafață de 15 077 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de **locuințe colective, servicii și funcțiuni complementare**.

Pentru teritoriul reglementat se propun următoarele:

Realizarea unei zone pentru locuințe colective, servicii, comerț și unități de cazare, cu o înălțime de maxim 26 m.

Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării, precum și a celorlalte utilități.

Se va asigura procentul minim de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă, **respectiv 15%**.

Indici urbanistici:

Pentru zona de **locuințe colective, servicii și funcțiuni complementare** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

P.O.T. max = 40 %

C.U.T. max = 3

Înălțimea maximă admisă: 40 m respectiv un regim de înălțime de **maxim S+P+11E+Er**

3.5. Integrarea investiției în zonă

Prin modificarea funcțiunii și a regimului de înălțime prin P.U.Z. se propune o soluție în armonie cu imobilele și funcțiunile vecine existente și în dezvoltare.

3.6. Consecințe economice și sociale

Procesele de dezvoltare urbană prin transformarea terenurilor foste industriale pot

asigura o dezvoltarea economică a zonelor adiacente precum și refacerea peisajului urban prin asigurarea de diverse funcțiuni economice sau sociale necesare ansamblelor de locuire precum și extinderea zonelor de locuire colectivă existente.

3.7. Categoriile de costuri

a) Realizarea rețelelor de utilități

Toate costurile privind extinderile, dimensionările de rețele și bransamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

Capitolul IV CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile 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.

Intocmit,

Arh. Laura COLOJOARĂ

Arh. Laura MĂRCULESCU

