

acv comunitate

studiu de oportunitate în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal

Zona Instituții de Învățământ, Funcțiuni Complementare și Servicii

Memoriu Nontehnic

acv comunitate

MEMORIU NONTEHNIC

Foaie de gardă

Denumirea proiectului

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

Beneficiar

Episcopia Romano-Catolică Timișoara

Investitor

FSET Property srl

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

acv comunitate

Borderou general al P.U.Z.

Memoriu Tehnic Explicativ

1. Introducere
2. Stadiul actual al dezvoltării
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

Cap. 1. **INTRODUCERE**

1.1. **Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea proiectului	Elaborare PUZ - Zona instituții de învățământ, funcțiuni complementare și 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	Plan Urbanistic Zonal
Certificat de urbanism	nr. 2510/13.09.2021

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație, elaborată la solicitarea beneficiarului, propune reglementarea unei zone pentru instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii, astfel încât să poată acomoda diverse clădiri și construcții încadrate în permisiunile zonelor funcționale de mai sus.

Cap. 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată este parte a unei celule urbane delimitate de străzi care în contextul actual se dovedesc a avea o importanță majoră:

- la SE: str. Centura și str. Grigore Alexandrescu, inelul 4 al Municipiului Timișoara;
- la SV: Calea Aradului;
- la NV: str. Ștefan Procopiu;
- la NE: str. Marginii și str. Phoenix.

Zona studiată, la limită spre UAT Dumbrăvița, își păstrează oarecum caracterul prin prezența următoarelor funcțiuni:

- zonă de învățământ, cultură, sănătate, comerț, servicii, administrație și culte existente, precum și dotări propuse - în zona propusă spre reglementare în prezenta documentație de urbanism;
- zonă de locuit propusă spre extindere în sudul amplasamentului studiat;
- unități agrozootehnice în nordul amplasamentului studiat;
- zonă de spații verzi, agrement și odihnă propusă spre zona de locuit propusă spre extindere în UAT Dumbrăvița.

În prezent, pe amplasament se desfășoară activități educaționale, acesta fiind pus la dispoziția școlii de Episcopiei Romano-Catolice Timișoara, în baza unui parteneriat de 25 de ani. Conform Planului Urbanistic General aflat în vigoare, amplasamentul propus spre studiere se află în UTR 22, fiind divizată în prezent 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. De asemenea, poziția la limita UAT Timișoara față de UAT Dumbrăvița generează o presiune de urbanizare determinată de dinamica densificării de ambele părți ale limitei administrative.

Recunoaștem în zonă următoarele categorii de funcțiuni:

acv comunitate

- zonă de instituții și servicii publice pe amplasamentul propus spre reglementare prin prezenta documentație de urbanism;
- zonă specială pe latura sudică (actualul Centru de Tranzit în Regim de Urgență);
- zonă de locuințe și funcțiuni complementare existentă și propusă pe laturile vestică, sudică și estică față de amplasamentul propus spre reglementare;
- întreprinderi pentru unități agricole, în zona nordică.

2.2. 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.

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.

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. Parcelele, identificate prin nr. cad. 437325 (6.718 mp) și 448794 (15.820 mp) se află 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.

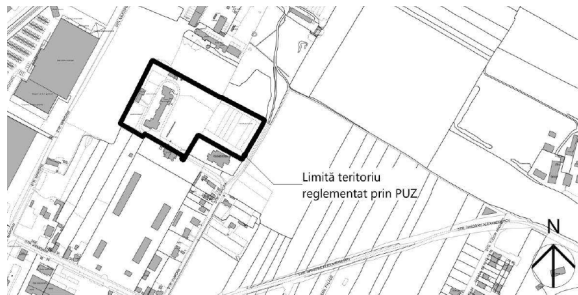


Fig. 1a. Plan de încadrare în zonă

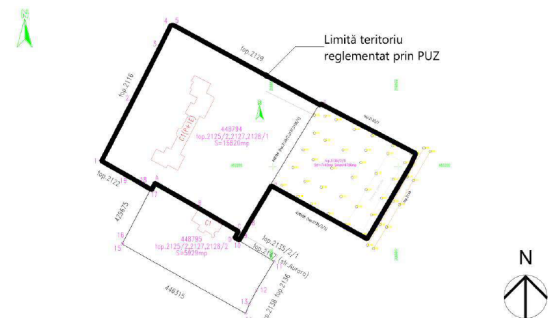


Fig. 1b. Ridicare topografică

2.3. Circulația

Accesul se realizează din strada Aurora, domeniu public al municipiului Timișoara. Schema generală a circulațiilor în zonă arată că două dintre limite sunt prospecte stradale deja circulate, de importanță majoră pentru Timișoara (Calea Aradului) și legătura dintre Timișoara și Dumbrăvița (str. Ștefan Procopiu). Inelul 4 (străzile Grigore Alexandrescu și Centurii) sunt parte din inelul 4 al Municipiului Timișoara, în curs de execuție. Latura nordică a zonei de studiu, străzile Phoenix și Marginii, asigură accesul local către funcțiunile locale minore, însă sunt propuse a fi dezvoltate ca bulevard cu lățimea de 24 m, asigurând conexiunea dintre inelul 4 și zona de Nord a limitei dintre Timișoara și Dumbrăvița (zona IKEA și acces spre Calea Aradului în zona Ferma 6 a USAMVBT).



Fig. 2. Circulații majore în zona studiată (autorii, prelucrare ortofotoplan)

În interiorul zonei majore studiate, circulațiile constau în două tipuri de conexiuni:

- acces direct din străzile principale de pe limite, prin platforme de parcaje de dimensiuni ample pentru ansamblurile comerciale în clădiri mari, de tip big box;
- acces în interior prin intermediul străzilor secundare, reglementate la 14 m: Marginii, Armoniei și Aurora. Singura zonă fără acces direct către aceste străzi este triunghiul

acv comunitate

format la estul străzii Aurora, pentru care este necesară reglementarea tramei stradale și a parcelelor propuse spre urbanizare ca zone rezidențiale mixte.

Pentru a asigura un acces facil dinspre Nord, complementar celui sudic, este necesară construcția și amenajarea străzii Phoenix (profil 24 m) și a prelungirii străzii Aurora (profil 14 m). În fapt, accesul estic spre zona reglementată prin PUZ, prin parcela 437325, necesită amenajarea accesului menționat mai sus. Având în vedere necesitatea păstrării cadrului natural și regimul funcțional propus prin temă, accesul nou propus va deveni acces principal în ansamblul de instituții și servicii publice al British International School.

2.4. Ocuparea terenurilor

Zona studiată are un caracter mixt, fiind dominată de următoarele tipuri de funcțiuni:

- Zonă de activități economice, mică producție, retail cash&carry, showroom la Vest față de strada Marginii și la intersecția dintre inelul 4 și Calea Aradului;
- Zonă mixtă locuințe și servicii cu acces dinspre strada Marginii și Armoniei;
- Zonă de Restructurare a suprafețelor industriale în funcțiuni mixte: locuințe de servicii, comerț, între strada Aurora și strada Marginii;
- Zonă de Restructurare a suprafețelor industriale în locuințe cu dotări de interes local, la intersecția dintre inelul 4 și strada Armoniei;
- Zonă de locuințe cu dotări de interes local de-a lungul străzii Aurora;
- Zonă de instituții publice și servicii de interes public pe parcelele care fac obiectul reglementării prin prezenta documentație de urbanism, împreună cu zona amplasată la sud de aceasta;
- Zonă de urbanizare cu funcțiuni mixte: locuințe și servicii/comerț, amplasată între strada Aurora și inelul 4, precum și la intersecția dintre inelul 4 și strada Armoniei;
- Zonă de urbanizare cu locuințe cu dotări de interes local: în triunghiul format la intersecția dintre inelul 4 și strada Phoenix, în extremitatea estică a cvartalului studiat.

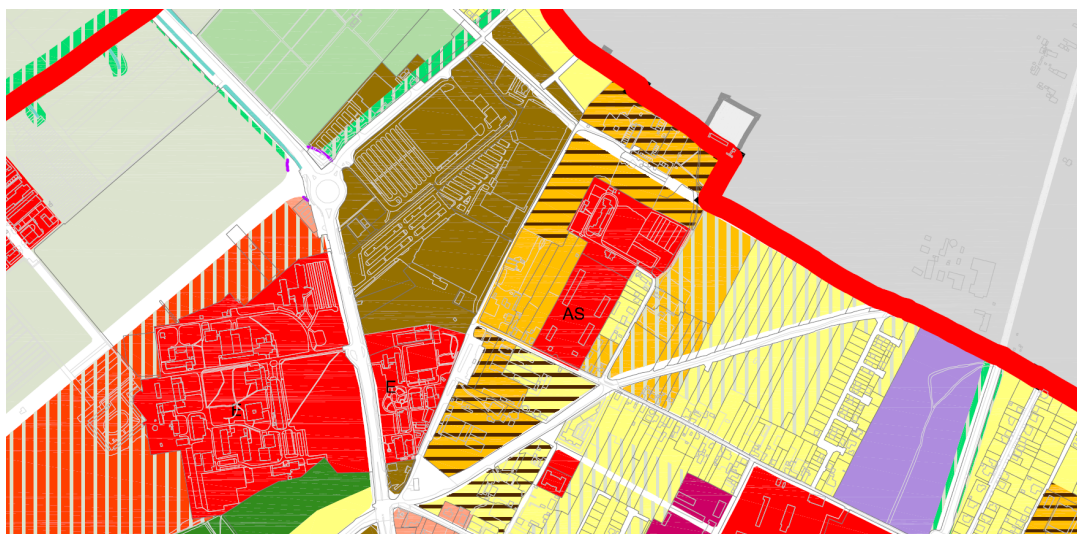


Fig. 3. PUG Timișoara în curs de elaborare. Zonificare funcțională rev. 4 (primariatm.ro)

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

La solicitarea beneficiarului se propune reglementarea amplasamentului studiat ca Zonă "Instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii", prin corelare cu reglementările Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aflat în curs de elaborare.

3.1. **Prevederi ale P.U.G.**

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 (parcele nr. cad. 448794). Zona de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare are un regim de înălțime maxim admis P+2E, POT maxim admis de 40%. Spațiile verzi se stabilesc conform HG 525/1996 și HCL Timișoara nr. 62/2012 (25%).

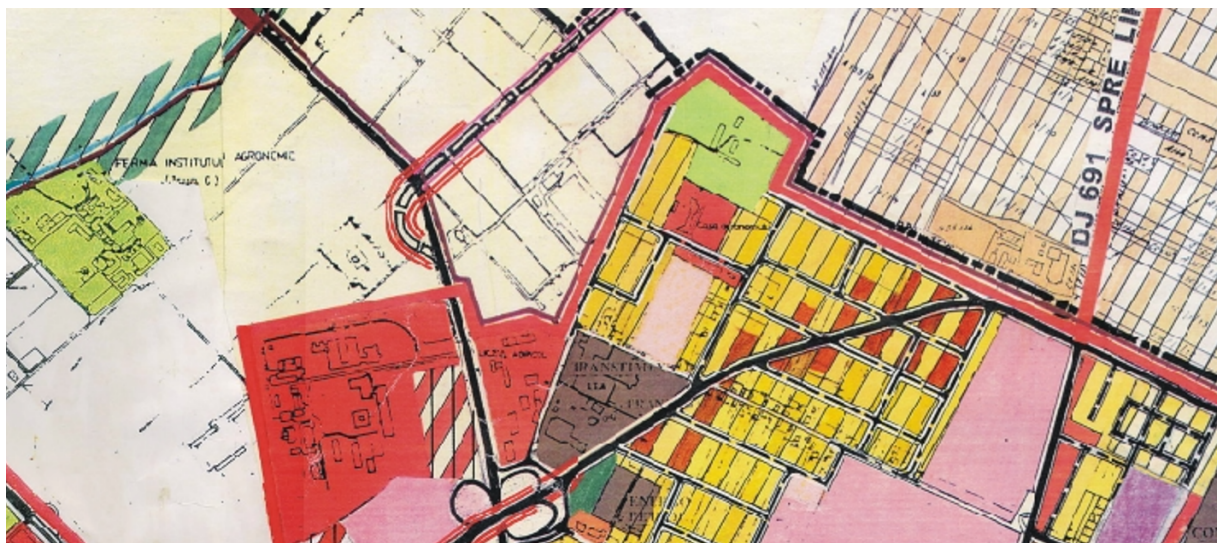


Fig. 4. Municipiul Timișoara. Plan urbanistic general 1998 (IPROTIM S.A.)

Planul Urbanistic General aflat în curs de aprobare instituie pentru întreaga zonă afectată de prezenta propunere de P.U.Z. 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 parcelar deschis generează spațiu public aferent clădirilor de dimensiuni corespunzătoare și marcante în structura urbană.

acv comunitate

Prin R.L.U. aferent noului P.U.G. se propun următoarele:

- Se recomandă o retragere de minim 6 metri față de aliniament;
- Clădirile se propun a se 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 propun a se 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.

3.2. Modernizarea circulației

Circulațiile din zonă nu necesită restructurări ample. Planul Urbanistic General în vigoare propune proiecte ample de infrastructură pentru amenajarea străzilor principale și a intersecțiilor între acestea. Pentru străzile secundare se propune sistematizarea în perimetrul străzilor Marginii, inelul 4 și limita administrativă a Municipiului Timișoara, dar aceste trasee nu au fost preluate în planurile urbanistice zonale aprobate ulterior. Din acest motiv, păstrarea traseelor propuse prin PUG în vigoare nu este posibilă.

Circulația interioară: lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile către eventualele niveluri subsol ale clădirilor propuse;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme în incintă;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare pietonale adiacente clădirilor propuse, executate din pavaj. Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așternerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se realizează plantarea.

acv comunitate

Cu privire la locurile de parcare, conform HG 525/1996, 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 - 200 mp AU, funcție de specificul instituției. Astfel, numărul de locuri de parcare care trebuie asigurat în cazul atingerii suprafeței desfășurate maxime (afereente CUT 1,00) este de 85 de locuri, din care 19 sunt deja asigurate pe amplasamentul parcelei nr. cad. 414624. Având în vedere o AU maximă de 16.904 mp, pentru parcela nr. cad. 437325 va trebui, așadar, asigurat următorul număr de locuri maxime de parcare:

- pentru automobile: 66;
- pentru biciclete: 70.

3.3. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune reglementarea unei zone de instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii, extinzând asupra parcelei nr. cad. 437325 reglementările aplicabile pe parcela nr. cad. 448794. Pe amplasamentul propus spre reglementare se propun următoarele:

- Dezvoltarea unei zone de instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii;
- Reglementarea lucrărilor de infrastructură edilitară, rezolvarea acceselor și 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 învățământ și cercetare, incluzând:
 - Grădiniță, școală primară, școală gimnazială, liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii;
 - Învățământ 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 instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii se propun următorii indici urbanistici de utilizare a terenului:

- POT maxim = 25% (amprenta la sol de 5.635 mp);
- CUT maxim = 1,00 (suprafața desfășurată de 22.538 mp);
- Regim maxim de înălțime: S(D)+P+2E+Etaj tehnic;
- Înălțime maximă: 18 m;
- Subzone verzi în interiorul parcelei: min. 25%. O suprafață 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".

Întocmit,

Arh. Mihai DANCIU

Arh. Ștefania BUTAR

Arh. Mario-Roberto SUHARU

Specialist RUR:

Urb. dipl. Carmen FALNIȚĂ