

FOAIE DE CAPĂT

Denumire lucrare: PUZ - CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA, IN REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E+TERASA CIRCULABILA

Faza: P.U.Z – ETAPA 2

Amplasament: Jud. TIMIȘ, TIMISOARA, Calea Buziașului, Nr. 41/A

Beneficiar: CRISAN Darie, CRISAN Andreea-Silvia, IFTIMESCU Madalin-Stefan, IFTIMESCU Paula

Proiectant: s.c. **horus** s.r.l.

Urbanist coordonator: arh. CRISAN Andreea-Silvia

Nr. pr.: 267/2022

Data: ianuarie 2023

MEMORIU DE ARHITECTURĂ

Cap. I: INTRODUCERE

I.01 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării:	PUZ - CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA, IN REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E+TERASA CIRCULABILA
Amplasament:	TIMISOARA, Calea Buziaşului, Nr. 41/A inscrise in CF nr. 445215
Beneficiar:	CRISAN Darie, CRISAN Andreea-Silvia, IFTIMESCU Madalin-Stefan, IFTIMESCU Paula
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL -ETAPA 2
Data:	ianuarie 2023
Nr. proiect:	267/ 2022

I.02 Obiectivul lucrarii

Prezenta documentatie, elaborata la solicitarea beneficiarului, are ca scop reglementarea conditiilor juridice si tehnice, in vederea amplasarii a trei locuinte individuale pe parcela inscrisa in CF nr. 445215, din Timisoara, Calea Buziasului, nr. 41/A.

In acest scop, se vor stabili urmatoarele conditii:

- Reglementarea functiunii;
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de amplasare si realizare a constructiilor, in relatie cu parcelele vecine.

I.03 Surse documentare

Pentru intocmirea prezentei documentatii s-au studiat urmatoarele:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017;
- Conceptul general de dezvoltare urbana - MASTERPLAN Timisoara, aprobat prin H.C.L. nr. 61/2012;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara - în elaborare și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G., aflat în Etapa 4 - Avizare și aprobare;
- Ridicare topografica realizata in sistem STEREO 70.

In elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor:

- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata;
- Ordin 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;

- Ordin 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ.

Cap. II: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.01 Evolutia zonei

Zona studiata are o densitate relativ redusa, dar se află in plina dezvoltare. Evolutia urbana recenta, a dus la formarea unor zone mai densificate (cu locuinte individuale), amplasate in interiorul cvartalului. De asemenea, pe Calea Buziasului sunt construite mai multe cladiri de birouri.

II.02 Incadrare in localitate

Parcela studiata se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea de sud, cu acces din Calea Buziasului.

Delimitarea si incadrarea terenului studiat este conform planselor anexate in partea desenata.

II.03 Descriere amplasament

Parcela identificata prin C.F. nr. 445215, respectiv prin nr. Topografic 445215, se afla in proprietatea lui CRISAN Darie, CRISAN Andreea-Silvia, IFTIMESCU Madalin-Stefan si IFTIMESCU Paula, beneficiarii acestui proiect. Terenul studiat are suprafata totala de 894 mp.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- La Nord teren proprietate privat, locuinta P+1;
- La Sud: calea Buziasului;
- La Vest: teren proprietate privat, mai multe cladiri Parter;
- La Est: teren proprietate privat, locuinta P+1.

Amplasarea constructiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igiena 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.”

II.04 Elemente ale cadrului natural

Pe amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. sunt cativa pomi fructiferi ce merita sa fie pastrati in masura in care se poate. Nu exista canale de desecare.

Terenul este plan, avand stabilitatea generala asigurata.

Date generale

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din Campia Banatului. Zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare care au dus la transportarea si depunerea de particule fine provenite din dezagregarea rocilor de baza.

Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare reprezentate printr-un complex alcatuit din argile, prafuri, nisipuri si pietrisuri cu extindere la peste 100m adancime. Fundamentul cristalin-granitic se afla la 1400-1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii.

Din punct de vedere al seismicitatii conform codului de proiectare seismica P100-1/2006 conditiile locale de teren studiat in minicipiul Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec., a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $b_0 = 2,5$, a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g.

Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

temperatura aerului:

- media lunara minima: - 1oC in ianuarie;
- media lunara maxima: + 20 ... 21 oC in iulie - august;
- temperatura minima absoluta: - 35,3 oC;
- temperatura maxima absoluta: + 40,0 oC;
- temperatura medie anuala: + 10,9 oC;

precipitatii:

- media anuala: 631 mm;

vantul: predominant din sectorul vestic - 15%.

II.05 Circulatia

Accesul pe amplasament este asigurat de pe Calea Buziasului, strada care asigura legatura dintre Piata Gheorghe Domasneanu (AEM) si cartierul Ciarda Rosie si are un prospect de 65m, cu circulatie auto dubla pe ambele sensuri.

Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public este destul de facila, pe calea Buziasului circula tramvaiele 4,8 si 9.

II.06 Ocuparea terenurilor

Cvartalul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele cu locuinte individuale si cladiri de birouri/ servicii.

Cvartalul are functiune predominanta rezidentiala, locuinte individuale cu regim mic de inaltime si pe alocuri servicii.

Pe terenul studiat sunt doua constructii provizorii ce urmeaza sa fie demontate.

II.07Echipare edilitară

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona studiată se prezintă astfel:

- Alimentare cu apa: rețea alimentare cu apa prezenta pe Calea Buziasului;
- Canalizare menajera: rețea de canalizare menajerăprezenta pe Calea Buziasului;
- Canalizare pluviala: rețea centralizată de canalizare pluvialăprezenta pe Calea Buziasului;
- Alimentare cu gaz: rețea centralizată de alimentare cu gazprezenta pe Calea Buziasului;
- Energie electrica: rețea supraterană de alimentare cuelelectricitateprezenta pe Calea Buziasului.

II.08Probleme de mediu

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna problema protectiei mediului.

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. - privind ocuparea terenului studiat cu functiuni de locuire si functiuni complementare locuirii (cai de acces si comunicatii, retele tehnico-edilitare - alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie) - zona se va transforma din mediu natural (partial) in mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

II.06 Optiuni ale populatiei

Propunerea facută se inscrie in dezvoltarea urbanistică a intregii zone. Aspectul si functionarea zonei se vor imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus.

Primăria Municipiului Timișoara are rol de mediere a intereselor individuale și comunitare și de decizie, ca autoritate legală.

În temeiul regulamentului local instituit conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010, activitățile de informare și consultare a cetățenilor executate pentru P.U.Z.-ul inițiat de investitor, vor fi suportate integral de catre acesta. Fondurile prevazute pentru activitățile de informare și consultare a publicului vor fi folosite la acoperirea următoarelor cheltuieli: materiale tipărite, servicii de corespondență, anunțuri în mass media, costuri de comunicații (telefon, fax, etc.) personalul detașat pentru aceste activități, servicii de cercetare sociologică, servicii facilitate întâlnirii, interviuri de grup, audieri, dezbateri, închirierea și amortizarea echipamentelor, confecționarea de panouri (panoul 1 si 2), editarea materialelor de expozitie, etc.

Investitorul privat, inițiator al P.U.Z.-ului, afișează anunțul pe panoul rezistent la intemperii, cu caracteristici stabilite prin proceduri speciale.

II.06 Disfunctionalitati

Deoarece in zona s-au dezvoltat si alte investitii imobiliare, exista riscul ca acestea sa nu genereze o zona coerenta din punct de vedere urban (relatii corecte si coerente intre zonele construite, asigurarea utilitatilor edilitare etc.).

Cap. III: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.01 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate, tendinta din zona studiata este de a densificarea fondul construit existent. Functiunea predominanta este locuire, cu regim mic de inaltime.

Propune beneficiarului de a amplasarea trei locuite individuale pe amplasamentul studiat in regim condominiu, se integreaza perfect cu dezvoltarea din vecinatate.

III.02 Prevederi ale PUG Timisoara

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017, terenul luat in studiu este incadrat in UTR 72, si are functiunea de zonă de locuinte si functiuni complementare.

Conform propunerilor facute in "Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara" - revizia 03, zona are destinatie mixta - M3 (zona mixta cu regim de cnstruire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic).

Conform Masterplan Timisoara, POLITICIA 6 prevede marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii.

III.03 Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ

Terenul propus are suprafata totala de 894 mp si este alcatuit din parcela cu nr. cad. 445215, inregistrata in C.F. nr. 445215.

III.04 Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti

Zonificare functionala. Reglementari

Funcțiunea propusa prin prezentul PUZ pentru terenurile studiate este - **Zona de locuinte, in regim maxim de inaltime P+1+Terasa circulabila.**

Pe amplasamentul studiat se propun urmatoarele:

- Dezvoltarea unei zone de locuinte;
- Rezervarea terenurilor pentru realizarea lucrarilor de infrastructura, rezolvarea acceselor si parcajelor;
- Asigurarea caracterului verde al zonei, prin rezervarea suprafetelor de teren necesare;
- Rezolvarea utilitatilor.

Cladirile sunt amplasate in interiorul zonei de implantare definita in plansa U.03 - PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE.

III.05 Indicatori urbanistici obligatorii (limite si valori minime si maxime)

Pentru **Zona de locuinte, in regim maxim de inaltime P+1+Terasa circulabila** se propun urmatorii indici urbanistici de utilizare a terenului:

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,0

Regim maxim de inaltime: **P+1+Terasa circulabila**

Zone verzi in interiorul parcelei: min. 20%, respectand conditiile din Strategia dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara, aprobata prin HCL 62/2012.

III.06 Descriere proiect

Se propune amplasarea a trei locuinte individuale, in regim condominiu. Prin amplasarea acestora se urmareste valorificarea cadrului natural si rezolvarea relatiilor cu cladirile invecinate.

III.07 Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

Pentru asigurarea alimentării cu energie electrică a consumatorilor, se va folosi bransamentul existent, conectat la rețeaua publică - S.C. ENEL S.A.

Energia electrică este preluată din bransamentul electric, printr-un tablou electric, asigurându-se măsurarea energiei consumate pentru fiecare spațiu separat.

Alimentarea cu apa va fi asigurată prin bransament la regia S.C. AQUATIM S.A..

Apa meteorică de pe acoperiș și din incintă va fi colectată printr-un sistem de canalizare dotat cu un separator de hidrocarburi la ieșire și se va deversa în Canalul Bega.

Apa uzată menajeră va fi evacuată, în rețeaua publică de canalizare a orașului - sistemul de colectare S.C. AQUATIM S.A.

Alimentarea cu gaz se va realiza prin bransament la rețeaua existentă pe Splaiul P.M. Draghici.

Precolectarea gunoiului se face prin depunerea acestuia în pubele standardizate din mase plastice. În incintă va fi prevăzută o platformă destinată amplasării acestora. Pentru evacuarea deșeurilor se va solicita serviciul unui transportator autorizat.

III.08 Integrarea investiției în zona

Prin urbanizarea terenului studiat se va consolida funcțiunea predominantă.

III.09 Consecințe economice și sociale

Prin funcțiunea propusă se asigură dezvoltarea economică a zonei studiate. Propunerea făcută generează refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spații verzi și fond construit de calitate.

III.10 Protecția mediului

Amplasamentul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție sau a unor arii protejate.

III.11 Categoriile de costuri

Realizarea rețelelor de utilități

Toate costurile privind realizarea extinderilor de rețele și bransamente necesare, vor fi suportate de către beneficiar.

Realizarea căilor de comunicații

Toate costurile privind realizarea accesurilor și a căilor de circulație pe parcela studiată, vor fi suportate de către beneficiar.

Cap. IV: CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

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.

Prin prezentul P.U.Z. se reglementează modul de utilizare al terenului (indicii de constructibilitate), regimul maxim de înălțime, funcțiunea, amplasarea și conformarea construcțiilor în zona reglementată.

La elaborarea acestuia s-a urmărit încadrarea în documentațiile urbanistice deja existente și aprobate și respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin O176/N/2000.

Întocmit:

Arh. Silvia CRISAN