



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 72/2019
Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L, CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

MEMORIU NON-TEHNIC

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Nr. proiect:	72/2019
Denumire proiect:	P.U.Z - LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII
Faza:	P.U.Z
Beneficiar:	S.C CANOVA CCM S.R.L CILIBIU ROXANA-NICOLETA FAUR ALEXANDRA-DANIELA
Amplasament:	Calea Torontalului, DN6 KM 562+850, zona METRO II Mun. Timișoara, jud. Timiș
Proiectant general:	S.C LEVANT PROJECT S.R.L. arh. MIRON ȘUTEU
Coordonator R.U.R:	S.C GENIUS LOCCI S.R.L. urb. CARMEN FALNIȚĂ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Amplasamentul studiat se află în Calea Torontalului, pe partea stângă a DN6, în zona km 562+850 pe drumul național ce leagă municipiul Timișoara de orașul Sânnicolau Mare.


Zona în care sunt situate terenurile propuse spre reglementare prin PUZ este o zonă predominant arabilă, în care există funcțiuni de locuire, dar și de servicii/comerț și industriale.

Parcelele pentru care se propune modificarea funcțiunii din locuințe individuale cu regim de înălțime S+P+2E în locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E+Er (C.U. nr. 2378 din 09.07.2020 prelungit până la 06.06.2023), fac parte din PUZ-ul aprobat prin HCL 77/2010.

În momentul de față, zona de nord a Timișoarei este supusă unei dezvoltări masive ce se va întinde și în următorii ani, lucru care aduce cu el nevoia unei reglementări. În acest scop, Strategia de dezvoltare teritorială urbană Timișoara Nord impune noi restricții de zonificare.

Astfel, prin schimbarea funcțiunii din locuințe individuale în regim de înălțime S+P+2E, conform PUZ aprobat prin HCL 77/2010, în locuințe colective în regim de înălțime D+P+2E+Er, amplasamentul studiat se încadrează în zona 26 – Locuințe colective cu regim mediu de înălțime din Strategia de dezvoltare teritorială urbană Timișoara Nord.

Accesul auto se face prin intermediul drumurilor de exploatare De 732/1/1 și De 715 racordate la rețeaua majoră de circulație DN6 Timișoara – Sânnicolau Mare, respectiv a terenurilor domeniu

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA
	Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

public, identificate prin CF nr. 424402, CF nr. 436226 și CF nr. 424400, care au destinația de drum.

În momentul de față nu este amenajată o cale de circulație auto la nivelul terenurilor identificate prin CF nr. 439577, respectiv CF nr. 449127, care au destinația de circulații publice reglementate prin PUZ-ul inițial aprobat prin HCL 77/2010.

Suprafața totală a PUZ-ului aprobat prin HCL 77/2010 este de 56.400 mp, iar suprafața terenurilor reglementate prin prezentul PUZ și propuse spre reconversie din teren arabil pentru locuințe individuale în teren pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii este de 3.102 mp., suprafață formată din LOT 4, LOT 5, LOT 8 și LOT 9.

Atât terenurile care fac parte din prezenta documentație, cât și terenurile din vechiul PUZ nu sunt construite.

Nr. CF	Lot	Suprafață	Funcțiuni existente a loturilor reglementate prin PUZ aprobat prin HCL 77/2010 conform CF	Funcțiune propusă prin prezentul PUZ
439560	LOT 4	773 mp	Teren arabil pentru locuințe individuale	Teren pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii
439561	LOT 5	773 mp	Teren arabil pentru locuințe individuale	Teren pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii
439564	LOT 8	773 mp	Teren arabil pentru locuințe individuale	Teren pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii
439565	LOT 9	783 mp	Teren arabil pentru locuințe individuale	Teren pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii
TOTAL		3.102 mp		

Terenurile identificate prin

- CF nr. 439577 – LOT 41 – 4.514 mp
- CF nr. 449127 – LOT 42 – 5.515 mp


își păstrează funcțiunea de circulații publice. Acestea au fost cedate domeniului public pentru realizare străzi, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 77/2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Planul Urbanistic Zonal stabilește zona de implantare a clădirilor ce urmează a fi edificate și propune o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelată cu cerințele economice actuale, cu modelarea arhitecturală, urbanistică și funcțională a zonei potrivit exigențelor programului arhitectural.

În acest context se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: Beneficiar:	72/2019 S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA
	Titlu proiect: Amplasament:	P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcției;
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Terenurile reglementate, identificate prin CF nr. 439560 – LOT 4 – suprafață de 773 mp; CF nr. 439561 – LOT 5 - suprafață de 773 mp; CF nr. 439564 – LOT 8 - suprafață de 773 mp; CF nr. 439565 – LOT 9 suprafață de 783 mp, vor fi zonificate astfel:

- locuințe colective cu funcțiuni complementare, comerț și servicii;
- circulații auto, pietonale și parcaje;
- zone verzi.

Prin PUZ aprobat prin HCL nr. 77/2010, accesul la parcele a fost reglementat astfel:

- în partea Nord-Estică printr-un drum colector dinspre intersecția METRO II, magazin amplasat pe parcela vecină;
- în partea Sud-Vestică prin DE732/1/1, drum de exploatare, racordat la rețeaua majoră de circulație DN6 prin intermediul drumului de acces la METRO II.

Se propune păstrarea și realizarea de accesuri auto și velo precum și a profilelor transversale propuse și aprobate prin HCL nr. 77/2010. Nu se propun modificări în ceea ce privește profilul transversal deja aprobat.

Accesul individual pe parcelele ce fac obiectul PUZ, respectiv loturile 4, 5, 8, 9 se va realiza din strada propusă prin PUZ aprobat prin HCL 77/2010 (prin CF nr. 439577 și CF nr. 449127), strada care traversează zona studiată pe direcția Sud-Vest – Nord-Est.


Pe fiecare lot 4, 5, 8, 9, se va configura câte un acces de pe stradă-domeniu public pe parcelă-domeniu privat.

Conform, situației prezente, până la lărgirea DN6 – Calea Torontalului realizarea accesului se va face etapizat:

- în etapa I – accesul se va face prin intermediul drumurilor de exploatare De 732/1/1 și De 715 racordate la rețeaua majoră de circulație DN6 Timișoara – Sânicolau Mare, respectiv a terenurilor domeniu public cu destinația de drum identificate prin CF nr. 424402, CF nr. 436226 și CF nr. 424400. În momentul de față nu este amenajată o cale de circulație auto la nivelul CF-ului nr. 439577, respectiv CF nr. 449127 (CF-uri cu destinația de circulații publice propuse prin PUZ-ul inițial aprobat prin HCL 77/2010);
- în etapa II, accesul se va face din Calea Torontalului – DN 6, strada propusă spre lărgire, conform P.U.G. în curs de elaborare, pe terenurile identificate prin CF nr. 439577 și CF nr. 449127, conform unui proiect ce se va elabora ulterior aprobării prezentei documentații.

Indicatori urbanistici propuși

POT max.	35%
CUT max.	1.3
Zonă spații verzi	Min 30% /lot
Regim de înălțime	Max. D+P+2E+Er H _{max} cornișă = 13 m H _{max} coamă = 15 m

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: Beneficiar:	72/2019 S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA
	Titlu proiect: Amplasament:	P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

Bilanț teritorial

Nr. CF	Lot	Suprafață	%
439560	LOT 4	773 mp	6 %
439561	LOT 5	773 mp	6 %
439564	LOT 8	773 mp	6 %
439565	LOT 9	783 mp	6 %
Zona locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii		3.102 mp	24 %
439577	LOT 41	4.514	34 %
449127	LOT 42	5.515	43 %
Circulații proprietate publică		10.029 mp	76 %
TOTAL		13.131 mp	100 %

Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 4, LOT 5, LOT 8, LOT 9** se va face astfel:

- retragere față de aliniamentul stradal - min. 5.00 m;
- retragere față de limita posterioară a parcelei - min. 10.00 m;
- se permite cuplarea construcțiilor pe limita de proprietate comună, respectiv limita dintre LOT 4 și LOT 5 și limita dintre LOT 8 și LOT 9 cu condiția de a se corela cele două corpuri de clădire. În caz contrar, se recomandă o retragere de min. 5.00 m față de limita laterală de proprietate;
- retragere față de limitele laterale de proprietate învecinate cu parcelele de zone verzi - min. 5.00 m;


Astfel, se permite realizarea de imobile cuplate sau izolate în cadrul zonei edificabile, cu retragere obligatorie de min. 10 m față de limita posterioară, min. 5 m față de aliniament și min. 5 m față de limitele laterale-vecini cu lot reglementat ca zonă verde prin PUZ (Locuințe individuale, colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii", zona Calea Torontalului, DN6 km 562+850, Timișoara) aprobat prin HCL 77/23.02.2020;

Propunerea PUZ – Locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii, amplasament Calea Torontalului DN6 KM 562+850, vizează dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuire colectivă, prin modificarea zonei reglementate prin HCL 77/2010 ca fiind zonă pentru locuințe individuale.

Se propune un număr estimat de 8 apartamente pe lot, pentru care se estimează un necesar de 10 locuri de parcare/lot.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice zonei urbane din care face parte. Aceasta se încadrează în tendințele de dezvoltare ale zonei conform Strategiei de dezvoltare teritorială urbană Timișoara Nord, respectiv zona de Locuințe colective cu regim mediu de înălțime.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L, CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA
	Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază obiective precum:

- realizarea unor imobile adaptate la necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru această zonă;
- rezolvarea problemelor urbanistice (în principal raportarea la vecinătăți) pentru integrarea firească în fondul construit existent.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Întocmit,
Arh. Miron Șuteu

Coordonator RUR,
urb. Carmen Falniță