

Memoriu tehnic explicativ

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumire lucrare **PUZ – Locuințe colective si funcțiuni complementare**

Amplasament **Calea Bogdăneștilor nr.20-20A, Timișoara**

Beneficiar **MENTCONS TIM srl**

Proiectant
general **Studio Arca srl**

Faza de
proiectare **Studiu de oportunitate**

Data elaborării **Iunie 2023**

1.2 Obiectul lucrării

La inițiativa privată a investitorului MENTCONS TIM srl se dorește construirea unei clădiri cu funcțiunea: locuințe colective și funcțiuni complementare, pe un teren proprietate privată a acestuia.

În acest sens a fost emis de către Primăria Municipiului Timișoara Certificatul de Urbanism nr. 1211 din 06.06.2023, prin care se solicită investitorului elaborarea prezentului P.U.Z. și supunerea aprobării acestuia Consiliului Local, înainte de

începerea procedurii pentru obținerea Autorizației de Construire a obiectivului enunțat anterior.

Prezenta documentație, Plan Urbanistic Zonal, stabilește condițiile tehnice privind modul de utilizare funcțională, modul de ocupare a terenului, regimul de înălțime și accesele pe parcelă.

1.3 Surse de documentare

Pentru întocmirea documentației de urbanism solicitate au fost studiate planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare urbană în zonă:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan) Timișoara;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Polului de Creștere Timișoara;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, etapa 3, aflat în curs de avizare;
- Documentația topografică întocmită pentru zona studiată.

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

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- HG nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicat;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

2 Stadiul actual al dezvoltării

2.1 Evoluția zonei

Calea Bogdăneștilor este una dintre arterele importante de circulație din Municipiul Timișoara. Alături de strada Brediceanu asigură legătura dintre zona de Vest a orașului și zona centrală (Cartierul Cetate, Piața Victoriei).

Calea Bogdăneștilor, prin prospectul său amplu 36-39 m (traseu în ambele direcții pentru liniile de tramvai și traseu auto în ambele sensuri cu două benzi pe sens), acționează ca o barieră între cele două tipuri de țesut urban ce îi mărginesc laturile. Astfel dacă latura nordică prezintă un regim de înălțime extrem de variat, de la locuințe parter la imobile P+10 și un mix de funcțiuni (rezidențial, comerț, servicii etc.), latura sudică este mult mai omogenă, fiind ocupată majoritar cu clădiri rezidențiale unifamiliale.

Acest prospect extrem de variat, alături de mix-ul de funcțiuni, reflectă vitalitatea țesutului urban, capacitatea sa de a răspunde tendințelor de dezvoltare imobiliară tot mai incisive și, până la urmă, în ciuda aparentei dizarmonii, creează un pattern de creștere urbană, extrem de flexibil și adaptat la nevoile specifice ale fiecărei perioade în parte.

Situl propus pentru PUZ - Locuințe colective și funcțiuni complementare se află situat la intersecția străzilor Calea Bogdăneștilor și Suceava. Proximitatea față de zona centrală a orașului (Cartierul Cetate, Piața Victoriei), accesul facil la întreaga infrastructură de transport în comun (tramvaie, autobuze, troleibuze) și piste de biciclete, prospectul amplu al Căii Bogdăneștilor, asigură acestui sit un potențial mare de dezvoltare.

2.2 Încadrarea în localitate, limite, vecinătăți

Zona studiată, din care face parte terenul care va fi reglementat prin PUZ, se află în partea de Vest a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara, cuprinde UTR 12, și este mărginită spre Sud de o arteră de circulație importantă: Calea Bogdăneștilor. Delimitarea și încadrarea terenului reglementat este conform planșelor anexate în partea desenată și coincide cu limita de proprietate.

Parcelele pentru care se propune PUZ – Locuințe colective și funcțiuni complementare sunt delimitate astfel:

- spre Nord - teren proprietate privata nr. top. 1498;
- spre Est - strada Suceava;
- spre Sud - Calea Bogdăneștilor;
- spre Vest - teren proprietate privată nr. Top. 1496.

Parcelele înscrise în C.F. nr. 423273 (nr. Cad. 1497/1), C.F. nr. 445438 (nr. Cad. 1497/2) și C.F. nr. 407445 (nr. Cad. 1497/3) în baza cărora a fost obținut certificatul de urbanism, se afla în proprietatea privată a MENTCONS TIM SRL, inițiatorul acestui proiect. Terenul este în suprafața de 770 mp și în momentul de față pe el se află o clădire în regim de înălțime P+1E și câteva anexe cu regim de înălțime parter.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Parcela reglementată în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase de vegetație. Nu există elemente ale cadrului natural (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrate sau protejate. Terenul este plan, cu diferențe de nivel ne semnificative, având stabilitatea generală asigurată.

2.4 Circulația

Parcela reglementată este o parcelă de colț, aflată la intersecția străzii Suceava cu Calea Bogdăneștilor. Accesul auto și pietonal este asigurat atât dinspre strada Suceava cât și dinspre Calea Bogdăneștilor.

Calea Bogdăneștilor este o stradă cu prospect larg (36-39 m) ce face legătura, alături de strada Brediceanu continuatoarea sa spre est, între centrul orașului și zona periferică vestică.

În anul 2021 au fost demarate lucrările de reabilitare și modernizare a Căii Bogdăneștilor. Proiectul vizează reabilitarea liniei de tramvai și lărgirea carosabilului la 4 benzi, de la intersecția cu bulevardul Cetății până la bucla de întoarcere a tramvaiului, pe o lungime de 2,4 km. Linia de tramvai va fi amplasată pe mijlocul tramei stradale, va fi dublă și încadrată de spații verzi plantate cu copaci. Trama stradală va cuprinde de asemenea trotuare și piste de biciclete.

Transport public

Calea Bogdăneștilor este străbătută de linii de tramvai în ambele direcții de mers. Liniile de tramvai 4,5 și 7 asigură legătura cu centrul orașului și alte puncte de reper (Gara de Nord, Spitalul Județean etc.).

2.5 Ocuparea terenurilor

Parcelarul din zona studiată este compus în mare parte din parcele de dimensiuni mici sau medii pe care au fost edificate clădiri pentru locuințe unifamiliale în regim de înălțime P - P+2E sau locuințe colective P+2E – P+10E.

În ultimii ani se remarcă o tendință de densificare a zonei prin creșterea regimului de înălțime, în special spre Calea Bogdăneștilor, frontul nordic.

Funcțiuni

În cadrul UTR 12 funcțiunea predominantă este cea de locuire, atât colectivă cât și unifamilială. Alături de locuire se găsesc funcțiuni diverse: servicii, comerț, învățământ, birouri, centre pentru îngrijirea sănătății.

2.6 Echiparea edilitară

În zona studiată se găsesc următoarele rețele în exploatare:

- rețea pentru apă și canalizare;
- rețea pentru energie electrică;
- rețea pentru gaze naturale;
- rețea pentru telecomunicații.

2.7 Probleme de mediu

Zona în care se încadrează situl este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau alte elemente care să pună problema protecției mediului.

2.8 Opțiuni ale populației

Întreaga investiție se va realiza de către investitori privați. Autoritățile publice locale nu vor avea nici o responsabilitate de natură financiară în cadrul acestui proiect. În conformitate cu prevederile legale, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Direcția Generală de Urbanism și Planificare Teritorială a municipiului Timișoara.

2.9 Disfuncționalități

Pe porțiuni extinse trotuarul nordic al Căii Bogdăneștilor este lipsit de vegetație înaltă ceea ce face ca în zilele însorite traficul pietonal să se desfășoare cu dificultate, pietonii alegând de cele mai multe ori să se deplaseze pe frontul învecinat. Din acest motiv funcțiunile de tip comerț/servicii care ar putea să se dezvolte în spațiile adiacente zonei pietonale lipsesc sau sunt insuficient dezvoltate.

Un aliniament de copaci de talie mare ar fi benefic pentru a asigura confortul pietonilor în deplasarea lor pe trotuarul nordic al Căii Bogdăneștilor.

3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificatul de Urbanism nr. 1211 din 06.06.2023 eliberat de Primăria Municipiului Timișoara a fost emis în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 Timișoara, terenul are ca destinație funcțiunea de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare P - P+2E și face parte din unitatea teritorială UTR 12.

Conform P.U.G. etapa 3, în curs de avizare, parcela studiată este încadrată în zona Liu _Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Pe terenul reglementat există zone verzi amenajate într-un procent de maxim 5% din suprafața parcelei.

Prin planul urbanistic zonal se propune amenajarea a cel puțin 30% din suprafața terenului reglementat cu zone verzi.

Amenajarea spațiilor verzi va asigura o biodiversitate a speciilor propuse conducând la crearea unui mediu natural sustenabil.

3.4 Modernizarea circulației

Terenul reglementat este o parcelă de colț și are în momentul de față posibilitatea de acces auto și pietonal atât dinspre strada Suceava cât și dinspre Calea Bogdăneștilor. În urma proiectului inițiat de Primăria Municipiului Timișoara „Reabilitare linii de tramvai și modernizare trame stradale pe Calea Bogdăneștilor – Timișoara”, strada

Calea Bogdăneștilor va fi remodelată în așa fel încât să acomodeze trafic auto în ambele sensuri, cu două benzi pe sens, linii de tramvai în axul drumului cu ecartamentele înierbate, piste de biciclete, trotuare, intersecții semaforizate și supravegheate video.

Pentru a evita o circulație auto suplimentară pe strada Suceava și luând în considerare refacerea prospectului Căii Bogdăneștilor se propune realizarea accesului auto doar din Calea Bogdăneștilor.

Numărul de locuri de parcare necesare și amplasarea lor (la sol/subsol) se va stabili în etapele viitoare ale proiectului (Documentație tehnică pentru autorizația de construire), în funcție de conformarea finală a clădirii propuse.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă este:

- locuințe colective și funcțiuni complementare.

Funcțiuni permise:

- servicii, comerț, alimentație publică, hotel, cultură, învățământ, sănătate, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, zone de recreere și odihnă, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.

În elaborarea soluției s-a ținut cont de:

- conformația terenului și ocuparea acestuia cât mai eficientă;
- amplasarea terenului față de vecinătăți;
- respectarea condițiilor de însorire și orientare a amplasamentului;
- morfologia țesutului urban adiacent.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Construcțiile se vor amplasa în interiorul perimetrului denumit "limita de implantare a construcțiilor", conform planșei "03A – Reglementări urbanistice".

Limita de implantare a construcțiilor este dată de:

- retragerea de 3 m față de aliniamentul spre Calea Bogdăneștilor,
- retragerea de 3 m față de aliniamentul spre strada Suceava,
- retragerile față de limitele cadastrale ale parcelelor învecinate:
 - 4 m față de latura nordică a parcelei pentru regimul de înălțime P+3E și 6 m pentru regimul de înălțime P+10E;

- 10 m față de latura vestică a parcelei pentru regimul de înălțime P+3E și 16,5 m pentru regimul de înălțime P+10E;

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus este de S+P+3E (H max cornișă = 14,5 m) și S+P+10E (H max cornișă = 36 m).

Modul de utilizare a terenului

Procentul de ocupare al terenului propus este de 40%.

Volumul de clădire S+P+10E poate ocupa maxim 25% din suprafața parcelei.

Coefficientul de utilizare al terenului propus este 2,6.

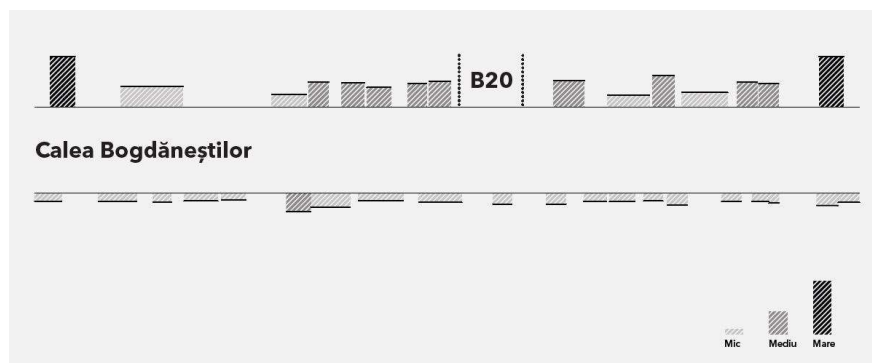
Procentul de spații verzi amenajate este de minim 30 %.

Posibilități de mobilare

Factorii ce au determinat modul de integrare a soluției propuse în zonă sunt:

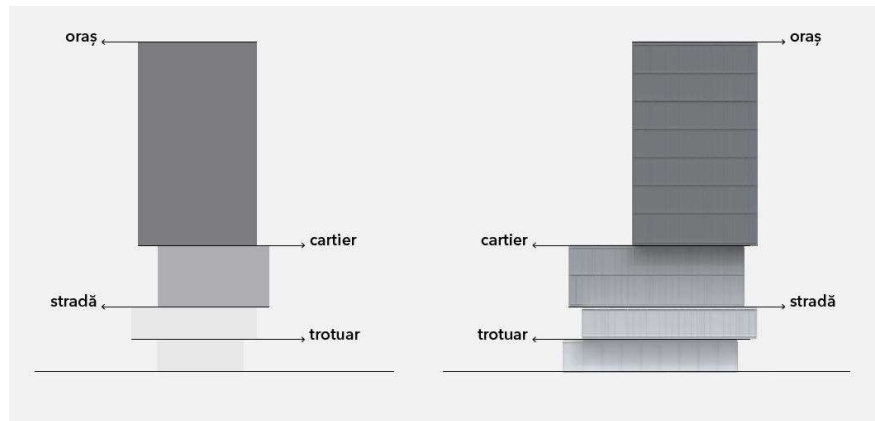
- amplasarea parcelei pe colț;
- prospectul amplu al Căii Bogdăneștilor;
- regimul variat de înălțime de la P la P+10E;
- învecinarea spre Nord cu un imobil cu calcan pe fațada spre parcela reglementată.

În urma analizei desfășuratei stradale a Căii Bogdăneștilor, latura nordică, se pot identifica trei tipologii de clădiri, în funcție de regimul acestora de înălțime: clădiri cu regim mic de înălțime (P, P+1E), clădiri cu regim mediu de înălțime (pana la P+5E) și clădiri cu regim mare de înălțime (până la P+10E).

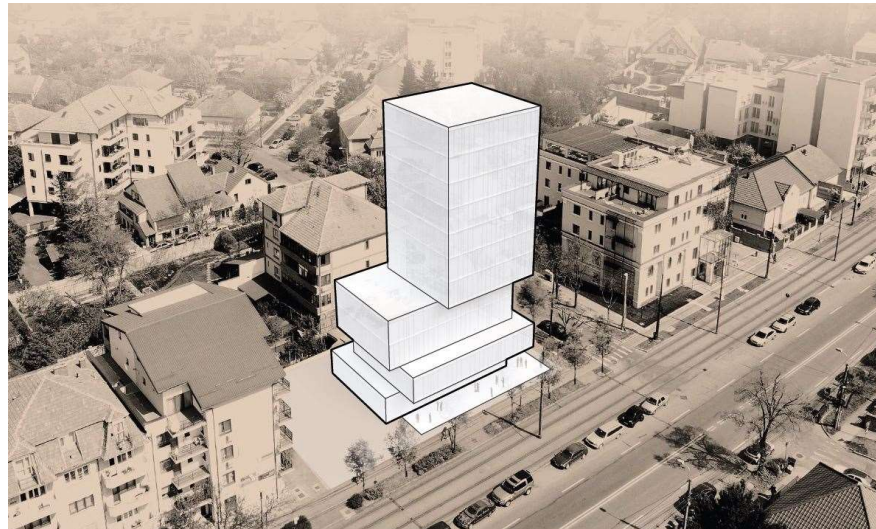


Propunerea de mobilare suprapune cele trei tipologii în compoziția volumetrică, rezultând un volum care se integrează în contextul urban adiacent.

Fiecare componentă a siluetei obținute se adresează unui alt nivel de percepție, de la vecinătatea imediată până la nivel urban.



În timp ce volumele de bază se raportează la scara clădirilor din proximitate, volumul mai înalt, prin poziționarea sa pe colțul intersecției dintre strada Suceava și Calea Bogdăneștilor, creează un dialog interesant cu strada și cu blocurile de locuințe P+10E din vecinătate.



Detaliile de conformare a clădirilor, structura acestora, închiderile și finisajele urmează a fi stabilite de către proiectanți în fazele următoare ale proiectului.

Propunerea de mobilare urbană are un caracter informativ.

Bilanțul teritorial

Pentru parcelele înscrise în C.F. nr.423273, C.F. nr.445438 și C.F. nr.407445, se propune următorul bilanț teritorial:

Bilanț teritorial	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren reglementat	770	100	770	100
Zonă constructibilă	308	Max. 40	308	Max. 40
Zonă circulației, alei, amenajări exterioare	308	Cca. 40	231	Cca. 30
Zonă spații verzi	154	Min. 20	231	Min. 30

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora în parametrii optimi: branșamente la rețeaua de apă, gaz, electricitate, canalizare, telecomunicații.

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare vor respecta cadrul legislativ actual în conformitate cu Legea Mediului 137/95, OUG 195/2005, STAS 1342/91 și NTPA 002/97 actualizat 2002.

3.7 Protecția mediului

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune amplasarea pe terenul reglementat a unei clădiri pentru locuințe colective și funcțiuni complementare.

În urma aprobării prevederilor din planul urbanistic se vor realiza documentații specifice și proiecte tehnice pentru avizarea, autorizarea și execuția lucrărilor.

Aspectele legate de protecția mediului se referă la modul de realizare a branșamentelor la rețeaua de alimentare cu apă, a racordului la rețeaua de canalizare, a branșamentelor la rețeaua de energie electrică și la asigurarea preluării deșeurilor menajere de către o firmă specializată.

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare vor respecta cadrul legislativ actual în conformitate cu Legea Mediului 137/95, OUG 195/2005, STAS 1342/91 și NTPA 002/97 actualizat 2002.

Amenajările de spații verzi de la nivelul terenului vor asigura biodiversitate ambientală, contribuind la dezvoltarea unui mediu urban sustenabil. Apele pluviale de pe zona verde se vor infiltra liber în terenul sistematizat.

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiații. Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu o firmă specializată pentru transport de deșeuri.

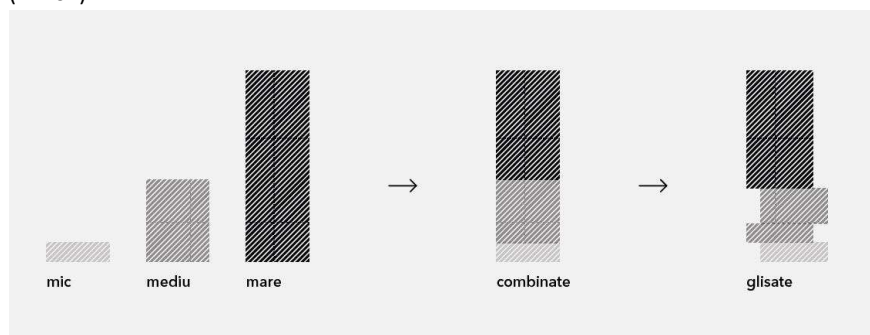
3.8 Obiective de utilitate publică

Nu e cazul.

4 Modul de integrare a investiției/ operațiunii propuse în zonă

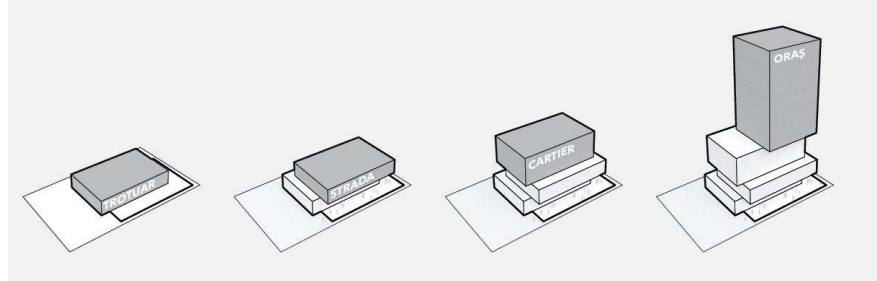
Zona din sudul Căii Bogdăneștilor este una relativ omogenă, cu clădiri preponderent rezidențiale cu regim de înălțime redus. Fondul construit din nordul Căii Bogdăneștilor este eterogen atât din punct de vedere funcțional (locuințe unifamiliale, locuințe colective, hoteluri, birouri etc.), cât și al regimului de înălțime, care variază de la clădiri cu un singur nivel P la clădiri P+10E.

Clădirile de pe latura nordică a Căii Bogdăneștilor pot fi grupate în trei categorii: regim mic de înălțime (P, P+1E), regim mediu de înălțime (P+5E) și regim mare de înălțime (P+10E).



Silueta clădirii propuse se raportează la toate cele trei tipuri de clădiri ce compun frontul nordic al Căii Bogdăneștilor.

Fiecare componentă a siluetei obținute se adresează unui alt nivel de percepție, de la vecinătatea imediată până la nivel urban.



5 Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R.

Proiectul aduce prin funcțiunile complementare prezente în volumul de bază un plus de vitalitate frontului nordic al Căii Bogdăneștilor. O parte din acest front foarte lung devine activ prin poziționarea funcțiunilor publice la parterul clădirii, în legătură directă cu strada.



6 Categorii de costuri

6.1 Costuri suportate de investitorii privați

- Costuri suportate în interiorul P.U.Z.
 - costurile lucrărilor de proiectare necesare implementării soluției propuse.
 - costurile legate de lucrări de cadastru și mișcarea terenurilor.
 - costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare.
 - costuri legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
 - costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute.

- Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.
 - costuri proiectare și execuție lucrări legate de eventualele extinderi de rețele edilitare precum și costuri de racord/branșament la acestea.
 - costuri proiectare și execuție lucrări pe domeniul public necesare realizării accesurilor auto și pietonale din rețeaua stradală existentă.

6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale

- Costuri suportate în interiorul P.U.Z.
 - nu este cazul

- Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.
 - nu este cazul

Întocmit,
Arh. Mihaela Rusuleț