

MEMORIU NON-TEHNIC



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului	- PUZ - Dezvoltare zonă de locuințe și servicii
Beneficiar	- CIUPITU MARIA, ȘOPT SILVIU-PÉTRU, SIMA ARMANDO-DEL-GRAND, ȘORA IOAN, SORA FLORINA, KRONOS CORPORATION SRL.
Amplasament	- Timișoara, CF nr. 427517, CF nr.434181, CF nr. 431514
Proiectant general	- S.C. ALUR STUDIO DESIGN S.R.L. str. Moise Doboșan, nr. 5, SAD 2, loc. Timișoara , jud. Timiș telefon 0744 426 001, e-mail:alur.studio.design@gmail.com
Nr. proiect	- 060/2022
Data	- Iunie 2023
Faza	- Etapa 1 - Etapa pregătitoare PUZ

1.2. Obiectul lucrării

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului:

PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Evoluția zonei

Arealul studiat este situat la scară mare între calea ferată și triajul Ronaț și Calea Torontalului, o zonă de interes la nivelul orașului Timișoara. În urma elaborării Strategiei de Dezvoltare Teritorială Timișoara Nord, una dintre cele mai importante concluzii a fost influența ocupării în totalitate a terenurilor din UAT vecin Dumbrăvița. Cererea de terenuri în zona de Nord a orașului a dus la migrarea timișorenilor către aceste noi parcelări, acest fenomen fiind susținut de prețul comparativ mai scăzut al proprietăților. Între timp, zona s-a dezvoltat iar spațiile rămase neocupate în urma parcelărilor sunt puține, creând astfel premisele unei dezvoltări coagulate. În urma reglementărilor propuse prin Strategia de Dezvoltare, zona va beneficia de facilități complexe cum ar fi centre educaționale, spital, zonă de recreere cu un parc considerabil în sudul terenului studiat prin prezenta documentație.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul, cu o suprafață totală de 35 000mp, se află pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, jud. Timiș, în extravilan, la Nord-Vest de oraș.

Conform CF nr. 427517

folosința actuală: teren extravilan, S(total) = 5.000 mp, categoria de folosință: arabil.

Conform CF nr.434181

folosința actuală: teren extravilan, S(total) = 10.000 mp, categoria de folosință: arabil

Conform CF nr. 431514

folosința actuală: teren extravilan, S(total) = 20.000 mp, categoria de folosință: arabil.

Destinația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: - Teren situat în extravilan - Zonă cu caracter nedefinit. Terenuri afectate de sistematizarea zonei. Terenuri afectate de canal. Terenuri situate în Zona II de referință - Aerodrom Cioca. Terenurile sunt afectate de HCL nr. 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord

În urma elaborării Strategiei Zonei de Nord a Municipiului, terenul studiat este cuprins în cvartalul C15, având locuirea individuală ca funcțiune dominantă respectând astfel caracterul zonei impus prin Strategia de Dezvoltare teritorială a zonei de Nord.

Ca și amplasament, terenul va beneficia de acces facil la viitoarea zonă de agrement prevăzută în Strategia de Dezvoltare a zonei de Nord a orașului.

Vecinătățile sunt după cum urmează:

- la Nord - zona 1 - PUZ - Locuințe și funcțiuni complementare, aprobat prin HCL nr. 74/2009
- la Vest - zona 2 - teren agricol A 694/7
- la Sud - zona 3 - PUZ - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, aprobat prin HCL nr.479/2009
- la Est - zona 4 - PUZ - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, aprobat prin HCL nr.342/2015

conform planșelor anexate.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care să intervină în modul de organizare urbanistică propusă, având în vedere limitarea propunerii la nivel funcțional. Se vor respecta retragerile impuse de zonele de protecție ale Hcn613 și Hcn700. Cele două canale nu apar ca și culoare verzi-albastre în Strategia de dezvoltare „Timișoara Nord”, aprobată prin HCL 365/2022.

2.4. Circulația

Drumurile ce deservesc zona vor fi racordate la DE 694/1 și la strada Corneliu Ursu. Accesul la parcelele din zona studiată se va face din străzile nou proiectate.

În interiorul planului urbanistic propus, străzile vor avea un profil de 12m, respectiv 16m, prevăzut cu zone verzi și trotuare accesibile. Acestea pot fi consultate în planșa anexată U08 - CIRCULAȚII ȘI PROFILE STRADALE PROPUSE.

Documentația de execuție, atât a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată, dar și a drumurilor de incintă vor fi întocmite de un proiectant de specialitate și vor ține cont de asigurarea unei continuități a rețelei stradale existente și propuse deja prin documentațiile de urbanism aprobate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul studiat are ca funcțiune dominantă locuirea individuală și se încadrează în cvartalul C15.

Folosința actuală a terenurilor studiate conform CF-urilor este de teren arabil.

Principala caracteristică a funcțiunilor ce ocupă zona studiată este de zone de locuințe și funcțiuni complementare. Atât în zona studiată, cât și cele din zonele vecine 2, 3 și 4, clădirile lipsesc cu desăvârșire, existând câteva doar în partea de Nord -zona1-PUZ - Locuințe și funcțiuni complementare, aprobat prin HCL nr. 74/2009. Propunerile de ocupare a parcelelor, dar și volumetria acestora poate fi consultată în planșa anexată U07 - VOLUMETRII PROPUSE.

2.6. Echipare edilitară

Zona este asigurată cu energie electrică, iar celelalte utilități ca apa potabilă, canalizare, gaze naturale și telefonie, se află în imediata vecinătate, ca urmare a unor dezvoltări urbanistice (prin documentații PUZ) și se vor asigura pe amplasament ca urmare a cheltuielilor realizate de către beneficiari. Extinderea rețelelor de utilități va avea în vedere problema subdimensionării actuale a acestora și va avea grijă ca necesarul pentru fiecare rețea edilitară să fie asigurată la nivelul noului cartier.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori. În vecinătate nu există agenți economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu funcțiunea propusă prin PUZ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare

Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată este reglementată din punct de vedere urbanistic, funcțiunea fiind de locuințe pentru maximum 2 familii și funcțiuni complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere propunerile, în special a culoarelor verzi, din cadrul Strategiei de Dezvoltare a Zonei de Nord. În cadrul parcelei se vor amenaja parcările și spațiile verzi, astfel încât să se asigure necesarul prevăzut prin Strategia dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010 - 2020.

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

ZONIFICARE TERITORIALĂ						
Zone funcționale	Parcela	POT max.	CUT max.	Regim de înălțime maxim	H cornișă maxim	H coamă maxim
Locuințe	4-39	35%	1,05	S+P+1E	max. 9,5 m	max. 12,5 m
Servicii	2;3	40%	1,20	S+P+2E+1Er	max. 15 m	max. 16 m
Spații verzi	1	-	-	-	-	-
Drumuri, alei, parcaje	40	-	-	-	-	-

BILANȚ TERITORIAL		
Zone funcționale	Suprafața (S)	procent din S
Total zona studiată	3,5000 ha	100 %
Zonă locuințe	2,1955 ha	62,72 %
Zonă servicii	0,1777 ha	5,08 %
Zona spații verzi	0,1753 ha	5,01 %
Drumuri, trotuare, alei, parcaje	0,9515 ha	27,19 %

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată asigurarea echipării edilitare se va face prin extinderea rețelelor existente, aflate în vecinătate.

Alimentarea cu apă - extinderea rețelei de apă potabilă a localității

Evacuarea apelor reziduale - realizarea unui canal stradal care va prelua strict apele uzate menajere, apele pluviale vor fi preluate separat. Canalizarea menajeră se va racorda la rețeaua de canalizare extinsă a orașului.

Alimentare cu energie electrică - Branșamentul la rețea se va realiza pe cheltuiala beneficiarilor.

Telecomunicații - Asigurarea cu telefonizare a investiției se va face de la unul din furnizorii aflați în zona adiacent zonei studiate. Rețeaua de telefonizare și branșamentele la rețea se va realiza pe cheltuiala investitorilor.

Alimentare cu căldură - Sistemul de încălzire propus: centrală termică proprie cu combustibil gaz natural sau cu alți combustibili.

Alimentare cu gaze naturale - extinderea rețelei de gaz natural a localității. Branșamentul la rețea se va realiza pe cheltuiala beneficiarilor.

3.6. Obiective de utilitate publică

Circulația terenurilor	Situatie existentă		Situatie propusă	
	mp	%	mp	%
Teren proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	35 000 mp	100%	25485 mp	72,81%
Terenuri care trec în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale	0	0%	9515	27,19%
TOTAL	35 000 mp	100%	35 000 mp	100%

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Propunerea făcută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a întregii zone prevăzută prin Strategia de Dezvoltare teritorială urbană Timișoara Nord, astfel aspectul zonei va fi completat odată cu realizarea obiectivului propus. Prin urbanizarea parcelelor studiate se continuă procesul de trecere a terenurilor în intravilan și a dezvoltării zonei de locuințe.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Prin prezentul PUZ se propun atât funcțiunea de locuire cât și funcțiuni economice sau sociale, astfel că este asigurată o dezvoltare economică a zonei studiate.

6. CATEGORII DE COSTURI

Investitorii suportă toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse, costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare, precum și cele ale amenajării exterioare, respectiv zone verzi, parcaje, circulație auto și circulație pietonală.

Întocmit,

arh. Vlad Trif

Coordonator Urbanism,

arh. Daniel Guțu