

MEMORIU TEHNIC

P.U.Z.-Introducere teren în intravilan și construire locuințe colective cu regim mediu de înălțime

Amplasament: Județul Timis, extravilan mun. Timisoara,
CF nr. 442852, nr. cad .442852

Faza: Etapa 1-Informarea populației

Beneficiar: BOIANGIU NICOLETA

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării: P.U.Z.-Introducere teren în intravilan și construire locuințe colective cu regim mediu de înălțime

Amplasament: Județul Timis, extravilan mun. Timisoara, CF nr. 442852, nr. cad .442852

Beneficiar: BOIANGIU NICOLETA

Proiectant: S.C. DID STUDIO S.R.L.

Data elaborării: SEPTEMBRIE - 2023

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: P.U.Z.-Introducere teren în intravilan și construire locuințe colective cu regim mediu de înălțime

Amplasament: Județul Timis, extravilan mun. Timisoara, CF nr. 442852,
nr. cad .442852

Beneficiar: Boiangiu Nicoleta

Proiectant: S.C. DID STUDIO S.R.L.

Data elaborării: septembrie - 2023

1.2. Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program: Obiectivul prezentei lucrări îl constituie întocmirea unui P.U.Z. care are ca scop introducerea unui teren cu suprafața de 4350 mp din extravilan în intravilan pentru construirea unor locuințe colective cu regim mediu de înălțime. Terenul studiat în prezenta documentație se află situat în zona nordică a Municipiului Timisoara (Metro 2), CF 442852.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona amplasamentului și informațiile cu caracter analitic.

Studii de fundamentare cu caracter documentar:

- Planul Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL nr.157/2002 și prelungit conform. HCL 619/2018. Destinația conform PUG aprobat și certificatului de urbanism nr.1813/11.08.2023 este de teren situat în extravilan, zona cu caracter nedefinit, teren afectat de sistematizarea zonei (largire drumuri de exploatare existente). Terenul este situat în zona II de referință Aerodrom Cioca.
- Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord, aprobată cu HCL nr. 365/2022. Conform Strategiei, amplasamentul studiat se încadrează în cvartalul 22, zonă de locuințe colective cu regim mediu de înălțime
- Plan Urbanistic General Timisoara- în curs de aprobare. Conform PUG nou , terenurile fac parte din zona de urbanizare, locuințe cu dotări de interes local și UTR Uli/c- zona de locuințe cu regim redus de înălțime-individuale și colective mici.

Studii de fundamentare cu caracter analitic:

- Accesibilitatea la căi de circulație majore asigură premisele conturării acestui program funcțional;
- Funcțiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

Din documentațiile de urbanism aprobate în zona și cele în curs de autorizare studiate rezultă faptul că amplasamentul se află într-o zonă rezidențială cu regim de înălțime S+P+4E+R/M.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Incadrarea în localitate și evoluția zonei

Terenul studiat în vederea întocmirii P.U.Z. se află în zona nordică a Municipiului Timișoara (Metro 2) în apropiere de Calea Torontalului .

Zona studiată se distinge ca un areal distinct aflat în continua dezvoltare. Prin documentațiile urbanistice aprobate în zona studiată, aceasta are un caracter pronunțat de locuire și servicii. Dezvoltarea urbană în continua creștere în această zonă și apropierea de Calea Torontalului determină ca terenul studiat să dețină o poziție favorabilă construcției de locuințe.

Începând cu anul 2006, în zona studiată a început un amplu proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. O bună parte din terenurile existente cu destinație agricolă au fost introduse în intravilan, devenind construibile.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Pe terenul studiat nu există elemente naturale sau de relief care să prezinte vreo importanță sau care să condiționeze în vreun fel organizarea urbanistică.

2.3. Incadrarea în zonă și amplasamentul

Terenul studiat în vederea întocmirii P.U.Z. se află în extravilanul municipiului Timișoara.

Suprafața teren: 4350 mp.

Categoria de folosință a terenului este: arabil.

Terenul și ce face obiectul documentației este proprietatea privată a persoanelor fizice Boiangiu Nicoleta și Boiangiu Alexandru conform extras de carte funciara.

Terenul studiat se învecinează cu:

- Nord– DE 716
- Est – DE 712/1
- Sud –Parcela privată- teren arabil extravilan- CF442719
- Vest -Parcela privată- teren arabil extravilan- CF428458

2.4. Echiparea edilitară

Parcela studiată nu este echipată edilitară, însă în imediată vecinătate se regăsesc rețele electrice și rețele de gaz.

Dotarea zonei cu utilități:

- Alimentarea cu apă – cea mai apropiată rețea se află pe str. General Leonard Mociulschi
- Canalizarea – cea mai apropiată rețea se află pe str. General Leonard Mociulschi
- Alimentarea cu gaz – cea mai apropiată rețea se află pe Calea Torontalului
- Electricitate – cea mai apropiată rețea se află pe str. General Leonard Mociulschi
- Telecomunicații – cea mai apropiată rețea se află pe str. Calea Torontalului

2.5. Disfuncționalități și priorități

Fiind un teren liber de construcții, zona este momentan acoperită de vegetație spontană crescută haotic.

Principalele disfuncționalități:

- drumuri de exploatare din pământ, subdimensionate, nemodernizate
- lipsa rețele tehnico - edilitare pe teren
- lipsa spațiilor verzi amenajate
- lipsa unei parcelări pe terenul studiat care să reglementeze modul de construire

Prioritati:

- modernizarea infrastructurii stradale și a circulațiilor pietonale
- extinderea rețelelor tehnico – edilitare
- organizarea corespunzătoare a spațiilor verzi
- stabilirea unui regulament de urbanism pentru construirea de locuințe
- propunerea unor noi accese
- stabilirea aliniamentelor

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**3.1. Circulația**

Accesul pe terenul beneficiarilor se face în prezent de pe strada General Leonard Mociulschi, asfaltată parțial până la terminarea parcelei din cadrul Metro. În continuare, strada este parțial pietruită și de pământ, făcând legătura rutieră între Calea Torontalului și stația CFR de Triaj din Ronat.

Conform PUZ "Zonă rezidențială și spații comerciale" aprobat prin HCL 374/2006 și a Strategiei de Dezvoltare Nord este propusă o dezvoltare a infrastructurii rutiere în zona studiată prin largirea străzii General Leonard Mociulschi la un profil cu lățimea de 26 m, strada ce are face legătura noilor ansambluri create în zona de nord cu Calea Torontalului. La est de parcela studiată este propusă o stradă cu un profil de 26 m ce se leagă printr-o giratie cu strada General Leonard Mociulschi.

Pentru ca terenurile din zonă să poată fi folosite la capacitatea lor maximă, se propune realizarea unui drum cu un profil de 12 m în partea de sud a acestuia.

După elaborarea PUZ-ului se vor ceda domeniului public terenurile aferente drumurilor publice.

3.2. Zonificare funcțională – bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul ce a inițiat elaborarea P.U.Z. se propune spre dezmembrare în 3 parcele, 2 dintre ele cu construcții de locuințe colective și servicii complementare cu regim de înălțime distinct și o parcelă zonă verde;

Zonificarea funcțională a terenului ce face obiectul PUZ s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă a fiecărei arii studiate și de proximități urbanistice care impun constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici.

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se seama de regimul de înălțime și de construire autorizat în zonă sau propus prin planuri urbanistice în curs de aprobare. Se propune astfel:

- pe parcela nr. 1, în partea de nord a parcelei un regim de înălțime maxim de S+P+4+R, pentru un accent punctual care susține compoziția volumetrică a intersecției și S +P+3 în partea de sud a acestuia

-pe parcela nr. 2, zonă verde.

-pe parcela nr. 3, un regim de înălțime S+P+2+R care face tranziția către țesutul de locuințe individuale din zonă.

Prin conformarea construcțiilor se vor evita obținerea unor fronturi continue.

Suprafața terenului studiat va fi zonificată astfel:

- zonă alocată construcțiilor

- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor supraterane;
- zona verde.

BILANT TERITORIAL EXISTENT	Suprafata
Aria construita	0.00 mp (0.00%)
Suprafata spatii verzi	4350.00 mp (100.00%)
POT	0.00%
CUT	0.00
SUPRAFATA TEREN	4350.00mp

BILANT TERITORIAL PROPUȘ	Suprafata
ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMETARE	2950.00 mp (67.83%)
ZONA VERDE	220.00 mp (5,05 %)
SUPRAFATA CEDATADOMENIULUI PUBLIC PENTRU DRUMURI,TROTUARE, PISTE BICICLETE	1180.00 mp (27.12%)
POT _{maxim}	40%
CUT _{maxim}	1.50
SUPRAFATA TEREN	4350.00mp

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse va fi de:

- pentru regim P: Hmax. cornișă = 5,00 m, Hmax. = 6,50 m;
- pentru regim P+2E+R: Hmax. cornișă = 12,00 m, Hmax. = 13,50 m;
- pentru regim P+3E: Hmax. cornișă = 12,00 m, Hmax. = 14,50 m;
- pentru regim P+4E+R: Hmax. cornișă = 18,00 m, Hmax. = 19,50 m;

- Asadar, conform planșelor anexate, procentul de ocupare a terenului este de maxim 40.00% și coeficientul de utilizare al terenului (CUT) este de maxim 1.50.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- Parcela 1
 - Retragera de 2.00 m față de limita estica de proprietate, strada cu profil de 26 m;
 - Retragera de minim 4.00 m față de limita nordica a proprietatii strada cu profil de 26 m;
 - Retragera de minim 10.00 m față de limita din vest a proprietatii, în cazul cladirilor cu regim de înălțime S+P+4 și minim 8,00 m pentru corpurile de clădire S+P+3, dar nu mai puțin de ½ h clădirii la cornișă;
 - Retragera de 11.42 m față de limita din sud a proprietatii;
- Parcela 3
 - Retragera de 2.00 m față de limita estica de proprietate, strada cu profil de 26 m;
 - Retragera de minim 5.00 m față de limita nordica a proprietatii, parcela 2 cu zona verde;

- Retragerea de minim 4.50 m față de limita din vest a proprietatii, în cazul corpurilor de clădire cu regim de înălțime S+P+2 și minim 6,00 m pentru corpurile de clădire S+P+3, dar nu mai puțin de ½ h clădirii la cornisa;

- Retragerea de 12.00 m față de limita din sud a proprietatii;

3.3. Dezvoltarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și energie sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual.

Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.

Extinderea rețelelor de utilități până la amplasamentul studiat vor fi efectuate pe cheltuiela beneficiarului.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor

întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

4. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

4.1. Consecinte economice

Din punct de vedere economic, investiția propusă va crește valoarea imobiliară a zonei. Sumele investite pentru amenajarea terenului și pentru îmbunătățirea rețelelor edilitare se vor regăsi într-o atractivitate sporită pentru imobilele din această zonă.

4.2. Consecinte sociale

Amenajarea spațiilor din preajma construcției, în locul vegetației crescute necontrolat poate determina responsabilizarea locuitorilor zonei în vederea protejării mediului înconjurător. De asemenea un spațiu urban coerent și bine organizat are efecte asupra comportamentului social, atât al vechilor locuitori ai zonei, cât și al familiilor ce se vor muta în zona studiată.

5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

5.1. Costuri suportate de investitori privati

Toate costurile legate de proiectare, construirea imobilelor, extinderea rețelelor edilitare, amenajarea terenului vor fi suportate de către beneficiar.

5.2. Costuri suportate de autoritatile publice

Nu este cazul.

6. CONCLUZII

Soluția urbanistică propusă susține dezvoltarea zonei Metro 2, continuarea conexiunilor rutiere existente în alte planuri de urbanism și se integrează în zona prin funcțiunea propusă. La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;

Întocmit,
Arh. Ionascu-Alexandru Adina-Diana

Specialist RUR,
Arh. Răciu Sabin