



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405377 și 400214 Timișoara; Nr. Cad. 405377 și 400214

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului : **ELABORARE P.U.Z. – ZONĂ MIXTĂ SERVICII/
COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, ALEEA VIILOR &
GR. ALEXANDRESCU**

Beneficiar: **S.C. BUKOVINA RESIDENTIAL S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. PRO – ARH TCC S.R.L.**

Arh. LAURA TIFAN GY

Data : **Februarie 2019**



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405377 și 400214 Timișoara; Nr. Cad. 405377 și 400214

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului:	Plan urbanistic zonal Zonă mixtă servicii/comerț și locuințe colective, Aleea Viilor&Gr. Alexandrescu Mun. TIMIȘOARA, Jud. Timiș C.F. 405377 și 400214 Timișoara, nr. Cad. 405377 și 400214
Beneficiar:	S.C. BUKOVINA RESIDENTIAL SRL
Proiectant:	S.C. PRO- ARH TCC S.R.L.
Data:	Februarie 2019

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent intravilanului Municipiului Timișoara. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin C.F. 405377 Timișoara și C.F. 400214 Timișoara, nr. cad. 405377 și 400214, proprietar fiind S.C. BUKOVINA RESIDENTIAL S.R.L. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, precum și a Legii 50/1991.

În elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

2. STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTĂRII URBAINE

2.1 Incadrarea în teritoriu

Terenul studiat se află în partea de Nord-Vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, în aria cuprinsă între strada Grigore Alexandrescu (inel IV) și Aleea Viilor, aproape de limita intravilanului.

Conform Certificatului de urbanism Nr. 2143 din 25.05.2018 și P.U.G aflat în vigoare, în momentul de față terenul face parte din UTR nr. 17, fiind indentificat ca zona pentru locuințe și funcțiuni complementare propusă și zonă de instituții publice și servicii publice propusă.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405377 și 400214 Timișoara; Nr. Cad. 405377 și 400214

Vecinătățile sunt alcătuite în principal din zone pentru locuințe individuale și colective și funcțiuni complementare zonei de locuire, precum și câteva inserții de zone cu caracter industrial sau servicii.

2.2 Analiza situatiei existente

Terenul în studiu, în suprafață totală de 17100 mp, are folosința de curți construcții în intravilanul municipiului Timișoara. Acesta este liber de construcții și amenajări.

Terenul se află la o altitudine de aproximativ 87...89 m față de Nivelul Mării Negre (NMN), altitudine caracteristică pentru regiunea Timișoarei. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vecinatările directe sunt:

- la Nord Vest – parcela cu nr. top. Cc576/22;
- la Sud Vest – parcele de locuințe și funcțiuni complementare, parțial construite, provenite din PUZ probat cu HCL 175/2004 și parcele libere de construcții;
- la Sud Est – strada Grigore Alexandrescu (DE 575), prospect actual 25 m și HCn562;
- la Nord Est – Aleea Viilor (DE 561), prospect actual 20 m.

În prezent, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt locuire individuală și colectivă în ansambluri de blocuri cu regim de înălțime S+P+2E+M/Er până la S+P+6E+Er, precum și unități de depozitare și servicii.

2.3 Căi de comunicație

Accesul pe terenul studiat se face de pe strada Grigore Alexandrescu (DE575), precum și de pe Aleea Viilor (DE 561).

Capacitățile actuale ale străzilor existente sunt:

Strada Gr. Alexandrescu – 26,0 m;

Aleea Viilor – 20,0 m;

Având în vedere destinația propusă pentru zona studiată se va avea în vedere implementarea cu prioritate a unei soluții pentru viitoarele circulații, măbind profilele străzilor adiacente prin extinderea acestora conform „PLAN URBANISTIC GENERAL TIMIȘOARA”.

Soluția de rezolvare a acestor probleme este prezentată în detaliu la punctul “ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI”.

2.4 Ocuparea terenurilor

În prezent, funcțiunea terenului studiat este de teren curți construcții în intravilan, liber de construcții.

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de locuire individuală și colectivă în ansambluri de blocuri cu regim de înălțime S+P+2E+M/Er până la S+P+6E+Er, precum și unități de depozitare și servicii.

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara, în vecinătatea zonei studiate sunt prevăzute dezvoltări de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare și servicii.

Pe terenul studiat nu se află construcții și amenajări. Pe o rază de 50-100 m sunt executate locuințe individuale și colective, funcțiuni complementare, unități de depozitare și servicii (adiacent str. Gr. Alexandrescu).

Principalele disfuncționalități în zonă sunt reprezentate de:

- vecinătatea străzii Gr. Alexandrescu (DE575) și Aleea Viilor (DE561), a căror profile transversale sunt necorespunzătoare pentru preluarea traficului prevăzut pentru această zonă;



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405377 și 400214 Timișoara; Nr. Cad. 405377 și 400214

2.5 Echiparea edilitara

2.5.1. Căi de comunicație

În prezent, accesul pe terenul studiat se face de pe strada Grigore Alexandrescu și de pe Aleea Viilor, dinspre Timișoara.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, cea de zonă de locuințe colective, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

2.5.2. Rețele edilitare

În prezent nu există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații pe terenul cuprins în studiu, dar acestea se află în imediata vecinătate, fiind posibilă astfel extinderea rețelelor pe suprafața terenului ce face obiectul P.U.Z.

2.5 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

2.6 Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții cu un regim de înălțime de maxim S+P+12E+M/Er.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Elemente de tema

Obiectivele majore ale Planul Urbanistic Zonal sunt:

- zonificare funcțională – pentru stabilirea parcelelor și a funcțiilor permise
- stabilirea obiectivelor nou propuse și a disponibilităților de amplasament
- organizarea circulației și amenajarea domeniului public
- măsuri de reglementare urbanistică a zonei, ca instrument de aplicare de către foruri abilitate.

Toate acestea stau la baza PUZ-ului ce se va realiza ulterior.

3.2 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. propus se va asigura un echilibru optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Zona din lungul drumurilor va fi valorificată ca spațiu verde și va fi agrementată cu plantații adecvate sitului.

Suprafața de spațiu verde necesară zonei este completată prin amenajarea de spațiu verde în cadrul parcelei propuse.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405377 și 400214 Timișoara; Nr. Cad. 405377 și 400214

3.3 Zonificarea teritoriului

Tinand cont de dezvoltarea urbana a Municipiului Timișoara se inainteaza urmatoarele propuneri:

- o parcelă de locuințe colective și spații de servicii/comerț la parter.
- se estimeaza un numar aproximativ de 390 de familii in zona studiata.
- se propun interventii specifice unei zone de locuințe colective cu servicii (regim de inaltime, aliniere, integrare, asigurarea circulatiei si locurilor de parcare, spatii verzi).

3.4 Organizarea circulatiei și accesibilitate

Strazile vor avea următoarele profile:

- 30 m – strada Grigore Alexandrescu – prospect propus prin PUG, cu un carosabil de 14 m, zonă verde de 3,0 m amplasată central și zone verzi și parcări de 2,5 m, zone de protecție de 1,0 m, piste de biciclete de 1,0 m respectiv trotuar de 2,0 m de o parte și de alta a carosabilului.
- 20 m – Aleea Viilor, prospect propus prin PUG, cu un carosabil de 7,0 m și zone verzi și parcări de 2,5 m, zonă de protecție de 1,0 m, piste de biciclete de 1,0 m, respectiv trotuar de 2,0 m, de o parte și de alta a carosabilului.
- 37 m – stradă nouă propusă prin PUG, cu un carosabil de 13,0 m, zonă verde de 13,0 m amplasată central și zone verzi de 1,5 m, piste de biciclete 1,5 m, respectiv trotuare de 2,5 m de o parte și de alta a carosabilului;

Se va asigura numarul de parcare necesar locuintelor și serviciilor in interiorul parcelei, cât și în parcări subterane.

3.5 Spații verzi

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se vor amenaja dupa cum urmează:

- spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de locuinte colective, minim 20%;
- spații verzi de aliniament în cadrul parcelelor de drumuri;

3.6 Regimul de aliniere al constructiilor

Avand in vedere trama stradala propusa, se stabileste un aliniament ce presupune urmatoarele retrageri:

Parcela Nr. 1 – Locuințe colective și servicii/comerț la parter

Regim maxim de înălțime S+P+6E+Er, S+P+10E+Er, respectiv S+P+12E+Er

- retragere obligatorie de 8 m față de cele 3 străzi – str. Gr. Alexandrescu, Al. Viilor și strada nou propusă;
- retragere minima de 20 m față de spatele parcelei;

Parcelele Nr. 2 și 3 – Circulații rutiere

3.7 Regim de inaltime

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomanda realizarea unui profil volumetric echilibrat, fara contraste.

Din punct de vedere al regimului de inaltime, constructiile se vor incadra in limitele de maxim S+P+12E+Er pentru locuințele colective cu servicii/comerț la parter.

3.8 Modul de utilizare al terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul mixt de servicii si locuințe colective, ocuparea terenurilor se va inscrie in limita a maxim 40 %.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405377 și 400214 Timișoara; Nr. Cad. 405377 și 400214

Se va respecta un C.U.T. maxim de 2,8.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
Suprafata aferenta circulatiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, spatii verzi aferente.	0	0	812 mp	4,75%
S aferenta zonei de locuinte colective cu servicii/comerț la parter	0	0	16288 mp	95,25%
TOTAL TEREN	17100 mp	100%	17100 mp	100%

3.9 Echiparea tehnico-edilitara

● Alimentarea cu apă potabilă

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al municipiului Timișoara, existentă în zona de sud a parcelei studiate.

● Canalizarea

În prezent pe amplasamentul studiat nu există rețea de canalizare, dar aceasta se află în imediata vecinătate, în zona de sud a parcelei, iar asigurarea noii dezvoltări cu canalizare menajeră se va realiza prin extinderea rețelei existente a localității, administrată de AQUATIM S.A., și realizarea de noi racorduri la aceasta.

Pentru evacuarea apei provenite din precipitații se prevede o rețea separată de rețeaua pentru ape uzate menajere.

● Iluminatul public stradal:

Se prevede un iluminat stradal al zonei cu rețelele de alimentare pozate subteran. Acesta se va realiza cu corpuri de iluminat de 250W montate pe stâlpi.

● Alimentarea cu energie electrica:

În prezent pe amplasamentul studiat nu există rețele de energie electrică, dar acestea se află în imediata vecinătate, în zona de sud a terenului, iar asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente a localității, și realizarea de noi branșamente la aceasta.

● Echiparea cu rețele de telecomunicatii:

În prezent pe amplasamentul studiat nu există rețele de telecomunicații, dar acestea se află în imediata apropiere.

Asigurarea noii dezvoltări cu telecomunicații se va realiza prin extinderea rețelelor aflate în zonă, și realizarea de noi branșamente la acestea.

● Alimentare cu gaze naturale:

În prezent pe amplasamentul studiat nu există rețele de gaze naturale, dar acestea se află în imediata apropiere.

Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor aflate în zonă, și realizarea de noi branșamente la acestea.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405377 și 400214 Timișoara; Nr. Cad. 405377 și 400214

● Incalzirea locuintelor:

Încălzirea locuințelor se va realiza prin intermediul centralelor de apartament, sau de bloc, alimentate cu gaze naturale sau alți combustibili.

Aceasta solutie va fi studiata si adoptata pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizație de Construire.

● Deseurile menajere:

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele amplasate la fiecare cladire de locuire colectiva in parte, intr-un loc special amenajat in zona caii de acces. Pubelele vor fi ridicate si golite periodic de catre societatea de salubritate specializata, pe baza unui contract de servicii incheiat intre locatari si societatea de salubritate.

3.10 Protectia mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Spațiul plantat pe parcelă va fi de minim 20% din suprafața lotului.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

3.11 Obiective de utilitate publică

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Intocmit: arh. Laura Tifan Gy