

FOAIE DE CAPĂT

Denumire lucrare	P.U.Z. - Locuinte colective si functiuni complementare
Faza	Aviz de oportunitate
Amplasament	Timișoara, Strada Victor Hugo, nr. 64-66
Beneficiar	JOBMANN INVEST SRL
Proiectant arhitectură	STUDIO ARCA s.r.l.
Nr. proiect	461/ 2020

BORDEROU ARHITECTURA

PARTE SCRISĂ

01. **FOAIE DE CAPĂT**
02. **BORDEROU – piese scrise și desenate**
03. **MEMORIU TEHNIC**
04. **ANEXE**
 - Certificat de urbanism nr. 3671 din 06.09.2018
 - Extrase C.F.: nr. 427353, nr.427359, nr. 444364

PARTE DESENATĂ

- 01 A **INCADRARE IN TERITORIU. INCADRARE IN PUG**
- 02 A **STUDIU CVARTAL**
- 03 A **CONCEPT URBANISTIC**
- 04 A **REGLEMENTARI URBANISTICE**
- 05 A **POSIBILITATI DE MOBILARE**

întocmit,
arh. Mihaela RUSULET

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire lucrare	P.U.Z.- LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII COMPLEMENTARE
Amplasament	Timisoara, strada Victor Hugo, nr.64-66
Beneficiar:	JOBMANN INVEST SRL
Proiectant general:	STUDIO ARCA s.r.l.
Faza de proiectare:	AVIZ DE OPORTUNITATE
Data elaborării:	FEBRUARIE 2020

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prin tema de proiectare beneficiarul ne-a solicitat amplasarea unei cladiri cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare pe situl studiat. Situl se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in zona de Sud a orasului, in cadrul UTR 64, si face parte din cvartalul delimitat de strazile Victor Hugo, Emile Zola, Herculane si Izlaz.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 3671 din 06.09.2018, emis de Primaria Municipiului Timisoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului P.U.Z. si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, înainte de urmareta procedurii pentru obtinerea Autorizației de Construire a obiectivului enuntat anterior.

Prezenta documentatie, Plan Urbanistic Zonal, va stabili conditiile tehnice privind modul de utilizare functionala, modul de ocupare a terenului, regimul de inaltime si accesesele pe parcela.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru fundamentarea documentației de urbanism 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;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, etapa 4, în lucru;
- 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 nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Situl reglementat prin PUZ face parte dintr-un cvartal în care **densitatea zonei construite este foarte mică** (dimensiune mare a parcelelor raportată la fondul construit).

În cadrul cvartalului se pot identifica două tipologii de parcele:

- parcelar “urban”: parcele cu adâncimi între 25-62 ml;
- parcelar “rural”: parcele cu adâncimi între 103-143 ml.

Densificarea cvartalului s-a făcut până în acest moment **punctual** (creșteri ale regimului de înălțime din P, în P+1 sau P+2; extinderi ale construcțiilor din aliniament spre interiorul parcelelor).

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE, LIMITE, VECINĂTĂȚI

Cvartalul studiat, din care face parte situl reglementat prin PUZ, se află în partea de Sud a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara, în UTR 64, și este delimitat de străzile Emile Zola, Victor Hugo, Izlaz și Herculane.

Delimitarea și încadrarea sitului reglementat este conform planșelor anexate în partea desenată și coincide cu limita de proprietate.

Situl pentru care se propune *PUZ – Locuinte colective si functiuni complementare* este delimitat astfel:

- spre Nord - strada Victor Hugo;
- spre Est - teren proprietate privata;
- spre Sud - teren proprietate privata;
- spre Vest - teren proprietate privata.

Situl are acces auto dinspre strada Victor Hugo.

Situl inregistrat in C.F. nr. 427359 (nr. top. 1646/635-639/b/2/a), C.F. nr. 444364 (nr. top. 1646/635-637/b/2/b/1 si nr. top. 1647/635-637/2/1) si C.F. nr. 427353 (nr. Cad. 1646/635-637/b/1) in baza carora a fost obtinut certificatul de urbanism, se afla, in intregime, in proprietatea privata a lui Suciuc Constantin si a lui Suciuc Jeni.

Situl este in suprafata de 3843 mp si in momentul de fata pe el se afla o cladire in regim de inaltime P/ P+1E, construita in aliniamentul stradal.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pe situl reglementat in cadrul P.U.Z. exista elemente de vegetatie mica, medie (arbusti) si inalta (pomi fructiferi)

Prin dispunerea constructiilor pe sit se va incerca pastrarea elementelor de vegetatie valoroasa (arbusti, pomi fructiferi si copaci sanatosi).

Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative), avand stabilitatea generala asigurata.

2.4. CIRCULATIA

Situl reglementat are acces auto dinspre strada Victor Hugo (circulatie auto in ambele sensuri, o banda pe sens, traseu pentru liniile de tramvai in ambele sensuri).

Transport public

Strada Victor Hugo este strabatuta de linii de tramvai in ambele directii de mers. Linia de tramvai 7 alaturi de linia de autobuz 32 asigura legatura cu centrul orasului si alte puncte de reper (zona Balcescu, zona Brancoveanu).

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

In urma studiului de cvartal am identificat doua tipuri de parcele:

- parcele cu adancimi de 25-62 ml, „urbane”;
- parcele cu adancimi de 103-143 ml, „rurale”.

Avand in vedere ca parcelele cu adancimi mari, de tip rural, si-au pierdut in marea lor majoritate functionalitatea (foarte putine dintre ele mai au rolul de gradini pentru legumicultura) o etapa fireasca in evolutia cvartalului ar fi transformarea acestora in parcele cu adancimi de mai reduse de aproximativ 38-40 m (asemeni parcelor din Nordul cvartalului studiat, vezi plansa 02A Studiu cvartal). In urma acestei

reconfigurari a parcelarului se va obtine in miezul cvartalului o zona libera/ neconstruita cu suprafata de aproximativ 28 000 mp.

In conditiile in care politicile de densificare ale tesutului urban sunt incurajate activ de administratia locala aceasta suprafata prezinta un potential mare de dezvoltare.

Funcțiuni

In cadrul UTR 64 functiunea predominanta este cea de locuire si functiuni complementare P/P+2. Alaturi de locuire se gasesc disparat functiuni diverse: servicii, comert, birouri, centre pentru ingrijirea sanatatii.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

În zona studiata se gasesc urmatoarele retele in exploatare:

- *retea de apa si canalizare,*
- *retea de telecomunicatii,*
- *retea de energie electrica,*
- *retea de gaze naturale.*

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna problema protectiei mediului.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Intreaga investitie se va realiza de catre investitori privati. Autoritatile publice locale nu vor avea nici o responsabilitate de natura financiara in cadrul acestui proiect.

In 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 Generala de Urbanism si Dezvoltare Urbana a municipiului Timisoara.

2.9. DISFUNCTIONALITATI

Din cauza parcelelor adanci raportul dintre fondul construit si suprafata cvartalului este de doar 0.17 (**POT = 17%**), iar coeficientul de utilizare a terenului este de 0.22 (**CUT = 0.22**).

In conditiile in care, pentru dezvoltarea orasului, una din directiile incurajate de administratia locala este densificarea tesutului urban disfunctionalitatea descrisa anterior reprezinta in acelasi timp si o oportunitate de elaborare a unor strategii coerente si unitare de densificare a acestor tipuri de tesut urban in stransa legatura cu intentiile si capacitatea de implementare a acestora de catre investitori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 Timisoara, situl are ca destinatie functiunea de zona pentru locuinte si functiuni complementare P- P+2 si face parte din unitatea teritoriala UTR 64.

Conform P.U.G. etapa 4 în lucru, situl reglementat este încadrat în zona Lir _Zonă de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter rural.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin planul urbanistic zonal se propune amenajarea a cel puțin 20% din suprafata terenului reglementat cu zone verzi.

Amenajarea spatiilor verzi va asigura o biodiversitate a speciilor propuse conducand la crearea unui mediu natural sustenabil, adaptat climatului local, cu pastrarea specificului si a atmosferei create de vegetatia existenta.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se pot identifica trei variante de densificare a cvartalului prin transformarea miezului sau in zona construabila (vezi plansa 03A Concept urbanistic):

1. TRASAREA UNEI STRAZI MEDIANE, CU CIRCULATIE AUTO SI PIETONALA

Aceasta abordare conduce la divizarea cvartalului initial in doua cvartale mai mici oferind acces deplin la zona construabila din interiorul sau.

Premisa pentru ca aceasta solutie sa functioneze este ca zonele de capat ale strazii sa fie libere sau sa aiba potentialul de a fi eliberate. In conditiile in care, in situatia de fata, parcelele situate pe capetele acestei strazi sunt construite sansele de implementare a acestui scenariu sunt mai reduse.

2. CREAREA UNEI RESELE CAPILARE DE STRAZI AUTO SI PIETONALE CE PORNESC DIN STRAZILE PERIMETRALE SI SE UNESC IN ZONA MEDIANA A CVARTALULUI

Acest scenariu poate fi implementat treptat in functie de ritmul de realizare a investitiilor si este mult mai adaptat unei dezvoltari etapizate, succesive.

3. ACCESE AUTO SI PIETONALE INDIVIDUALE PENTRU ZONELE CONSTRUIE DIN MIEZUL CVARTALULUI DINSPRE STRAZILE PERIMETRALE SI CREAREA IN ZONA MEDIANA A UNUI SPATIU MULTIFUNCTIONAL CU ACCES SEMIPUBLIC

In cadrul acestei abordari exista perspectiva definirii in miezul cvartalului a unui spatiu urban (cu acces public pentru locuitorii cvartalului) cu functii multiple: spatii verzi amenajate, zone de recreere, sport, locuri de joaca pentru copii, aducand un plus de calitate zonei construite.

Accesele auto si pietonale se vor realiza individual pentru fiecare investitie in parte.

Situl studiat are accesul auto asigurat dinspre strada Victor Hugo.
Propunerea de reglementare a sitului este compatibila cu toate cele trei ipoteze de lucru.

3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea propusa este:

- locuinte colective si functiuni complementare.

Funcțiuni permise:

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

In elaborarea soluției s-a ținut cont de:

- potentialul de dezvoltare al cvartalului;
- amplasarea sitului fata de vecinatati;
- respectarea conditiilor de insorire si orientarea amplasamentului, pe directia N-S;
- morfologia tesutului urban adiacent;
- cele trei scenarii de densificare/ reconfigurare/ permeabilizare a cvartalului prezentate in cadrul capitolului 3.3;
- conformarea parcelelor ce alcatuiesc cvartalul.

Amplasarea constructiilor pe parcela

Construcțiile se vor amplasa în interiorul perimetrului denumit limita de implantare a construcțiilor, care definește zona de implantare al construcțiilor, conform plansei "04A – Reglementari urbanistice".

Limita de implantare a constructiilor

- pentru imobilul amplasat in frontul strazii Victor Hugo este data de:
 - aliniamentul spre strada Victor Hugo;
 - linia trasata paralel fata de aliniament, la o distanta de 24,5 m fata de acesta;
 - limitele laterale (estica si vistica) ale parcelei.
- pentru imobilul amplasat in a doua jumătate a parcelei este data de:
 - retragerea de 8 m fata de limita estica a parcelei;
 - retragerea de 8 m fata de limita vistica a parcelei;
 - retragerea de 6 m fata de limita cea mai apropiata spre fundul parcelei.

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus pentru cladirea situata in a doua jumătate a parcelei este de D+P+3E (H max = 15.5 m) si P+1E+2E retras pentru cladirea situata in frontul strazii Victor Hugo (H max = 14 m).

Modul de utilizare a terenului

Procentul de ocupare al terenului propus este de 40%.

Coeficientul de utilizare a terenului este 1.7.

Procentul de spatii verzi amenajate este de minim 20%.

Posibilitati de mobilare

Factorii ce au determinat modul de integrare a solutiei propuse in zona sunt:

- amplasarea parcelei in cadrul cvartalului;
- potentialul de dezvoltare a terenurilor situate in miezul cvartalului.

In cadrul sitului se propune amplasarea a doua corpuri de cladire:

- un volum in frontul strazii Victor Hugo,
- un volum in cea de-a doua jumatate a sitului.

Corpul de cladire din frontul strazii Victor Hugo este tratat in doua registre. Un volum mai jos P+1 in aliniament si doua etaje parțiale amplasate retras.

Volumul din cea de-a doua jumatate a sitului este amplasat in lungul parcelei, avand configurata o zona tampon, un filtru (logii, terase continue) intre corpul construit propriu-zis si vecinatati, pe toata lungimea cladirii. Acest spatiu tampon are rolul de a intermedia relatia vizuala dintre cladirile existente si volumul nou propus, de a crea spatii cu un grad mai pronuntat sau redus de intimitate in functie de necesitatile locatarilor.

Zona de capat a parcelei a fost definita ca zona neconstruibila cu destinatie multipla: circulatii, spatii verzi amenajate, spatii recreere, sport, loc de joaca pentru copii etc..

Detaliile de conformare a cladirilor, structura acestora, inchiderile si finisajele urmeaza a fi stabilite de catre proiectanti în fazele urmatoare ale proiectului.

Propunerea de mobilare urbana are un caracter informativ.

Bilantul teritorial

Pentru parcela inregistrata in C.F. nr. 427359 (nr. top. 1646/635-639/b/2/a), C.F. nr. 444364 (nr. top. 1646/635-637/b/2/b/1 si nr. top. 1647/635-637/2/1) si C.F. nr. 427353 (nr. Cad. 1646/635-637/b/1), se propune urmatorul bilant teritorial:

Bilant teritorial – teren reglementat	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren reglementat	3843	100	3843	100
Zona construibila	1537.2	Max 40	1537.2	Max 40
Zona circulatii, alei, amenajari exterioare	1537.2	Cca. 40	1537.2	Cca. 40
Zona spatii verzi	768.6	Min. 20	768.6	Min. 20

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia: bransamente la reseaua de electricitate, gaz, apa-canal, telefonie etc..

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Inspectia pentru Protectia Mediului, si sunt conforme cu OUG nr. 195/2005 si STAS 1342/91, NTPA 002/97.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

În proiect s-au studiat posibilitatile de densificare a cvartalului din care face parte situl.

Prin P.U.Z. se vor stabili: modul de utilizare al terenului (indicii de constructibilitate), regimul maxim de înaltime, functiunea, amplasarea si conformarea constructiilor pe terenul reglementat.

Sef proiect,
arh. Radu GOLUMBA

întocmit,
arh. Mihaela RUSULET