

MEMORIU PREZENTARE

Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
BENEFICIARI : SC PAF INVESTMENT BY PANTI SRL, SC GH-HOUSE BUILDER SRL
Boariu Zoița Cristina, Boariu Gheorghe
AMPLASAMENT : CF 442093, CF 442622, CF 445945, CF 451922
Timișoara, jud. Timiș
NUMĂR PROIECT : 20.02/217/2024
FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL

obiectul lucrării

Prezenta documentație Plan Urbanistic Zonal își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea: unei zone de locuințe individuale sau de locuințe cu maxim două apartamente, unei zone de locuințe individuale sau de locuințe cu maxim două apartamente, unei zone de spații verzi amenajate adiacente canalului de desecare și a unei zone de căi de comunicație rutieră, în cadrul unui cvartal preponderent rezidențial cu regim de înălțime redus, pe patru parcele situate în intravilanul municipiului Timișoara.

Încadrarea în localitate

Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt amplasate în interiorul unui cvartal nesistematizat, mărginit de: parcele aflate în proprietate privată (la nord și la sud), canalul HcN 1505 (la vest), drumul de exploatare DE 1506/1 (cu lățimea de 4.00 metri), calea ferată aflată în proprietate privată și scoasă din uz DF 1508, împreună cu teritoriul comunei Moșnița Nouă (la est).

Vecinătățile parcelor care fac obiectul prezentului PUZ sunt alcătuite din: proprietăți private (libere de construcții sau ocupate cu locuințe pentru maxim două familii, locuințe înșiruite, locuințe colective mici, construcții cu funcțiuni complementare) și proprietăți publice (canale, căi de comunicație rutieră și feroviară).

Amplasamentul studiat are următoarele vecinătăți:

- la nord: clădiri servicii, comerț - distanță 335 m
- la sud: teren neconstruit, locuințe - distanță 600 m
- la est: locuințe – distanța min 18 m
- la vest: locuințe – distanța min 230 m

Zona studiată este în prezent neurbanizată. Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt mărginite în partea de vest de elemente ale cadrului natural - canalul HcN 1505, elemente ale cadrului natural care generează necesitatea protejării acestora de factori biologici și factori antropici. Se va asigura zona de protecție de 2,5 m. față de HcN 1505.

Din punct de vedere juridic, cele patru parcele care fac obiectul Planului Urbanistic Zonal sunt:

- parcela înscrisă în CF 442093 Timișoara, număr cadastral 442093 (număr cadastral vechi A1506/6/2), cu suprafața de 2688 mp, categoria de folosință „arabil”, parcelă liberă de construcții, aflată în proprietatea S.C. PAF INVESTMENT BY PANTI S.R.L.;
- parcela înscrisă în CF 442622 Timișoara, număr cadastral 442622 (număr cadastral vechi A1506/6/1), cu suprafața de 2900 mp, categoria de folosință „arabil”, parcelă liberă de construcții, aflată în proprietatea S.C. PAF INVESTMENT BY PANTI S.R.L.;
- parcela înscrisă în CF 445945 Timișoara, număr cadastral 445945 (număr cadastral vechi A1506/5), cu suprafața de 8200 mp, categoria de folosință „arabil”, parcelă liberă de construcții, aflată

În proprietatea S.C. GH-HOUSE BUILDER S.R.L. (în cotă ½) și S.C. PAF INVESTMENT BY PANTI S.R.L. (în cotă ½);

▪ parcela înscrisă în CF 451922 Timișoara, număr cadastral 451922, cu suprafața de 5287 mp, categoria de folosință „arabil”, parcelă liberă de construcții, aflată în proprietatea lui Boariu Zoița Cristina.

Circulația

Parcelele studiate și reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt deservite de infrastructura rutieră agricolă și au acces direct la drumul de exploatare DE 1506/1 - cu lățimea de 4,00 metri, respectiv 7,00 metri, în partea de est. În vecinătatea parcelei studiate și reglementate există și alte căi de comunicație deja constituite, care vor fi preluate, prelungite și/sau întregite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal:

▪ strada paralelă cu liniile de cale ferată și cu Strada Stânjeneilor, începută parțial la intersecția cu Strada Dafinului în urma aprobării Planului Urbanistic Zonal prin H.C.L. nr. 470/2008, cu profilul transversal cu lățimea de 12,00 metri;

▪ strada paralelă cu canalul HcN 1505 și cu Strada Stânjeneilor, începută parțial la intersecția cu Strada Dafinului în urma aprobării Planului Urbanistic Zonal prin H.C.L. nr. 470/2008, cu profilul transversal cu lățimea de 12,00 metri.

Echiparea edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, toate existente în imediata vecinătate, pe teritoriul municipiului Timișoara (la distanțe de 100 până la 200 metri).

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Parcela studiată și reglementată în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se regăsește în zona periferică a municipiului Timișoara, în intravilan, și este reglementată din punct de vedere urbanistic ca zonă propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare cu regim de înălțime redus, zonă afectată de sistematizarea zonei, conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999 preluat în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002.

Având în vedere faptul că canalul HcN 1505 este mărginit în partea de vest de drumul deja constituit - Strada Stânjeneilor, pe terenurile reglementate se va prevedea o zonă de protecție a canalului, o parcelă distinctă cu lățimea de 8,00 metri, din care 5,00 m – zonă verde de utilitate publică adiacentă și 3,00 m - circulație pietonală și velo.

Totodată, în interiorul parcelelor construibile se vor prevedea procente de spații verzi minime obligatorii, raportate la suprafața terenului.

Din punct de vedere al modernizării circulației, se propun următoarele operațiuni:

▪ prelungirea, pe direcția nord-sud, a străzilor deja constituite paralele cu canalul HcN 1505, cu Strada Stânjeneilor și cu liniile de cale ferate, începute parțial la intersecția cu Strada Dafinului în urma aprobării Planului Urbanistic Zonal cu H.C.L. nr. 470/2008, cu profilul transversal de 12,00 m.

▪ realizarea unei străzi pe direcția vest-est pentru interconectarea străzilor menționate anterior, cu profilul transversal cu lățimea de 12,00 m; această stradă se va realiza la limita cu parcela privată învecinată în partea de nord (identificată prin CF 441348 Timișoara); prin urmare, lățimea de 9,00 m va fi asigurată de beneficiarii prezentului Plan Urbanistic Zonal, iar restul de 3,00 m din profilul transversal vor fi asigurați de proprietarii parcelei private din partea de nord;

▪ utilizarea profilului transversal al drumului de exploatare DE 1506/1 cu lățimea de 4,00 m pentru prelungirea străzii reglementate prin PUZ aprobat cu HCI 470/2008, cu profil de 15,00 m.

Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se realizează o **zonă de locuințe și funcțiuni complementare**, respectiv divizarea teritoriului într-un număr de 23 (douăzeci și trei) de parcele, după cum urmează:

- zonă de locuințe individuale sau cu maxim două apartamente (izolate sau cuplate) - 21 parcele (identificate cu numerele 1-21), cu regimul de înălțime maxim admis de trei niveluri supraterane - (S) +P+1E+Er/M, înălțimea maximă totală 12,00 m, procentul de ocupare al terenului de maxim 35%, coeficientul de utilizare a terenului de maxim 0,90 și o suprafață de minim 40% destinată amenajării de spații verzi la sol pe fiecare parcelă;
- zonă de spații verzi amenajate de utilitate publică (perdea de protecție a canalului HcN 1505 cu lățimea de 8,00 m) - 1 parcelă (identificată cu numărul 22), destinată amenajării unei alei pietonale (lățime 1,50 m), unei piste de biciclete cu înveliș permeabil (lățime 1,50 metri) și unei perdele de protecție (lățime 5,00 m);
- zonă de căi de comunicații rutieră - 1 parcelă, ce cuprinde suprafața necesară pentru realizarea străzilor de acces la viitoarele parcele

Funcțiunile complementare admise pot fi de tipul: servicii profesionale, servicii cu acces public care se adresează preponderent locuitorilor zonei, amplasate la parterul clădirilor pentru locuire, comerț en detail cu suprafețe desfășurate de maxim 150 mp., alimentație publică – cu acordul vecinilor parcelei.

Indicii urbanistici

Zona de locuințe individuale sau de locuințe cu maxim 2 apartamente:

P.O.T. max.= 35 %

C.U.T. max.= 0,9

Regim de înălțime maxim: (S)+P+1E+Er

Hmax = 12 m

Spații verzi: minim 40% din suprafața fiecărei parcele

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și a distanțelor de siguranță între clădiri conform **NORMATIVULUI P 118**.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în **Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății**, modificat:

- Distanțele între clădirile propuse vor fi conform normelor de însorire în vigoare, astfel încât să se asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- Unitățile comerciale și de prestări servicii, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor, măsurată între fațada locuinței și perimetrul unității.
- Parcarile propuse sunt situate la distanța mai mare de 5,0 m de ferestrele camerelor de locuit.

Construcțiile propuse se vor amplasa în interiorul parcelelor cu respectarea intimității și a însoririi parcelelor învecinate, după cum urmează:

- construcțiile se vor amplasa în mod izolat, cuplat sau înșiruit (acolo unde permite limita maximă de implantare), în interiorul limitei maxime de implantare prevăzută în planșa „U-04 Reglementări urbanistice propuse”;
- construcțiile se vor amplasa cu retragere fixă de 5,00 m față de străzile propuse, conform planșei „U-04 Reglementări urbanistice propuse”;
- construcțiile se vor amplasa cu retragere fixă de 4,00 m față de strada de tip shared – space cu profil de 8,00 m;
- construcțiile se vor retrage de la limita posterioară de proprietate cu distanță minimă de 6,00

m, conform planșei „U-04 Reglementări urbanistice propuse”;

- față de limitele laterale pe care nu le ating, construcțiile vor respecta o distanță minimă de 2,00 metri.

Dezvoltarea echipării edilitare

Utilitățile vor fi asigurate prin extinderea rețelelor existente sau în curs de realizare, de pe străzile adiacente.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele de alimentare cu apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu gaze naturale, după caz, nefiind permisă asigurarea utilităților în regim propriu (de tip apă și/sau canalizare prin puț forat și/sau fosă septică).

Este permisă și recomandată utilizarea de energii regenerabile alternative (energie termică și/sau energie electrică furnizate de panouri solare etc.).

Iosirea terenului în mod intensiv – nu e cazul.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - nu e cazul.

Prin Planul Urbanistic Zonal sunt propuse următoarele obiective de utilitate publică:

- zona de spații verzi amenajate de utilitate publică - perdea de protecție a canalului HcN 1505 cu lățimea de 8.00 metri;

- zona de căi de comunicații rutieră - 1 parcelă, ce cuprinde suprafața necesară a drumurilor prevăzute la capitolul „3.4. Modernizarea circulației”.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Intocmit,
Arh. Laura MĂRCULESCU

