



MEMORIU NONTEHNIC

Proiect nr. 151/2016

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL "LOCUIŢE COLECTIVE ŞI SERVICII" C.F. 433515 Nr. cad.: 433515, (Nr. top. Vechi 2117-2118/2) (S= 3581 mp)
Amplasament:	Strada Marginii, Nr. 4, TIMIȘOARA, Jud. TIMIȘ
Beneficiar:	DEC SOV EDUARD ŞI DEC SOV ALEXANDRINA
Proiectant general:	S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L.
Data elaborării:	august 2017
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL PUZ

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Documentația de față, în fază de Plan Urbanistic Zonal: „Locuințe colective și servicii”, propune reglementări din punct de vedere urbanistic al terenului situat în intravilanul localității Timișoara, pe strada Marginii, identificat prin CF 433515, (nr. top. Vechi 2117-2118/2), aflat în proprietatea beneficiarilor Decsov Eduard și Decsov Alexandrina.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Zona studiată este situată în partea de nord a Municipiului Timișoara, pe latura de est a Străzii Marginii, la nord de intersecția acesteia cu Strada Armoniei. Accesul pe teren se face direct de pe Strada Marginii.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, terenul se încadrează din punct de vedere a zonificării funcționale în zona de Locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P...P+2 propusă, aparținând UTR 22.

Conform P.U.G. al Municipiului Timișoara, etapa 4 în lucru, terenul este încadrat în zona **M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.**

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General în vigoare al municipiului Timișoara, terenul de față este inclus în UTR 22 și este propus ca zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P...P+2.

1.3.1 LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- Certificatul de Urbanism nr. 1194/28.03.2016 eliberat în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Certificatul de Urbanism nr. 5130/13.12.2016 eliberat în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Avizul de Oportunitate nr. 23/08.12.2016

1.3.2 PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

În zona studiată, de la nord de strada Grigore T. Popa, au apărut investiții în special în sensul mobilării parcelelor libere de construcții cu clădiri având ca funcțiuni dominante locuirea colectivă și serviciile.

De asemenea, proximitatea localității Dumbrăvița a determinat întocmirea unor studii a căror scop este reglementarea terenurilor aflate la granița dintre intravilanul Municipiului Timișoara și intravilanul localității Dumbrăvița, precum și proiectarea unor noi străzi de legătură între acestea.

Pe amplasamente vecine din UTR 22 au fost elaborate mai multe documentații de urbanism, aprobate cu următorii indici:

- **HCL 219/19.06.2007 - PUD "Ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare":**
 - Subzona 1:
 - POT max. 40%
 - CUT max. 3,2
 - Regimul maxim de înălțime D+P+8E
 - Subzona 2:
 - POT max. 49%
 - CUT max. 3,5
 - Regimul maxim de înălțime D+P+5E+Er

În prezent, amplasamentele sunt mobilate conform prevederilor implementate prin PUD.

- **HCL 360/29.07.2008 - PUZ "Locuințe colective și funcțiuni complementare"** are următorii indici urbanistici:
 - POT servicii 50%
 - POT locuire 40%
 - CUT 3,5
 - Regimul maxim de înălțime S+P+10E+Er
- **HCL 78/23.02.2010 - PUD "Locuințe colective și funcțiuni complementare":**
 - POT servicii 70%
 - POT locuire 40%
 - CUT servicii 5
 - CUT locuire 3
 - Regimul maxim de înălțime S+P+6E+2m/2Er

În prezent, amplasamentul este mobilat.

- **HCL 430/30.07.2013 - PUZ "Locuințe colective si funcțiuni complementare"** pentru un teren situat pe aceeași latură a străzii Marginii, la nr.2, la sud de imobilul de referință, având următorii indici aprobați:
 - POT maxim =20%
 - CUT maxim =2,5
 - Regim de înălțime maxim S+P+9E+1Er și S+P+10E+1Er.
 Pe acest amplasament există o clădire finalizată și una în execuție conform PUZ.
- **HCL 67/21.02.2017 - PUZ "Ansamblu locuințe colective si funcțiuni complementare"**:
 - POT max. 35%
 - CUT max. 1,4
 - Regimul maxim de înălțime S+P+5E
 În prezent, amplasamentul nu este mobilat.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona cuprinsă între Calea Aradului și prelungirea Străzii Grigore Alexandrescu s-a dezvoltat continuu în ultimii 20 de ani, prin modernizarea principalelor căilor de circulație și mobilarea fostelor terenuri agricole sau industriale.

Se mențin funcțiuni precum zonele pentru instituții publice și cele de locuințe și funcțiuni complementare până la P...P+2, însă zonele ex-industriale se află într-un continuu proces de remodelare urbană. În consecință, în zonă se instalează noi funcțiuni, cum ar fi locuirea colectivă și serviciile.

În zona dintre Calea Aradului și Strada Marginii au apărut exclusiv construcții pentru comerț en-detail, cum ar fi: Selgros, Decathlon, Auchan, Hornbach, Altex.

În schimb, la est de Strada Marginii apar proiecte noi, distribuite de-a lungul principalelor căi de circulație din zonă (Strada Marginii, Armoniei, Grigore T. Popa). Funcțiunile predominante aprobate prin Hotărâri de Consiliu Local sunt cele de locuire colectivă și servicii, având un regim de înălțime de P+6...10+Er.

La nivelul infrastructurii rutiere, atât PUG în vigoare cât și cel în lucru prevăd modernizarea și echiparea Străzii Grigore Alexandrescu, astfel încât să devină stradă de categoria a II-a.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

- Din punct de vedere al poziției în cadrul orașului, poziția este una favorabilă, fiind în proximitatea unei zone dotate cu instituții de interes public (Liceul Agricol Petru Botiș, Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului, secția 5 a Poliției) și servicii.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența străzilor de categoria a III-a care fac legătura cu artera majoră Calea Aradului, precum și de existența mijloacelor de transport în comun ale RATT. Atât PUG în vigoare cât și cel în lucru prevăd modernizarea și echiparea Străzii Grigore Alexandrescu și asigurarea unui profil transversal de 30m.
- Zona este deservită de mijloace de transport în comun, pe Calea Aradului aflându-se stațiile liniilor Troleibuz 17 și Autobuz Expres 1.
- La nivel edilitar, zona este echipată cu rețele de apă potabilă, energie electrică, gaz și telecomunicații.
- Zona studiată trece printr-un proces de densificare și remodelare urbană în sensul dotării cu locuințe colective și servicii.

2.3. CIRCULAȚIA

Pe porțiunea de drum situată la nord de intersecția cu Strada Armoniei și în dreptul amplasamentului studiat, nu există trotuar sau pistă de biciclete. În consecință, nu este asigurat accesul pietonal sau cu bicicleta separat de accesul auto pe parcele.

În situația existentă, Strada Marginii este alcătuită dintr-un carosabil asfaltat, cu lățimea variabilă. Distanța dintre limita de proprietate a terenului studiat și limitele de proprietate ale hipermarketurilor Auchan-Hornbach este de aproximativ 8,70m.

Strada asigură accesul de aprovizionare în zona de depozitare a celor două hipermarketuri, dar nu este echipată corespunzător pentru a asigura accesul pietonal sau cu bicicleta în zonă.

Conform P.U.G. al Municipiului Timișoara în vigoare, nu se prevăd intervenții majore noi la nivelul circulației în dreptul amplasamentului studiat. Intervențiile se vor rezuma la lărgirea profilului transversal al străzii Marginii și la asigurarea accesurilor.

2.4. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt locuințe colective și servicii.

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Municipiul Timișoara, Direcția de Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN VIGOARE

Conform P.U.G. în vigoare al Municipiului Timișoara, terenul este arabil intravilan propus pentru Locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P...P+2, parțial afectat de construire drum propus.

3.2. PREVEDERI ALE ETAPEI 2 P.U.G. – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ (MASTERPLAN) 2012

Conform Masterplan, terenul studiat este situat în zona de aplicare a următoarelor politici:

Politica 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare

Program 1 – Completare rețele de alimentare cu apă potabilă

Program 2 – Completare rețele de canalizare

Pe Strada Marginii există conductă de apă potabilă. Se propune realizarea unei extinderi a rețelei de canalizare pe Strada Marginii, până la intersecția cu Strada Armoniei.

Politica 5 – Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public

Program 1 – Creșterea calității spațiului public urban

Prin mobilare se urmărește îmbunătățirea spațiului public existent și a celui obținut prin regenerare prin:

- Remodelarea unor spații publice în favoarea pietonului (lărgirea profilului transversal al străzii Marginii astfel încât să fie amenajate trotuare și spații verzi)
- asigurarea multifuncționalității spațiilor publice prin crearea unor spații care să funcționeze ca servicii pentru populație
- asigurarea accesibilității pentru toate grupele de vârstă și pentru persoanele cu dizabilități prin propuneri care să elimine bariere fizice
- modernizarea și întreținerea spațiului public

Program 2 – creșterea calității rețelei de spații verzi

Prin mobilare se urmărește îndeplinirea următoarelor cerințe:

- asigurarea suprafețelor necesare de spații verzi pe cartiere – propunerea de mobilare va asigura minim 20% din suprafața terenului ca spațiu verde și necesarul de suprafață dedicată locurilor de joacă pentru copii
- creșterea valorii ecologice

Politica 8 – Asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate

Prin propunere se va asigura necesarul de spații de joacă aferent numărului de persoane preconizat.

3.3. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN CURS DE APROBARE

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, etapa 4, aflat în curs de aprobare, terenul este încadrat în zona **M3 // Zonă mixtă cu regim de înălțime deschis adiacent arterelor principale de trafic.**

UTILIZĂRI ADMISE:

- Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.
- Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

INDICI DE OCUPARE ȘI DE UTILIZARE A TERENULUI propuși în revizia 4 din Planul Urbanistic General în curs de aprobare:

- POT maxim propus Parter comercial: 40%
- POT maxim propus Locuințe colective: 35%
- CUT maxim admis: 2,1
- Suprafața Spații Verzi minimă propusă: 20%
- Regim de Înălțime maxim propus: (3S)+P+4E+Er
- Retrageri față de limitele laterale: minim h/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,50m
- Retrageri față de limita posterioară: minim h/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00m
- Înălțimea maximă admisă a cornișei, măsurată de la cota trotuarului: 18,00m
- Înălțimea totală maximă admisă, măsurată de la cota trotuarului: 22,00m

3.4. PREVEDERI ALE PLANULUI DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ

Nefiind o artera intens circulată a orașului, pe strada Marginii nu se înregistrează aglomerări în trafic. Importanța sa în cadrul rețelei rutiere va crește în momentul în care se vor crea legături ale acesteia cu localitatea Dumbrăvița.

3.5. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin propunere se va asigura spațiul necesar pentru lărgirea străzii Marginii astfel încât să fie asigurată circulația pietonală, circulația cu bicicleta și spațiul verde de aliniament.

Pentru deservirea traficului auto generat de realizarea soluției propuse, se prevede amenajarea locurilor de parcare pe parcela studiată, drumurile de acces la platformele de parcare fiind racordate la rețeaua stradală existentă în zonă.

Terenul studiat este prevăzut cu acces rutier care se racordează la strada Marginii. Accesele rutiere și locurile de parcare la sol se vor realiza cu îmbrăcăminte bituminoasă pe fundație din piatră spartă și balast.

Modul final de rezolvare a acceselor carosabile precum și numărul și configurația locurilor de parcare se vor definitiva în urma elaborării unei documentații în fază de Autorizare de Construire.

3.6. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:

- realizarea unei zone de locuințe colective și servicii cu regim de înălțime maxim (S)+P+4E+Er
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuințe colective și servicii;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, canalizare, conform propunerilor și avizelor, etc.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile etapei 4 din Planul Urbanistic General în curs de aprobare corelate cu intervențiile deja făcute în zonă:

BILANȚ TERITORIAL:

SUPRAFAȚĂ TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
Teren arabil în intravilan propus prin PUG ca zone locuințe și funcțiuni complementare P... P+2	3581 mp	100%	-	-
Parcela locuințe colective și servicii cu regim de înălțime max. (S)+P+4E+Er	-	-	Max. 1432 mp	Max. 40%
Spații verzi în cadrul parcelei de locuințe colective și servicii (amplasarea spațiilor verzi în cadrul parcelei este orientativă)	-	-	Min. 717 mp	Min. 20%
Circulații carosabile și pietonale, parcări, accese, locuri de joacă pentru copii și alte amenajări exterioare - în cadrul parcelei de locuințe colective și servicii	-	-	1238 mp	34,58%
Teren pentru extinderea Străzii Marginii la profil transversal de 12m	-	-	194 mp	5,42%
TOTAL	3581 mp	100%	3581 mp	100%

INDICI URBANISTICI PROPUȘI pentru Locuințe colective și servicii:

- POT maxim propus Parter comercial: **40%**
- POT maxim propus Locuințe colective: **35%**
- CUT maxim admis: **2,1**
- Suprafața Spații Verzi minimă propusă: **20%**
- Aliniament **5,00m**
- Regim de Înălțime maxim propus: **(S)+P+4E+Er**
- Retrageri față de limitele laterale **minim 4,50m și minim h/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă;**
- Retrageri față de limita posterioară: **minim 10,00m;**
- Înălțimea maximă admisă a cornișei: **18,00m**
- Înălțimea maximă totală: **22,00m**
- Locurile de parcare din incintă necesare funcțiunilor se vor calcula conform normativelor în vigoare

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În prezent, în zona de amplasament a obiectivului, pe strada Marginii, există o rețea de alimentare cu apă, cu diametrul De 125 mm și o rețea de canalizare cu diametrul Dn 500 mm, la intersecția străzii Marginii cu strada Armoniei.

Alimentarea cu apă a obiectivului din cadrul prezentului P.U.Z. (refacere rezervor de apă incendiu și apă menajeră) se va realiza prin intermediul unui branșament.

Gospodăria de apă propusă va fi compusă din: branșament de apă, rezervor de înmagazinare a debitului de incendiu, stație de pompare pentru incendiu și rețele de apă: apă menajeră, incendiu exterior - interior și sprinklere.

Apele uzate menajere provenite de la obiectiv vor fi colectate și evacuate prin intermediul unei rețele de canalizare. Se propune realizarea unei extinderi a rețelei de canalizare pe strada Marginii până la intersecție cu strada Armoniei.

Apele pluviale din cadrul obiectivului se vor colecta prin intermediul unei canalizări deschise cu rigole și vor fi trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi și pompate în bazinul de retenție propus. Platforma carosabilă este prevăzută cu guri de scurgere.

Apele convențional curate din bazinul de retenție vor fi folosite la udarea spațiilor verzi din cadrul obiectivului.

3.8. PROTECȚIA MEDIULUI

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Terenul fiind liber de construcții, nu vor exista materiale din demolări.

În faza de construire ulterioară PUZ, colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către RETIM, în baza unui contract și transportate la deponeul Municipiului Timișoara.

După terminarea lucrărilor se va îmbunătăți cadrul natural prin plantarea de arbori de diferite specii și de gazon pentru zonele stabilite ca fiind zone verzi.

În prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafață de minim 20% raportată la suprafața terenului pentru spațiile verzi.

3.9 ELIMINAREA PRINCIPALELOR DISFUNCȚIONALITĂȚI

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI:

- a) circulații și accesibilitate:
 - profilul actual îngust al străzii este lipsit de trotuar, pistă pentru biciclete și spațiu verde de aliniament;
- b) urbanistice
 - zona studiată are în prezent un caracter incoerent, cu fronturi nesuținute;
- c) deservirea cu rețele existente
 - pe Strada Marginii nu există conducte de canalizare și termoficare în dreptul amplasamentului.

PROPUNERI DE ELIMINARE A DISFUNCȚIONALITĂȚILOR:

- a) circulații și accesibilitate:
 - Prin P.U.Z. se propune rezervarea suprafeței de teren necesară pentru lărgirea profilului transversal al străzii Marginii la 12m: 0,50m zona de protecție, 6,50m carosabil, 1,50m spațiu verde de aliniament, 2,00m pista de biciclete în dublu sens, 1,50m trotuar.
- b) urbanistice
 - Prin P.U.Z. se propune respectarea unui aliniament la 5,00m față de frontul stradal;
- c) deservirea cu rețele existente
 - Se propune realizarea unei extinderi a rețelei de canalizare pe strada Marginii de la intersecția cu strada Armoniei până în dreptul amplasamentului.

3.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Amplasamentul studiat va fi afectat de lucrări de utilitate publică cu scopul extinderii profilului transversal existent al Străzii Marginii la 12m.

BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

SUPRAFAȚĂ TEREN	EXISTENTĂ		PROPUSĂ	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	3581 mp	100%	3387 mp	94,58%
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	194 mp	5,42%
TOTAL	3581 mp	100%	3581 mp	100%

Șef de proiect,
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ

Întocmit,
arhitect Alina Narița