

## MEMORIU NONTEHNIC

### PLAN URBANISTIC ZONAL

#### - PUZ SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE -

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui PUZ pentru terenurile situate în Timișoara, strada Armoniei, CF nr. 445648, nr. cad. 445648, C.F. nr. 445649, nr. cad. 445649, C.F. nr. 407988, nr. cad. 407988, C.F. nr. 445650, nr. cad. 445650 Timisoara, în vederea realizării obiectivului **“Modificare parțială Puz aprobat prin HCL nr. 360/ 29.07.2008”**.

Prezentul PUZ prevede modificarea parțială a Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 360 din 29.07.2008, cu referire la regimul de înălțime prevăzut în partea nord-vestică a terenului. Condițiile de amplasament, de limită de implantare și accesibilitate pe teren rămân în aceeași formă stabilită prin PUZ-ul anterior. Indicatorii urbanistici sunt modificați, în paralel cu ridicarea regimului de înălțime, în partea nord-vestică propunându-se dedensificarea terenului (POT și CUT mai mic decât cei prevăzuți în PUZ). Inițiatorul Planului urbanistic zonal este S.C.SEDAKO GROUP.S.R.L.

Prin proiect s-au urmărit, în principiu, următoarele:

- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare,
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale,
- realizarea unui acces corespunzător la parcelele studiate din rețeaua stradală existentă,
- realizarea numărului necesar de parcaje în conformitate cu prevederile în vigoare,
- echiparea corespunzătoare cu utilități.

Prezentul PUZ a fost întocmit în baza următoarelor documente:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/16 iulie 1996;
- Planul Urbanistic Zonal "Locuințe colective și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL360/2008;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 219/19.06.2007 – PUD “Ansamblu locuințe colective și funcțiuni complementare”;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 430/30.07.2013 – PUZ “Locuințe colective și funcțiuni complementare”;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

Tesutul urban al zonei studiate este format din cladiri cu functiune locuire colectiva, cu sau fara functiuni complementare, cu regim de inaltime variind intre D+P+5E+Er si S+P+10E+Er si zone de locuire individuala pe strazile adiacente inelului IV, zone industriale dezafectate si foste zone industriale, actualmente reglementate prin P.U.Z.-uri ,in vederea construirii de locuinte colective si functiuni complementare.

Terenurile se afla într-o poziție urbană privilegiata, deoarece se află la intersecția a două artere de circulație, strada Armoniei și Strada Grigore Alexandrescu care va deveni inelul IV de circulatie Timisoara.

Din punct de vedere juridic, proprietatea care face obiectul prezentei documentații este constituită din patru parcele, una este alocată viitoarelor construcții C.F. nr. 445648 Timișoara, având o suprafață de 14423 mp, iar celelalte trei, C.F. nr. 445649 Timișoara, C.F. nr. 445650 Timișoara și C.F. nr. 407988 Timișoara, au fost cedate de care S.C. Sedako Group S.R.L. pentru constituirea domeniului public aferent străzii Armonia, respectiv străzii Grigore Alexandrescu. Prezentul PUZ produce modificări strict pe proprietatea S.C.SEDAKO GROUP S.R.L.: C.F. nr. 445648 Timișoara, cu suprafața de 14423 mp.Terenurile studiate sunt bordate la:

- Nord- strada Armoniei, zonă rezidențială mixtă (locuire unifamiliala cu funcțiuni complementare) și “Centrul de tranzit în regim de urgență”
- Sud –ansamblu de locuințe colective, în regim de înălțime S+P+9+Er/ S+P+10+Er, parțial autorizate și parțial aflate în curs de autorizare
- Est – strada Grigore Alexandrescu
- Vest– teren aflat într-o zonă cu caracter industrial, cu funcțiuni parțiale de depozit materiale de construcții și hală industrială

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință RiLc – Zonă industrială restructurabilă -locuințe colective și RIM- Zonă industrială restructurabilă -zonă mixtă.

Terenurile au fost urbanizate în anul 2008 printr-un PUZ aprobat prin HCL nr. 360 din 29.07.2008 (PUZ asimilat în PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017) cu denumirea "Locuințe colective și funcțiuni complementare".

Pe parcela înscrisă în C.F. nr. 445648 Timișoara, aflată în proprietatea S.C.SEDAKO GROUP.S.R.L., există în prezent clădiri care au făcut parte din fosta platformă industrială I.T.I.A. S.A. (Intreprinderea de Transporturi Internaționale), apoi a societății TRANSCOM S.A., clădiri actualmente parțial dezafectate. Prin Autorizația de Demolare inițiată de S.C.SEDAKO GROUP.S.R.L., a fost prevăzută desființarea clădirilor și platformelor existente pe teren, lucrare aflată în prezent în curs de execuție, iar prin A.C. nr. 292 din 07.03.2018 și prin A.C. nr. 1039 din 03.08.2018 a fost autorizată construirea pe parcela a cinci corpuri de clădire, aflate în curs de execuție, care reprezintă primele două etape de construire din cadrul unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Prezenta documentație are ca obiect modificarea parțială a PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 360 din 29.07.2008, vizând schimbarea regimului de înălțime pentru zona reglementată prin S+P+6E+Er, vizând a treia etapă de construire. Motivul care stă la baza inițierii PUZ-ului este dedensificarea sitului, cu scopul generării de spații verzi și zone de loisir, curți cu caracter semiprivat, între volumele construite. Astfel, se propune reducerea procentului de ocupare a terenului de la 50% (cat era prevăzut în PUZ-ul inițial- pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare), la 40%, coroborat cu reducerea coeficientului de utilizare al terenului (CUT) la maxim 3.

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

- Retragerea în partea nord-estică de minim 10m față de limitele laterală și posterioară de proprietate și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Respectarea aliniamentului dinspre strada Armoniei, generat de corpul de clădire B, autorizat în prima etapă a proiectului, prin A.C. nr. 292 din 07.03.2018 printr-o retragere de 6 m față de limita de proprietate;

Respectând prevederile PUZ aprobat prin HCL nr. 360 din 29.07.2008, pentru o cat mai buna accesibilitate pe terenul studiat, în etapa 1 de construcție autorizată prin A.C. nr. 292 din 07.03.2018, respectiv prin documentația autorizată prin A.C. nr. 1039 din 03.08.2018 care vizează etapa 2 de construcție, s-a prevăzut realizarea unui drum interior cu profil de minim 12 m, care face legătura între strada Armoniei și strada Grigore Alexandrescu. Incinta este astfel deservită de două accese auto, de pe Str. Armoniei, respectiv Str. Grigore Alexandrescu și cu un drum interior de incintă, prin intermediul căruia se accesează parcajele de la nivelul solului și parcajul subteran. În cadrul prezentei documentații s-a ținut cont de lărgirea prospectului de la strada Armoniei, prevăzută înca din cadrul Puz-ului aprobat anterior, Puz aprobat prin HCL nr. 360 din 29.07.2008.

Accesul pietonal pe terenul studiat este asigurat prin trotuarele de pe strada Armoniei și strada Grigore Alexandrescu.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor asigura accese pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu conform reglementărilor în vigoare.

Fiind o zona recent construita, exista in mod inerent cateva disfuncionalitati la nivel urban:

- lipsa unei dotari corespunzatoare cu servicii;
- lipsa unor planuri corelate de dezvoltare urbana, care a generat un tesut urban pe alocuri neomogen;

Funcțiunea pentru zona studiată rămâne cea reglementată prin PUZ-ul inițial, aprobat prin HCL nr. 360/ 29.07.2008: locuințe colective și funcțiuni complementare. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – Locuințe și funcțiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

Bilanț teritorial :	Situția existentă conf. PUZ aprobat prin HCL 360/2008 (mp)		Situția conf. A.C. nr. 292 din 07.03.2018 si A.C. nr. 1039 din 03.08.2018 (mp)		Situția propusă mp		
		%		%		%	
<b>Teren studiat</b>	<b>15201</b>	<b>100 %</b>	<b>14 423</b>	<b>100 %</b>	<b>14 423</b>	<b>100 %</b>	
Zona cai de circulatie-drumuri	237	3.27 %	-	-	-	-	
Zona ocupata cu locuinte colective si functiuni complementare	6080/7600	max 40/50 %	2040.37	14,15 %	5769.20	40 %	
Zona spatii verzi si zone de recreere	min 2500	min 10% min.2mp/ locuitor	Zona spatii verzi	1990.77	13,80 %	2163.45	15 %
			Locuri de joaca pentru copii (min. 1,3 mp/ loc)	764.40	5,30 %		
Zona parcani/ Circulații auto si pietonale - incinta	max 2150		Suprafata carosabil	1391.13	9,65 %	6490.35	45 %
			Suprafata parcaje	964.04	6,68 %		
			Suprafata alei pietonale	1670.78	11,58 %		
			Suprafata curti ventilare parcaj subteran	829.43	5,75 %		
			Suprafata amenajari exterioare	431	2,99 %		
			Teren neconstruit	4341.08	30,10 %		

	Situția existentă conf. PUZ aprobat prin HCL 360/2008	Situția conf. A.C. nr. 292 din 07.03.2018 si A.C. nr. 1039 din 03.08.2018 (mp)	Situția propusa
<b>REGIM DE ÎNĂLȚIME</b>	Corpuri A,B,C,D,E - existente: S+P+10E+Er S+P+8E+Er S+P+6E+Er	S+P+10E+Er S+P+8E+Er S+P+6E+3Er	Corpuri F,G,H-propuse: S+P+8E+Er
<b>P.O.T. (procent de utilizare a terenului)</b>	<b>maxim 50%</b>	<b>17,14%</b>	<b>maxim 40%</b>
<b>C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)</b>	<b>maxim 3.5</b>	<b>1,63</b>	<b>maxim 3</b>
<b>H cornișă</b>		<b>maxim 32,2 m</b>	<b>maxim 32 m</b>

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterana pentru racordarea consumatorilor ce vor apărea în zona studiată.

În momentul actual, în zona studiată nu există iluminat public. Se propune amplasarea de stâlpi metalici din OLZn cu înălțimea de 4m, capabili să reziste la lovituri de trăsnet, echipați cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 50W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 70W. Stâlpii vor fi prevăzuți cu tablou electric înglobat în corpul stâlpului și vor fi legați la priza de pământ. Alimentarea stâlpilor de iluminat se va realiza în cablu pozat îngropat în săpătura predominant în zona verde.

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de telecomunicații, ci doar adiacent. În lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibra optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare parcelă va beneficia de bransament de telecomunicații.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare și bransament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere și a apelor meteorice se va realiza printr-un sistem de canalizare, conform proiectului de specialitate.

Conform studiului de însorire, prin amplasarea imobilului propus în amprenta reglementată prin PUZ este asigurată însorirea construcțiilor vecine minim 1 1/2 ore la solstitiu de iarnă în conformitate cu prevederile din Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.

Construcția care se va realiza după aprobarea PUZ, va respecta condițiile de însorire pentru spațiile cu destinație de apartamente, astfel încât să fie asigurată însorirea construcțiilor vecine în conformitate cu art. 3.4.(D).1.1 din NP057-02.

În cadrul fiecărei parcele destinate amplasării clădirilor de locuințe se asigură platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, spații de joacă pentru copii, spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zonă, respectând prevederile capitolului I al OMS nr. 119/2014, articolele 3, 4.

Se vor respecta prevederile OMS nr. 119/2014, capitolul 1- norme de igienă referitoare la zonele de locuit.

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 acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Întocmit,  
Arh. Daniela Negrișanu

Specialist RUR  
Arh. Răzvan Negrișanu