



MEMORIU NONTEHNIC

Proiect nr. 185/2020

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL "LOCUIŢE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE" C.F. nr. 430493 - intravilan Timișoara
Amplasament:	Str. Gavril Musicescu, Municipiul Timișoara, Județul Timiș
Nr. proiect:	185/2020
Proprietar:	Koch Wolfgang-Dietrich
Elaborator:	s.c. ARHITECT TRIMBITAS s.r.l.
Data elaborării:	martie 2021
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: "**Locuințe colective cu funcțiuni complementare**" elaborată pe parcela identificată prin **CF nr. 430493, nr. cad. vechi A946/1/1 - teren arabil în intravilan Timișoara**, a fost întocmită la comanda dlui. Aurike Lupej, împuternicit prin procură notarială de către proprietar dl. Koch Wolfgang-Dietrich.

Documentația de față propune reconfigurarea unei zone rezidențiale existente, anterior reglementată prin documentația de urbanism aprobată cu H.C.L. nr. 223/1998 - Plan Urbanistic Zonal "Strada Muzicescu - Timișoara".

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal are front la strada Gavril Musicescu în partea de nord, și se află la limita teritoriului administrativ Timișoara – Giroc.

Suprafața totală avizată a terenului ce face obiectul P.U.Z. este de **12 700 mp**.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII

*Conform **Certificatului de Urbanism nr. 2817/17.08.2020**, terenul studiat este reglementat prin **P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 223/1998 "Strada Muzicescu - Timișoara"** ca "zonă rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare. Locuințe unifamiliale cu garajele aferente și locuințe colective. Este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirilor de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare", cu **POTmax 40%**, **regim maxim de înălțime P+2E**, **spații verzi minim conform H.C.L. nr. 62/2012**.*

Conform **Avizului de Oportunitate nr. 60/10.12.2020**, se instituie următorii indicatori urbanistici obligatorii pentru **zona de locuințe colective cu funcțiuni complementare propusă**:

- **regim de înălțime max. (S/D)+P+3E**
- **P.O.T. max.= 35%**
- **C.U.T. max.= 1.75**
- **H_{cornisa max.}= 12,00m**
- **H_{max.}= 15,00m**
- **Spații verzi – minim 20% conform H.C.L. 62/28.02.2012**

OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile propuse a se realiza sunt locuințe colective cu funcțiuni complementare. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii, propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare organizate de Primăria Municipiului Timișoara, Direcția de Urbanism.

PREVEDERI ALE MASTERPLAN 2012

Conform Masterplan 2012, terenul studiat se află în zona de aplicare a următoarelor politici:

- **Politica 4 - Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare, cu scopul:**
 - asigurării de utilități pe întreg teritoriul orașului la capacitatea necesară;
 - asigurării de utilități în zonele de dezvoltare;
 - asigurării unui sistem de mobilitate sustenabil și favorizării mobilității alternative;
 - integrării neinvazive în domeniul public a rețelelor edilitare, comunicare și trafic;
 - planificării integrate cu zona metropolitană;
- **Politica 5 – Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public, cu scopul:**
 - dezvoltării de noi spații publice prin proiectele de reciclare a suprafețelor existente sau prin urbanizare;
 - creării unei identități urbane contemporane;
 - creșterii gradului de mobilitate alternativă;
 - creșterii gradului de identificare a cetățenilor cu domeniul public;
 - prevenirii dispariției prin construire a unor spații libere în cartiere cu densitate mare;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Începând cu anul 1998, la sud de strada Mareșal Constantin Prezan a fost aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 91/28.04.1998 Planul Urbanistic Zonal – *“Lidia – Muzicescu – Martirilor - Urseni”*, elaborat de S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L, care a definit caracterul rezidențial al zonei și configurația tramei stradale principale în teritoriu. Principalul traseu de drum stabilit a fost continuitatea Bulevardului Sudului înspre Comuna Giroc.

Procesul de urbanizare pe terenurile vecine a continuat și la sud de acesta, unde, în același an, a fost aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 223/22.09.1998 Planul Urbanistic Zonal – *“Strada Muzicescu – Timișoara”*, elaborat de S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L.

Având în vedere că terenul reglementat prin P.U.Z. *“Strada Muzicescu – Timișoara”* a fost dezmembrat parțial, pe terenul studiat (în momentul de față nedezmembrat) se propun reconfigurări ale parcelelor și tramei stradale.

Arealul din imediata vecinătate este în mare parte edificat cu construcții pentru locuințe colective având regim de înălțime P+2, P+2+M și P+3 și locuințe individuale.

POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Prezentul proiect va asigura coerența urbanistică pe teritoriul cuprins între Strada Gavril Musicescu și Strada Alexandru Rogoian situată la est prin rezervarea suprafețelor necesare completării profilului stradal al Străzii Gavril Musicescu și crearea unei străzi de legătură între cele două parcele de drum identificate prin CF 442141 (nr. top. 946/1/2/9) și nr. top. 946/1/2/18.

POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este situat în **partea de sud a Municipiului Timișoara, în vecinătatea limitei cu teritoriul administrativ Giroc**, în intravilan, cu front la Strada Gavril Musicescu.

RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Prin prisma poziției în cadrul orașului, zona ce face obiectul studiului este favorizată în primul rând datorită învecinării cu un areal în mare parte construit și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de dezvoltare teritorială durabilă.

Accesibilitatea zonei este asigurată de frontul la Strada Gavril Musicescu, și legăturile cu Strada Alexandru Rogoian în partea de est prin intermediul celor două parcele de drum identificate prin CF 442141 (nr. top. 946/1/2/9) și nr. top. 946/1/2/18.

În situația de față, în arealul studiat nu există instituții de interes general.

DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, pe terenul studiat nu există construcții.

Arealul din imediata vecinătate este în mare parte edificat cu construcții pentru locuințe colective având regim de înălțime P+2, P+2+M și P+3, și locuințe individuale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform **Avizului de Oportunitate nr. 60/10.12.2020**, se instituie următorii indicatori urbanistici (limite valori minime și maxime):

Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

- regim de înălțime max. (S/D)+P+3E
- P.O.T. max.= 35%
- C.U.T. max.= 1.75
- H_{cornisa max.}= 12,00m
- H_{max.}= 15,00m
- Spații verzi – minim 20% conform H.C.L. 62/28.02.2012

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

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

- sistematizarea terenului;
- realizarea a 7 parcele de locuințe colective cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime maxim (S/D)+P+3E;
- rezervarea în cadrul fiecărei parcele de locuințe colective cu funcțiuni complementare a unei suprafețe pentru spații verzi amenajate în procent de minim 20,00% din suprafața terenului studiat, conform H.C.L. Timișoara nr. 62/2012;

- reconfigurarea circulației rutiere propuse în P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 223/1998. Circulația rutieră amplasată de-a lungul canalului se va elimina în favoarea unei zone verzi echipate cu pista pentru biciclete sau trotuare, cu acces public;
- asigurarea în afara domeniului public a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse de locuire și funcțiuni complementare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, conform propunerilor și avizelor anexate etc.

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
Zonă locuințe unifamiliale / colective și funcțiuni complementare - conf. P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 223/1998	12 700 mp	100,00 %	-	-
Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente – teren pentru drum – domeniu public	-	-	1 960 mp	15,43 %
Pista de biciclete / circulații pietonale, cu acces public nelimitat, (în cadrul zonei de locuințe colective cu funcțiuni complementare)	-	-	396 mp	3,12 %
Circulații pietonale și auto, locuri de parcare și alte amenajări, cu acces privat, (în cadrul zonei de locuințe colective cu funcțiuni complementare)	-	-	4 045 mp	31,85 %
Spații verzi de protecție de-a lungul canalului, cu acces public nelimitat (în cadrul zonei de locuințe colective cu funcțiuni complementare)	-	-	632 mp	4,98 %
Spații verzi amenajate, cu acces privat, (în cadrul zonei de locuințe colective cu funcțiuni complementare)	-	-	1 908 mp	15,02 %
Locuințe colective cu funcțiuni complementare POT_{max} 35%	-	-	3 759 mp	29,60 %
TOTAL	12 700 mp	100,00 %	12 700 mp	100,00 %

BILANT TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

	EXISTENT		PROPUS	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	12 700 mp	100,00 %	10 740 mp	84,57 %
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	1 960 mp	15,43 %
TOTAL	12 700 mp	100,00 %	12 700 mp	100,00 %

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În prezent, profilul transversal al Străzii Gavril Musicescu este incomplet, fiind alcătuit din carosabil cu două benzi de circulație auto, și trotuar, pista de biciclete, spații verzi de aliniament doar pe latura de nord.

Capacitatea de transport în zonă este afectată de amenajarea incompletă a profilurilor stradale atât în cadrul teritoriului administrativ Timișoara, cât și în cadrul teritoriului administrativ Giroc. Pentru asigurarea fluenței traficului în zonă, este necesar ca trama stradală să fie echipată corespunzător.

Nu există trasee ale mijloacelor de transport în comun în zona studiată.

Prezentul proiect va asigura coerența urbanistică pe teritoriul cuprins între Strada Gavril Musicescu și Strada Alexandru Rogoian situată la est prin rezervarea suprafețelor necesare completării profilului stradal al Străzii Gavril Musicescu și crearea unei străzi de legătură între cele două parcele de drum identificate prin CF 442141 (nr. top. 946/1/2/9) și nr. top. 946/1/2/18.

Prin documentația de față se va asigura suprafața de teren necesară completării profilului transversal al Străzii Gavril Musicescu, în cadrul căreia se vor amenaja: un trotuar, o pistă pentru biciclete și spațiul verde de aliniament.

Strada de legătură dintre cele două parcele de drum identificate prin CF 442141 (nr. top. 946/1/2/9) și nr. top. 946/1/2/18 va avea un profil transversal tip de 16,00m lățime care va fi echipată cu trotuare, piste de biciclete și spații verzi de aliniament.

Se va reconfigura circulația rutieră propuse în P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 223/1998 "Strada Muzicescu - Timișoara". Circulația rutieră amplasată de-a lungul canalului se va elimina în favoarea unei zone verzi echipate cu pista pentru biciclete sau trotuare, cu acces public nelimitat.

Accesurile rutiere și pietonale la parcelele cu funcțiunea de locuire colectivă se realizează din Strada Gavril Musicescu, strada de categoria a III-a cu 2 benzi de circulație, câte una pe fiecare sens.

Locurile de parcare vor avea dimensiunea de 2,50 x 5,00 m.

Carosabilul accesurilor va fi cu îmbrăcăminte bituminoasă pe fundație de piatră spartă și balast, iar trotuarele se vor executa cu pavaj din dale prefabricate din beton, așezate pe fundație din balast. Parcajele se vor realiza cu pavaj din dale carosabile prefabricate din beton, așezate pe fundație din piatră spartă și balast.

Apele meteorice de pe platformele rutiere și pietonale vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale și longitudinale spre guri de scurgere cu sifon, racordate la canalizarea proiectată în zonă.

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și energie, sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual.

Realizarea de rețele tehnico – edilitare:

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.

Proprietatea publică și particulară asupra rețelelor edilitare:

- Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public și privat sunt proprietatea publică a orașului și în proprietate privată;
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului și în proprietate privată.

ALIMENTAREA CU APĂ

Pe strada Musicescu există rețea de alimentare cu apă din țevă PEHD, De 225 mm pana in dreptul strazii Claude Debussy, unde rețeaua de apa se termina cu un camin de vane CVex. De asemenea tot pe strada Musicescu exista o rețea de apa din PEHD, De 125 mm pina in apropiere de strada iar pe str. Musicescu există rețea de alimentare cu apă din țevă PEHD De 225 mm în dreptul strazii Preot Alexandru Balas rețea care se termina cu un hidrant de incendiu Hex.

Astfel pentru alimentarea cu apa a PUZ a parcelelor 1,2,3,4,5 se propune legatura celor 2 conducte existente pe strada Muzicescu prin intermediul unei extinderi de rețea de apa din PE100HD, PN10, De 225 mm in lungime de L=100 m. Alimentarea cu apa a celor 5 parcele se va realiza prin intermediul a 3 buc. bransamente apa din PE100HD, PN10, De 63 mm in lungime totala de L=12 m.

Pentru alimentarea cu apa a PUZ a parcelelor 6,7 se propune realizarea unei extinderi de rețea de apa din PE100HD, PN10, De 125 mm in lungime de L=170 m. Extinderea rețelei de apa se va lega la rețeaua existenta de pa din PEHD, De 125 mm de pe strada Alexandru Rogojan. Pe rețeaua de apa proiectata se vor monta 2 buc. hidranti de incendiu supraterani Dn 80 mm. Alimentarea cu apa a celor 2 parcele se va realiza prin intermediul a 2 buc. bransamente apa din PE100HD, PN10, De 63 mm in lungime totala de L=8 m.

CANALIZARE MENAJERĂ

Pe strada Musicescu exista rețea de canalizare din PAFSIN De 600 mm în dreptul amplasamentului PUZ-ului. Colectarea apelor uzate menajere a PUZ a parcelelor 1,2,3,4,5 se va face prin realizarea a 3 buc. racorduri de canalizare din PVC, De 250 mm propuse in lungime totala de L= 15 m, la rețeaua de canalizare existenta de pe str. Musicescu.

Pe strada Alexandru Rogojan exista rețea de canalizare din PVC De 400 mm. Pentru colectarea apelor uzate menajere a PUZ a parcelelor 5 si 6 se propune extinderea rețelei de canalizare cu conducta din PVC, SN8, De 315 mm in lungime L=144 mm. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare din beton Dn 1000 mm. Colectarea apelor uzate menajere a PUZ a parcelelor 5 si 6 se va face prin realizarea a 2 buc. racorduri de canalizare din PVC, De 250 mm propuse in lungime totala de L= 16 m, la rețeaua de canalizare propusa.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Pentru evacuarea apelor pluviale s-a propus realizare de bazine de retentie subterane pentru fiecare parcela in parte. Bazinele de retentie au fost dimensionate pentru preluarea si acumularea unui debit de apa pluviala de minim 30 minute.

Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisurile imobilelor vor fi colectate prin intermediul jgheburilor si a burlanelor si conduse in bazinul de retentie.

Apele poluate provenite de pe trama stradala si de pe parcarile propuse vor fi trecute mai intai printr-un separator de hidrocarburi iar de acolo vor fi conduse in bazinul de retentie.

Din acest bazin cu ajutorul unei pompe submersibile care va fi amplasata in interiorul bazinului apa va fi refulata intr-un camin de linistire (CL) iar de aici gravitational va fi condusa spre caminul de racord de unde impreuna cu apele uzate menajere vor fi evacuate in rețeaua stradala de canalizare.

După realizarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare propuse în prezentul P.U.Z., acestea vor fi preluate în exploatare de către operatorul regional de apă-canal Aquatim S.A., care se va ocupa de monitorizarea, întreținerea și exploatarea acestora.

Prin monitorizarea permanentă a sistemului de alimentare cu apă și a sistemului de canalizare se reduce posibilitatea producerii unor accidente ecologice.

NORMELE DE IGIENĂ ȘI SĂNĂTATE PUBLICĂ PRIVIND MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI

Conform O.M.S. nr. 119/2014 și O.M.S. nr. 994/2018, la momentul întocmirii proiectelor de autorizarea a construcțiilor în baza prezentei documentații P.U.Z., se va avea în vedere respectarea următoarelor condiții obligatorii de conformare a construcțiilor:

- Amplasarea clădirilor pe parcelă trebuie să asigure însorirea acestor locuințe pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiul de însorire. Din studiul de însorire va trebui să reiasă îndeplinirea cerinței de însorire minimă precizată la paragraful anterior.
- Prevederile se aplică pentru fațade cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire al celui mai vechi amplasament.
- platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se vor amplasa la minim 10,00m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unor pante de scurgere. Acestea vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.
- deșeurile menajere se vor colecta selectiv.
- acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească aceste condiții, se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minim 5m față de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a deșeurilor să fie zilnic.
- spațiile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare.
- spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor se vor situa la minim 5,00m de ferestrele camerelor de locuit.
- la parterul clădirilor de locuit sunt permise următoarele: se pot amplasa / amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale, cabinete veterinare și altele (cu excepția celor care prin natura activității pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort), cu condiția asigurării circuitelor separate față de locatari, a gestionării corecte a deșeurilor periculoase și a respectării normelor igienico-sanitare.
- se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.
- se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor (garaje).

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul Municipiului Timișoara, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

La fazele de proiectare ulterioare aprobării P.U.Z. se vor întocmi documentațiile necesare în vederea executării lucrărilor propuse.

Șef de proiect,
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ

Întocmit,
arhitect Alina Narița