



Plan urbanistic zonal
Pr. nr 79/2022

MEMORIU EXPLICATIV
Studiu de Oportunitate
PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE PUZ LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME (S/D+P+2E)
CU SPATII COMERCIALE/SERVICII COMPATIBILE CU LOCUIREA, LA PARTER**

FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect: PUZ - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME (S/D+P+2E) CU SPATII COMERCIALE/SERVICII COMPATIBILE CU LOCUIREA, LA PARTER
Amplasament: Municipiul Timisoara, judetul Timis, str. Gavril Musicescu, C.F. nr. 449653, nr. cad. 449653; C.F. nr. 449738, nr. cad. 449738
Beneficiar: ANDRONIC MARIOARA-ELISABETA (CF NR. 449738, NR. TOPO 449738), BULIGA VASILE (CF NR. 449653, NR. TOPO 449653)
Proiectant general: S.C. BONDSTUDIO S.R.L.
Data elaborarii: august 2023
Numar proiect: 79/2022
Faza de proiectare: Aviz de Oportunitate PUZ

LISTA DE RESPONSABILITATI

Proiectant general: S.C. BONDSTUDIO S.R.L. Str. Piata Unirii, nr. 3, et. 2, ap. 4, 300085 - Timisoara Tel. (+40) 733757939, email: contact@bondstudio.ro

URBANISM: S.C. BONDSTUDIO S.R.L.
Str. Piata Unirii, nr. 3, et. 2, ap. 4, 300085 - Timisoara
Tel. (+40) 733757939, email: contact@bondstudio.ro

Coordonator urbanism Arh. Urb. SZORAD Romeo
Sef de proiect: Arh. Urb. PESCAR Felicia Raluca
Proiectat: Arh. Urb. PESCAR Felicia Raluca
Desenat: Arh. Urb. PESCAR Felicia Raluca

BORDEROU

A. PIESE SCRISE: Memoriu non-tehnic – Aviz de Oportunitate

B. PIESE DESENATE:

U1. INCADRAREA IN ZONA/LOCALITATE	sc. 1:5000
U2. STDIU CVARTAL	sc. 1:7500
U3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	sc. 1:500
U4. PROPUNERE REGLEMENTARI URBANISTICE	sc. 1:500
U5. PROPRIETEA ASUPRA TERENURILOR	sc. 1:500
U6. PROPUNERE ILUSTRARE URBANISTICA	sc. 1:500

Obiectul lucrării

Documentația de Plan Urbanistic Zonal – „Locuințe colective cu regim mic de înălțime (S/D+P+2E), cu spații comerciale/servicii compatibile cu locuirea, la parter”, elaborată pentru amplasamentul din mun. Timișoara, județul Timiș, identificat prin CF nr. 449653, nr. Top 449653 și CF nr. 449738, nr. Top 449738, a fost întocmită la solicitarea beneficiarilor: ANDRONIC MARIOARA-ELISABETA (CF Nr. 449738 cu o suprafață de 1330 mp), BULIGA VASILE (CF Nr. 449653 cu o suprafață de 1261 mp). Documentația de față propune reglementări în scopul dezvoltării unei zone rezidențiale de locuințe colective cu regim mic de înălțime, cu posibilitatea de integrare a unor funcțiuni comerciale și/sau servicii compatibile cu locuirea. Propunerile de urbanizare sunt corelate cu alte documentații de urbanism, permițând astfel rezolvarea coerentă a parcelarului, ținându-se cont atât de prevederile legislative cât și de condițiile concrete existente pe teren.

Surse documentare

• Legislație

- R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism - indicativ: GM 007-2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/2000;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată;
- H.C.J.T 115/2008 Hotărârea privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din Jud. Timiș;
- O.M.S. 119/2014, privind normele de igienă;
- HCL nr. 44/2011 – privind consultarea populației;

• Lista studiilor de fundamentare

- Studiu Geotehnic
- Studiu de cvartal, cu ridicare topografică a parcelelor ce fac obiectul PUZ, în sistem Stereo 70
- Studiu de sit
- Alte documente ce cuprind legislația aplicabilă în domeniu, aflată în vigoare la data elaborării acestei documentații.

• Lista documentațiilor de urbanism

- PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018
- PUZ aprobat HCL 22 / 28.01.2014 "Extindere hală existentă pentru depozitare, împrejuriri"
- PUZ aprobat HCL 534 / 25.10.2019 "Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și financiar bancare"
- PUD aprobat HCL 472 / 2010 "Construire spațiu comercial produse alimentare și nealimentare; sistematizare verticală, împrejurire și panou reclama (totem), racord utilități "
- PUZ aprobat HCL 37 / 31.01.2012 "Construire imobil servicii și comerț S+P+3E"
- PUD aprobat HCL 284/06.06.2006 "Extindere zonă de locuințe - str. G.Musicescu nr. 105, 107 "
- PUZ aprobat HCL 326 din 07.09.2021 „Zonă locuințe”
- PUD aprobat HCL 502/31.10.2006 "Lotizare pentru locuințe strada Musicescu"
- PUZ aprobat HCL 372 / 06.07.2018 "Dezvoltare zonă locuințe colective în regim de înălțime P+2E"
- PUD aprobat HCL 276/29.06.2010 "Amenajare spalatorie auto "
- PUZ (în lucru?) 2020 – „Extindere zonă rezidențială str. Gavril Muzicescu, Timișoara" (top. 415200)

REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul proiectului are o suprafata de totala de 2591 mp (rezultata din cumularea celor doua parcele identificate prin CF nr. 449653 cu o suprafata de 1261 mp si CF nr. 449738 cu o suprafata de 1330 mp), este situat in intravilanul Municipiului Timisoara si are categoria de folosinta arabil. Proprietari: ANDRONIC MARIOARA-ELISABETA (CF 449738), BULIGA VASILE (CF 449653), MUNICIPIUL TIMISOARA (CF 435193).

Sarcini: -interdictie de instrainare si grevare in fav. ANDRONIC MARIOARA-ELISABETA conf. CF nr. 449653, -interdictie de instrainare si grevare in fav. BULIGA VASILE conf. CF nr. 449738;

DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

Amplasamentul aferent PUZ – „Locuinte colective cu regim mic de inaltime (S/D+P+2E) cu spatii comerciale/servicii compatibile cu locuirea, la parter” se afla in intravilanul mun. Timisoara, in partea de sud al orasului si in prezent accesul se realizeaza de pe strada Gavril Musicescu. Terenul ce face obiectul PUZ are o suprafata de 2591 mp (prin cumularea celor 2 parcele).

Amplasamentul este incadrat de urmatoarele vecinatati:

- Nord: parcela identificata prin C.F. 435193, nr. cad./top.: 14396/1 – proprietate Municipiul Timisoara, domeniul public – fara constructii
- Est:
 - o parcela identificata prin C.F. 404211, nr. cad./top.: 404211 – cu, constructii
 - o parcela identificata prin nr. cad./top: 14388,14389 – cu, constructii
 - o parcela identificata prin C.F. 454440, nr. cad./top: 454440 – cu, constructii
 - o parcela identificata prin nr. cad./top: 14386/1,14387/1 – cu, constructii
 - o parcela identificata prin C.F. 450888, nr. cad./top: 450888 – fara constructii
 - o parcela identificata prin nr. cad./top: 14382,14383/1, 14383/2 – cu, constructii
- Sud: strada Gavril Musicescu identificata prin nr. Top 14392
- Vest: parcela identificata prin C.F. 435193, nr. cad./top.: 14396/1 – proprietate Municipiul Timisoara, domeniul public – fara constructii

Circulatia principala in zona si accesul pe parcele se face de pe strada Gavril Musicescu.

Conform CU 1681/26.07.2023 emis in baza PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, amplasamentul este incadrat in UTR 58 - Zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare. In fapt, conform analizei, terenul este incadrat in UTR 67 – Zona pentru locuinte si functiuni complementare, Subzna LMa – rezidentiala cu cladiri P+P+1, P+2, existenta.

Fata de aceasta situatie, in ultimii 30 de ani zona a suferit diverse transformari, extinderi de infrastructura si insertii functionale astfel ca cvartalul initial (mult mai amplu) a fost divizat in ai multe unitati. In arealul invecinat sunt si cu terenuri si constructii cu functiuni de comert, servicii, functiuni administrative si financiar bancare, dotari, institutii publice depozitare, etc. (uneie de le origini, altele adaugate pe parcursul anilor). In acest moment, pe terenurile ce fac obiectul PUZ nu exista vreo constructie. In zona (str. Gavril Musicescu) exista cel putin utilitati de: apa, canalizare, energie electrica si termica.

DESCRIEREA SITUATIEI PROPUSE

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbana, de reglementare specifica, prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau prin dinamica urbana accentuata. Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea Studiului de Oportunitate in vederea initierii Planului Urbanistic Zonal – „Locuinte colective cu regim mic de inaltime



(S/D+P+2E) cu spatii comerciale/servicii compatibile cu locuirea, la parter" pe terenurile proprietate privata a persoanelor fizice.

Conform incadrarii in PUG-ul Timisoarei, amplasamentul studiat se afla intr-o zona favorabila dezvoltarii din punct de vedere urbanistic a functionilor de locuire si conexe. Disfunctionalitatea majora pe care o semnalam si care argumenteaza oportunitatea prezentei documentatii de urbanism este contextul urbanistic incoerent la nivel de tesut (dimensiuni parcellar, ocupare cu, constructii, regim de aliniere, regim de inaltime, structura functionala, etc..) si conformatia celor doua parcele raportat la vecinatatile imediate. Pentru reglementarea lor si tinand cont de relatia directa cu str. Gavril Muzicescu acestea vor fi tratate unitar, cu o propunere de mobilare cu 2 sau mai multe constructii (gabaritate proportional si cu respectarea indicatorilor propusi) si cu o dispunere a functiunilor stratificata pe verticala, astfel: -parcari si spatii tehnice in incinta, la demisol/subsol, -parter ce poate ingloba si functiuni complementare locuirii (ex. servicii, comert, etc.), -nivelurile 1 si 2 cu apartamente. Pentru a realiza o locuire colectiva de calitate, cota terenului sistematizat va fi tinuta cat mai libera si cu o amenajare peisajera proprie functiunii propuse.

Astfel, prezenta documentatie are drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si propune:

- Stabilirea teritoriului care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;
- Stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii, de utilizare a terenului;
- Stabilirea categoriilor functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti;
- Asigurarea suprafetelor necesare pentru spatii verzi;
- Protejarea de poluarea fonica si capacitati de transport admise;
- Prevederea zonelor pentru vegetatie stradala;
- Crearea conditiilor pentru satisfacerea cerintelor speciale ale copiilor, varstnicilor si ale persoanelor cu handicap;
- Stabilirea dotarilor de interes public necesare: accesuri, parcaje, utilitati;
- Conectarea la celelalte zone de locuire, servicii si spatii verzi din zona.

Cladirile se vor amplasa cu retragere fata de aliniament, regimul de aliniere fiind stabilit in functie de zonele de protectie ale retelelor si argumentat in relatie cu vecinatatile existente (strada Gavril Musicescu are un regim de aliniere discontinuu). Retragera fata de limita posterioara va fi de minim 10m. Distantele fata de limitele laterale vor respecta H/2 dar nu mai putin de 4,00 m. In cadrul parcelor se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la distantele fata de vecinatati. Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cat si volumetria si imaginea lor vor fi in armonie cu contextul, in vederea cresterii valorii ambientale. Limita constructiilor noi propuse (supraterane au subterane) se va realiza strict pe parcelele studiate, de asemenea se propune acces, din drumul public, atât pietonal cât și carosabil. Solutia propusă prin proiect nu afectează parcelele învecinate, sau construcțiile vecine.

Accesibilitata la caile de comunicare si modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale: Accesul la parcela studiată se realizează pe latura sudică, din strada Gavril Muzicescu. Se propune realizarea unui acces auto median spre parcare subterana dispusa in demisol sau subsol. Amplasamentul va fi accesibil si pietonal de la nivelul terenului si ocazional auto, pentru intretinere si interventii. Stationarea autovehiculelor se va realiza in incinta proprietatilor, in parcaje/garaje subterane. Numarul de locuri de parcare va fi stabilit respectand legislatia specifica, dar nu mai putin de 1,5 locuri per unitate locativa.

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri): Pentru asigurarea utilitatilor, pe parcela obiect al PUZ, unde se vor amplasa locuințele colective și funcțiuni complementare propunem următoarea rezolvare: – apa potabilă: branșare la rețeaua existentă – canalizare: branșare la rețeaua existentă – curent electric: branșare la rețeaua existentă în zonă.



Modul de integrare in zona: Conform studiilor precedente de urbanism, terenul studiat face parte din intravilanul Municipiului Timișoara. Indicatorii urbanistici propusi sunt conform bilantului de mai jos, regasit si in plansele desenate. Studiile geotehnice și proiectele de specialitate vor stabili condițiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural și arhitectural având în vedere specificul programului propus. Prezenta documentatie se întocmeste pentru reglementarea urbanistica si functionala a parcelelor, in vederea extinderii zonei rezidentiale cu imobile cu destinatie de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta: Prin PUZ se propune: – Stabilirea zonei functionale pentru locuințele colective, funcțiuni complementare stabilirea conditiilor de acces si echipare. – Stabilirea indicatorilor tehnici urbanistici.

ZONA FUNCTIONALA	INDICATORI URBANISTICI - REGIM DE INALTIME (raportat la CTS), COEFICIENTI, RETRAGERI							
	PARCELA	REGIM INALTIME	DE	H _{max} cornis a (m) propus	H _{max} coama (m) propus	POT (%)	CUT	RETRAGERI
existent		propus						
Locuinte colective cu regim mic de inaltime (S/D+P+2E) cu spatii comerciale/servicii compatibile cu locuirea, la parter	Cad:44965 3 S=1261mp	-	S/D+P+2E	max. 11 m	max. 14 m	35 %	1,4	- 11 m - fata de aliniament (protectie LEA);
	Cad:44973 8 S=1330m							- min.10 m - fata de limita posterioara;
								- min. 4 m - fata de lim. laterale

BILANT TERITORIAL

ZONA FUNCTIONALA	PARCELE CONSTRUIBILE (S _{teren})			
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata masurata m ²	% din S _{teren}	Suprafata masurata m ²	% din S _{teren}
Locuinte colective cu regim mic de inaltime (S/D+P+2E) cu spatii comerciale/servicii compatibile cu locuirea, la parter	2591	100	907	35
SPATII VERZI			777	30
ZONE CIRCULATII si PLATFORME INCINTA (pietonale si accidental auto - salubrizare, interventii urgenta, etc.)			907	35
Total suprafata P.U.Z.	2591	100	2591	100

**PARCARI**

FUNCTIUNE	PARCARI ASIGURATE
Locuinte colective	1,5 locuri de parcare/Unitate Locativa
Comert/servicii	1 loc de parcare/100 mp utili + 1 loc de parcare/5 angajati

SISTEMATIZARE VERTICALA DE PRINCIPIU

Cota de referinta a CTS	+/- 0,00 m fata de cota trotuarului
Cota pardoselii finite a parterului - varianta cu subsol	max +1,00 m fata de CTS
Cota pardoselii fnite a parterului - varianta cu demisol	max +2,00 m fata de CTS

Oportunitatea proiectului: Prin implementarea PUZ-ului se vor crea premisele juridice dezvoltarii zonei rezidentiale de locuire colectiva cu regim mic de inaltime, cu posibilitatea de insertie de spatii comerciale/servicii compatibile cu locuirea, la parter. Se considera oportuna implementarea proiectului pe amplasamentul descris, in zona existand deja exemple similare. Propunerea nu afecteaza caracterul zonei urbane si va duce la imbunatatirea valorii fondului deja construit. Avand in vedere cele prezentate, consideram ca prin rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu, functiunile propuse se integreaza in context si ca demersul propus este oportun zonei.

Dupa obtinerea Avizului de oportunitate se va trece la intocmirea documentatiei faza PUZ.

SC. BONDSTUDIO.SRL
Coordonator urbanism
Arh. urb. Romeo Szorad

Proiectat
Arh. urb. Felicia Raluca Pescar

Intocmit
Arh. urb. Felicia Raluca Pescar