

## **FOAIE DE CAPĂT**

**DENUMIRE PROIECT:**

P.U.Z. – ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, BIROURI ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE

**NR. PROIECT:**

48 / 2020;

**AMPLASAMENT:**

Timișoara, Calea Urseni, nr. 1-3, jud. Timiș, C.F. 449370; 431389; 446857

**BENEFICIAR:**

IONESCU Sorin și CSANDI Zoltan

**FAZA DE PROIECTARE:**

P.U.Z. – ETAPĂ 1

**PROIECTANT GENERAL:**

URBAN CONTROL TM S.R.L.  
TIMIȘOARA

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:**

arh. LAURA MARCULESCU

**DATA:**

IANUARIE 2020

# MEMORIU GENERAL

## Capitolul I – INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

<b>Denumirea lucrării</b>	P.U.Z. – ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, BIROURI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
<b>Beneficiar</b>	IONESCU Sorin și CSANDI Zoltan
<b>Amplasament</b>	Timișoara, Calea Urseni, nr. 1-3, jud. Timiș, C.F. 449370; 431389; 446857
<b>Număr proiect</b>	48 / 2020
<b>Proiectant general</b>	URBAN CONTROL TM S.R.L.
<b>Faza de proiectare</b>	P.U.Z. – ETAPĂ 1
<b>Data elaborării</b>	IANUARIE 2019

### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone de locuințe colective, servicii, birouri și funcțiuni complementare pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe Calea Urseni, nr. 1-3.

Astfel, se stabilesc condițiile pentru:

- Reglementarea funcțiunii terenului.
- Utilizare funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă.
- Modului de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.
- Trasarea și profilarea viitoarelor drumuri în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism.

-Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate noilor funcțiuni.

### 1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- P.U.Z. "Calea Urseni - Buziașului", Timișoara, județul Timiș, funcțiuni mixte: locuire și funcțiuni complementare, având un regim de înălțime P, P+1E, P+2E, P.O.T. 40%, aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999;
- P.U.D. "Locuințe colective", Timișoara, Calea Urseni, nr. 14, județul Timiș, funcțiuni: locuire locuire colectivă, având un regim de înălțime D+P+4E, P.O.T. 55% și C.U.T. 3, aprobat prin H.C.L. nr. 194/2007;
- P.U.D. "Locuințe colective", Timișoara, Calea Urseni, nr. 14, județul Timiș, funcțiuni: locuire locuire colectivă, având un regim de înălțime D+P+8E, P.O.T. 35% și C.U.T. 2,97, aprobat prin H.C.L. nr. 360/2006;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare);
- Ridicare topografică pentru zona studiată.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- 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.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- **ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism**
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

Documentația s-a elaborat în baza Certificatului de urbanism nr. 4626 / 19.11.2018.

## Capitolul II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în zona de sud a Municipiului Timișoara, în intravilan, reglementat prin P.U.Z. " Lidia - Muzicescu – Martirilor - Urseni", Timișoara, funcțiuni mixte: locuire colectivă și funcțiuni complementare, având un regim de înălțime P+3E, P.O.T. 40%, aprobat prin H.C.L. nr. 91/1998.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă în plină dezvoltare, în vecinătatea imediată a parcelei reglementate prin prezentul P.U.Z. s-au aprobat mai multe documentații urbanistice pentru locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare.

Pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

- *P.U.D. "Locuințe colective", Timișoara, județul Timiș, aprobat prin H.C.L. 194 din 29.05.2007.*

Pe o suprafață de 974 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni de locuire colectivă având un regimul de înălțime: D+P+4E, P.O.T. max. de 55%, C.U.T. max. de 3.

- *P.U.D. "Construcție ansamblu de locuințe colective", Timișoara, județul Timiș, aprobat prin H.C.L. 360 din 25.07.2006.*

Pe o suprafață de 8337 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni de locuire colectivă având un regimul de înălțime: : D+P+4E, Hmaxim = 25,2 m, P.O.T. max. de 35%, C.U.T. max. de 2,97.

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează reconversia funcțiunilor industriale existente în funcțiuni adaptate cerințelor actuale: locuințe colective, servicii diverse, comerț, sedii de firme, birouri.

Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită amplasamentului central și a poziționării în vecinătatea unor zone cu locuințe colective.

### 2.2. Încadrarea în localitate

Parcela studiată se situează în zona de sud a municipiului Timișoara, în intravilan, și se încadrează în P.U.Z. "Calea Urseni - Buziașului", Timișoara, funcțiuni mixte: locuire și funcțiuni complementare, având un regim de înălțime P, P+1E, P+2E, P.O.T. 40%, aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999.

**Amplasamentul studiat este delimitat astfel :**

- la nord: proprietate privată;
- la sud: proprietate privată;
- la vest: Calea Urseni;
- la est: proprietate privată (P.U.D. aprobat prin H.C.L. 360/2006).

**Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”**

**Date C.F.**

Terenul studiat (liber de construcții) are suprafața totală de 5978 mp. și este compus dintr trei parcele, indentificate prin C.F. 449370, C.F. 431389 ce se află în proprietatea lui IONESCU Sorin și IONESCU Janina (bun comun) și C.F. 446857 ce se află în proprietatea lui CSANADI Zoltan cu drept de UZURFRUCT VIAGER în favoarea CSANADI Ioan și soția CSANADI Jolan.

**2.3. Elemente ale cadrului natural**

Pe teren există resturi de la construcțiile demolate, pereți din zidărie de cărămidă. Terenul neconstruit este în cea mai mare parte ocupat cu zone verzi cu plantații joase (arbori și arbuști).

Caracteristici climatice ale zonei

Temperatura aerului:

- media lunară maximă + 20 - 28 C ( iulie- august )
- media lunară minimă - 1 - -2 C ( ianuarie )
- temperatura medie multianuala a aerului : 8,8gr C
- data medie a primului îngheț : 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30 gr. C] : 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. ( iunie )
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor : 660 mm/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu bruma : 25 zile/an

Vântul: direcții predominante: N-S 16 %  
E-V 13 %

## Caracteristici geo-tehnice ale terenului

Amplasamentul aproximativ plan orizontal este la momentul prezent liber de construcții, parcela este ocupată de zone verzi cu plantații joase (arbori și arbuști).

Conform normativului P 100 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială din punct de vedere al valorii  $K_s$ , orașul Timișoara se găsește amplasată în zona seismică de calcul "D", perioada de colț  $T_C = 1.0$  sec, coeficientul  $K_s = 0,16$ .

## 2.4. Circulația

În prezent, accesul pe sit (în incintă) se face din **Calea Urseni**, care se va configura conform planșelor de Reglementari Urbanistice și a avizului Comisiei de Circulație.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent parcela studiată prin prezentul P.U.Z. este adiacenta zonei descrisă conform P.U.G. în curs de avizare ca Zonă Lc\_A „Locuire colectivă în ansambluri”. Terenurile sunt ocupate de construcții cu regim mic de înălțime (locuire, hale producție și magazie depozitare), parcelele sunt ocupate de zone verzi de înălțime mică (arbori și arbuști). Parcelele identificate prin C.F. 449370, C.F. 431389 și C.F. 446857 au o suprafață totală de 5978 mp., și se află în proprietatea IONESCU Sorin, IONESCU Janina și CSANADI Zoltan.

Parcela identificată prin C.F. 446857 aflată în proprietatea CSANADI Zoltan are înscris la sarcini drept de UZURFRUCT VIAGER în favoarea CSANADI Ioan și soția CSANADI Jolan.

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- locuire colectivă, locuire individuală, servicii și funcțiuni complementare în zona de est și vest a parcelei studiate;
- birouri, sediuu firmă în zona de nord a parcelei studiate;
- locuire individuală și funcțiuni complementare în zona de sud a parcelei studiate.

## 2.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată se prezintă astfel:

- Alimentare cu apă: În zona studiată există rețea centralizată de apă
- Canalizare menajera: În zona studiată există rețea centralizată de canalizare menajeră.
- Canalizare pluvială: În zona studiată există rețea centralizată de canalizare pluvială.
- Alimentare cu gaz: În zona studiată există rețea centralizată de alimentare cu gaz.
- Energie electrică: În zona studiată există rețea supraterană de alimentare cu electricitate.

## 2.7. Probleme de mediu

RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Amplasamentul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție sau a unor arii protejate și este lipsită de factori majori de poluare.

#### EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu este cazul.

#### MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu este cazul.

#### EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul.

#### EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

### 2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile propuse a se realiza aparțin funcțiunii rezidențiale și a celor complementare.

Primăria Municipiului Timișoara are rol de mediere a intereselor individuale și comunitare și de decizie, ca autoritate legală.

În temeiul regulamentului local instituit conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010, activitățile de informare și consultare a cetățenilor executate pentru P.U.Z.-ul inițiat de investitor, vor fi suportate integral de către acesta. Fondurile prevăzute pentru activitățile de informare și consultare a publicului vor fi folosite la acoperirea următoarelor cheltuieli: materiale tipărite, servicii de corespondență, anunțuri în mass media, costuri de comunicații (telefon, fax, etc.) personalul detașat pentru aceste activități, servicii de cercetare sociologică, servicii facilitate întâlnirii, interviuri de grup, audieri, dezbateri, închirierea și amortizarea echipamentelor, confecționarea de panouri (panoul 1 și 2), editarea materialelor de expozitie, etc.

Investitorul privat, inițiator al P.U.Z.-ului, afișează anunțul pe panoul rezistent la intemperii, cu caracteristici stabilite prin proceduri speciale.

## Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate, este necesară studierea amplasării diverselor dotări, în special locuire colectivă și servicii, a regândirii circulațiilor auto și a transportului public, în perspectiva densificării unor anumite zone și a apariției unor centre de interes polarizatoare.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **locuințe colective, servicii, birouri și funcțiuni complementare** în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

### **3.2. Prevederi ale P.U.Z. "Lidia - Muzicescu – Martirilor - Urseni"**

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile P.U.Z. "Calea Urseni - Buziașului", Timișoara, zonă de locuire și funcțiuni complementare, având un regim de înălțime P, P+1E, P+2E, spații verzi conform H.C.L. 62/2012, P.O.T. 40%, aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999.

În prezent, în urma unor procese de reglementare de tip P.U.Z. funcțiunile parcelelor învecinate au fost actualizate pentru realizare de locuințe colective și funcțiuni complementare cu regimuri de înălțime peste P+2E, exemplu P.U.D. "Construcție ansamblu de locuințe colective", aprobat prin H.C.L. nr. 360/2006, cu un regim de înălțime D+P+8E, P.O.T. 35% și C.U.T. 2,97.

### **3.3. Modernizarea circulației**

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura de pe Calea Urseni, adiacentă în zona de nord a parcelei studiate.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, alei pietonale și parcaje (pentru vizitatori). Se vor asigura parcaje colective la subsolul clădirilor.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1999**.

Circulația pietonală în zonă este asigurată pe traseul străzilor existente și propuse și în interiorul ansamblului.

### **3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Pe o suprafață de 5978 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de **locuințe colective și funcțiuni complementare**.

Pentru teritoriul reglementat se propun următoarele:

Realizarea unei zone pentru locuințe colective cu posibilitatea amplasării funcțiilor complementare acestora la parter, cu o înălțime de maxim 31 m.

Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării, precum și a celorlalte utilități.

Se va asigura procentul minim de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă, **respectiv 15%**.

#### **Indici urbanistici:**



Pentru zona de **locuințe colective și funcțiuni complementare** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**P.O.T. max = 40 %**

**C.U.T. max = 2.7**

**Înălțimea maximă admisă:**

**Hmax = 31 m** pentru un regim de înălțime de **maxim S+P+7E+Er** conform planșei U03 - *Reglementari urbanistice*.

### **3.5. Integrarea investiției în zonă**

Prin propunerea unei zone de locuințe colective cu funcțiuni complementare se va consolida zona similară existentă la nord și la vest și se va respecta direcția de reglementare a zonei stabilită prin documentația P.U.Z. "Calea Urseni – Buziașului".

### **3.6. Consecințe economice și sociale**

Procesele de dezvoltare urbană pot asigura o dezvoltare economică a zonelor adiacente precum și refacerea peisajului urban prin asigurarea de diverse funcțiuni economice sau sociale necesare ansamblelor de locuire.

### **3.7. Protecția mediului**

Amplasamentul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție sau a unor arii protejate.

### **3.8. Categoriile de costuri**

a) Realizarea rețelelor de utilități

Toate costurile privind extinderile, dimensionările de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

## Capitolul IV 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. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

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 COLOJOARĂ

Arh. Laura MĂRCULESCU