



Ciprian-Marian POPESCU
Birou individual de arhitectură
Calea Circumvalațiunii, nr.34,
ap.9 TIMIȘOARA 300682
C.I.F.23913745
Tel. 0728045894, Fax 0356 81464

Pr. nr. **049/2014**
Faza : **S.O.**
Beneficiar: **PIȚU IOV**
Den. proiect: **LOCUINȚE URBANE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME**
CALEA MOȘNIȚEI- STR. BISTREI FN, TIMIȘOARA

FOAIE DE CAPĂT

- Denumirea proiectului: **LOCUINȚE URBANE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME**
CALEA MOȘNIȚEI-STR. BISTREI FN, TIMIȘOARA
- Faza: **STUDIU ÎN VEDEREA OBȚINERII**
AVIZULUI DE OPORTUNITATE
- Beneficiar: **PIȚU IOV**
- Proiectant: **Ciprian-Marian POPESCU**
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
- Amplasament: **CALEA MOȘNIȚEI-STR. BISTREI FN, TIMIȘOARA**
- Conținutul volumului: **PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE**
- Coordonator urbanism: **arh. Cornelia- Silvia TUDOR, specialist RUR**



Ciprian-Marian POPESCU
Birou individual de arhitectură
 Calea Circumvalațiunii, nr.34,
 ap.9 TIMIȘOARA 300682
C.I.F.23913745
 Tel. 0728045894, Fax 0356 81464

Pr. nr. **049/2014**
 Faza : **S.O.**
 Beneficiar: **PIȚU IOV**
 Den. proiect: **LOCUINȚE URBANE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME**
CALEA MOȘNIȚEI- STR. BISTREI FN, TIMIȘOARA

BORDEROU

I. PIESE SCRISE:

- | | |
|------------------------------|-------|
| 1. Foaie de capăt | pag.1 |
| 2. Borderou | pag.2 |
| 3. Memoriu tehnic explicativ | pag.3 |

ANEXE:

1. Certificat de urbanism nr. 5001 din 22.12.2015 emis de către Primăria Mun. Timișoara
2. Extras de Carte funciară
3. Copie carte de identitate proprietar
4. Adresa PMT nr. UR2016-000923/29.01.2016

II. PIESE DESENATE:

- | | |
|--------------------------------|----|
| 1. Plan cadastral cu viza OCPI | |
| 2. Încadrarea în zonă | 01 |
| 3. Analiza situației existente | 02 |
| 4. Reglementări urbanistice | 03 |
| 5. Posibilități de mobilare | 04 |
| 6. Vedere aeriană; Volumetrie | 05 |

Întocmit,
 arh. Ciprian-Marian POPESCU



Ciprian-Marian POPESCU
Birou individual de arhitectură
 Calea Circumvalațiunii, nr.34,
 ap.9 TIMIȘOARA 300682
C.I.F.23913745
 Tel. 0728045894, Fax 0356 81464

Pr. nr. **049/2014**
 Faza : **S.O.**
 Beneficiar: **PIȚU IOV**
 Den. proiect: **LOCUINȚE URBANE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME**
CALEA MOȘNIȚEI- STR. BISTREI FN, TIMIȘOARA

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

-in vederea eliberării Avizului de oportunitate-

1. DATE GENERALE

- Denumirea proiectului: **LOCUINȚE URBANE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME**
CALEA MOȘNIȚEI-STR. BISTREI FN, TIMIȘOARA
- Faza: **STUDIU ÎN VEDEREA OBȚINERII**
AVIZULUI DE OPORTUNITATE
- Beneficiar: **PIȚU IOV**
- Proiectant: **Ciprian-Marian POPESCU**
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
- Coordonator urbanism **arh. Cornelia Silvia TUDOR, specialist RUR**
- Amplasament: **CALEA MOȘNIȚEI-STR. BISTREI FN, TIMIȘOARA**
- Solicitari: **AVIZ DE OPORTUNITATE**

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrarea în localitate, limite, vecinătăți, evoluția zonei

Amplasamentul studiat, proprietatea privată a beneficiarului prezentei documentații, este în intravilanul stabilit prin PUG Municipiul Timișoara aprobat în 2002 (prelungit prin HCL 107/2014) și este situat în zona de Sud-Est, adiacent Căii Moșniței.

Vecinătăți:

- La **Nord**: proprietate persoane fizice și/sau juridice- teren arabil;
- La **Vest**: drum de exploatare- viitor tronson str. Bistrei;
- La **Sud**: Calea Moșniței;
- La **Est**: proprietate persoane fizice și/sau juridice- teren arabil;

Zona făcea parte din extravilanul Municipiului Timișoara ca teren arabil, dar odată cu aprobarea PUG aceasta a fost trecută în intravilan pentru locuințe și funcțiuni complementare, aflându-se în interdicție temporară de construire până la aprobarea de PUZ/PUD. De atunci zona se află în proces de urbanizare, fie prin construcții industriale (la Sud de Calea Moșniței fiind pre-existente câteva incinte industriale), fie prin locuințe și funcțiuni complementare (prin documentații de urbanism aprobate).

2.2. Descrierea amplasamentului

Terenul proprietate este înscris în CF nr. 434178- Timișoara cu suprafața de **4200 mp**, având categoria de folosință arabil în extravilan. În situația existentă terenul proprietate studiată este liber de construcții. Accesul la parcela se face din Calea Moșniței pe traseul neamenajat al străzii Bistra.

Tipologie și funcțiuni

Terenul proprietate face parte dintr-un areal întins de teren arabil, din acest motiv zona studiu este restrânsă la parcela în studiu și vecinătățile imediate.

Proiectele și profilele străzii Bistra și ale Căii Moșniței au fost stabilite prin "PUZ Construire hala birouri și producție în regim de înălțime P+1E", Calea Moșniței CF 428055, aprobat prin HCLM Timișoara nr. 197/24.04.2012. Acestea au fost preluate pentru referință în reglementările propuse prin prezenta documentație.

Parcellele arabile din această zonă au o tipologie specifică prin forma acestora și nu îndeplinesc condiții de constructibilitate.

Zona nu este utilizată nici pentru agricultură, având aspect viran. În zonă există câteva industrii active.

INDICATORI URBANISTICI ȘI INDICI CONSTRUCTIVI EXISTENȚI:

A teren= 4200,00 mp, conform extras CF

Ac= Acd= 0,00 mp

POT existent= 0,00% CUT existent= 0,00

2.3. Echipare edilitară

Prin PUG Municipiul Timișoara aprobat și prin reglementările stabilite de "PUZ Construire hala birouri și producție în regim de înălțime P+1E", Calea Moșniței CF 428055, aprobat prin HCLM Timișoara nr. 197/24.04.2012 (obiectiv parțial realizat ce se află de cealaltă parte a străzii Bistra față de parcela studiată),

s-au reglementat aspecte ce țin de **cooperarea edilitară în zonă:**

- **configurarea geometrică a prospectului și a profilului stradal de 14,00 m a Căii Moșniței;**
- **configurarea geometrică a prospectului și a profilului de 12,00 m a str. Bistrei;**
- **stabilirea unei zone de protecție față de Calea Moșniței prin plantații de arbori în parcelele proprietăți (prevedere preluată din PUG Timișoara aprobat);**
- **Extinderi de rețele de utilități din zonă, prin Calea Moșniței: apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și telecomunicații. Până la soluționarea tuturor utilităților în sistem centralizat, s-au propus rezolvări punctuale/individuale ale canalizării menajere, pluviale și pentru apă potabilă, cu instalații specifice performante;**

În zonă nu există alimentare cu gaze naturale.

Parcela în studiu nu este afectată de linii electrice aeriene de înaltă tensiune.

Actualmente accesul la proprietatea în studiu se realizează prin drumul de exploatare De cu nr. top. 8102.

3. ÎNCADRAREA ÎN PUG TIMIȘOARA;

ÎNCADRAREA ÎN MASTERPLAN – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ – ianuarie 2012

Conform Certificatului de urbanism nr. 5001/22.12.2015 emis de către Primăria Municipiului Timișoara, terenul face parte din UTR 38 cu destinația zonei parțial de locuințe și funcțiuni complementare, parțial zonă pentru spații verzi și plantații de protecție propusă, parțial afectată de linii electrice, cu interdicție temporară de construire până la aprobare de PUZ/PUD.

Din punct de vedere urbanistic, PUG Municipiul Timișoara aprobat în 2002 (prelungit prin HCL 107/2014) prevede ca în zonă să existe extinderi ale zonelor rezidențiale, ca o continuare a celor două cartiere Plopi și Câmpului.

Parcela în studiu nu este afectată de linii electrice aeriene de înaltă tensiune.

De-alungul timpului s-au elaborat o serie de planuri urbanistice zonale, sporadice, din inițiativa privată, pentru stabilirea mai multor tipuri de destinații și modalități de ocupare a terenurilor. Dintre acestea enumerăm în continuare cele care au legătură cu amplasamentul studiat:

1. PUZ Construire hala birouri și producție în regim de înălțime P+1E, Calea Moșniței CF 428055, aprobat prin HCLM Timișoara nr. 197/24.04.2012
2. PUZ Zona de producție, Cal. Moșniței, aprobat prin HCLM Timișoara nr. 190/21.12.2004
3. PUD Locuințe și funcțiuni complementare – zona Plopi Sud, aprobat prin HCLM Timișoara nr. 346/25.07.2006

Masterplanul Timișoarei prevede în cadrul POLITICII 6 – mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, Program 3- Zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare și reconversie.

În urma adresei nr. UR2016-000923/29.01.2016 emisă de către Primăria Municipiului Timișoara, Direcția urbanism, Serviciul de Dezvoltare Urbană și Reabilitare și Conservare Clădiri Istorice, Biroul avizare conformități PUG/PUD/PUZ, **prezenta documentație s-a corelat cu “Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare- Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara” aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013**, cu privire la:

- servituțurile privind P.O.T., C.U.T., regim maxim de înălțime;
- utilizări admise: locuințe individuale și anexele acestora, cu o unitate locativă pe parcelă;
- utilizări cu condiții: locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative-apartamente suprapuse sau cuplate.
- Procentul maxim de ocupare a terenului pentru utilizările admise- 35%; pentru instituții de învățământ- creșe, grădinițe, școli publice sau private- 25%;
- Coeficientul de utilizare maxim a terenului pentru utilizările admise- 0,9%; pentru instituții de învățământ- creșe, grădinițe, școli publice sau private- 0,5;
- Înălțimea maximă admisă – (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S- subsol, D- demisol, P- parter, M- mansardă, R- nivel retras)

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent **“Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare- Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara”**, parcela studiată face parte din **“Liu // Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban”** pentru care sunt stipulate reguli cu privire la:

- forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor
- amplasare și retrageri minime obligatorii
- asigurarea acceselor obligatorii
- echiparea tehnico-edililară
- amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmui
- aspectul exterior al construcțiilor

față de care prezenta soluție urbanistică se integrează.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. Elemente de temă

Tema stabilită împreună cu beneficiarul prezentului studiu urbanistic, este lotizarea terenului proprietate personală pentru destinația de locuințe cu regim redus de înălțime, ținându-se cont de principalele reglementări urbanistice și edilitare aprobate în zonă și de prevederile “Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare- Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara” aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013, în principal:

- Constituirea de loturi pentru locuințe, cu regim de înălțime redus, respectându-se tipologiile de parcelare din zonă;
- Stabilirea regulilor de bază privind ocuparea terenului, relaționat la constituirea tronsonului străzii Bistrei și la rețelele edilitare din zonă, precum și la soluții de echipare edilitară a viitoarelor construcții cu soluții punctuale viabile până la soluționarea acestora în sistem orășenesc centralizat;
- Respectarea zonei de spații verzi de protecție și plantații de protecție, stabilită prin PUG Timișoara aprobat 2002 (prelungit prin HCL 107/2014).

4.2. Propuneri de zonificare funcțională, regim de înălțime, indicatori urbanistici

Soluția urbanistică s-a corelat cu legislația națională în vigoare privind urbanismul, cu actele de autoritate publică locală aprobate pentru zonă și cu “Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare- Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara” aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013.

Prin stabilirea destinației de “**Locuințe urbane cu regim redus de înălțime**” în lotizarea propusă au rezultat:

- **5 loturi pentru locuințe individuale și anexele acestora, cu o unitate locativă pe parcelă sau maxim pentru locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative - apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.**

Loturile pentru locuințe sunt generoase, având dimensiunile:

- Lățime front stradal: min. 15,58 m și max. 20,00 m
- Adâncime lot: cca. 41 m
- Suprafață loturi: 644- 725 mp

Construcțiile principale propuse vor fi:

- amplasate izolat pe parcelă
- regim de înălțime (S)+P+1+M, (S)+P+1+ER, D+P+M, D+P+ER
- Hmax cornișă 8m
- Hmax coamă 12m
- acoperiș șarpantă (max. 60°) și/sau terasă
- POT max = 35%
- CUT max= 0,9

- **1 lot pentru spațiu verde amenajat- plantații de protecție, zonă stabilită conform PUG Mun. Timișoara aprobat; lățime front stradal str. Bistrei: 10m; suprafața lot: 416,00 mp**

Prin reglementările urbanistice propuse s-au continuat prevederile planurilor urbanistice aprobate și s-a alocat o suprafață de 353 mp pentru constituirea tronsonului nou str. Bistrei.

Construcțiile viitoare cu destinații admise în zonă vor fi:

- **locuințe individuale și anexele acestora, cu o unitate locativă pe parcelă sau maxim**
- **locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative - apartamente suprapuse sau locuințe cuplate**

Acestea vor întruni în mod cumulativ următoarele specificații cu caracter obligatoriu:

- se vor amplasa cu o retragere de 6,00m față de frontul stradal str. Bistrei, pentru a se asigura o zonă de grădină pentru plantații arbori ca perdea de protecție vizuală față de vecinătatea industrială;

Față de limita posterioară a parcelei s-a prevăzut o retragere de 6m pentru amplasarea construcțiilor principale.

Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile viitoare vor respecta:

- pentru clădiri amplasate izolat pe parcelă- retragerea cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m,
- pentru clădiri amplasate cuplate la o mezuină- se admit cuplări doar în cazul construcțiilor anexe; garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m;
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5m;
- În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;
- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;
- Necesarul de parcaje pentru locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:
 - minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp,
 - minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp;
- Aspectul exterior al construcțiilor noi:
 - Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice,
 - Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei,
 - Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției
- Pentru asigurarea utilităților necesare toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, atunci când acestea vor fi asigurate în zonă. Până la definitivarea rețelelor publice de canalizare menajeră, pluvială și de apă potabilă, precum și pentru încălzire, se vor accepta soluții individuale sau cu rezolvare la nivelul unităților locative propuse. Toate rețelele de utilități vor fi amplasate subteran.
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);

Terenul destinat spațiului verde amenajat- plantații de protecție aferent Căii Moșniței va putea fi amenajat pentru loc de joacă pentru copii și petrecerea timpului în aer liber, precum și pentru amplasare de construcții tehnico-edilitare.

Toate prevederile PUZ și a regulamentului local de urbanism vor respecta legislația în vigoare cu referire la urbanism, la construire, precum și condițiile impuse de către factorii avizatori.

BILANȚ TERITORIAL PENTRU PARCELA STUDIATĂ

LOCUINTE URBANE CU REGIM REDUS DE INALTIME, Calea Mosnitei- str. Bistrei FN, Timisoara	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA (mp)	% Din Zona studiu	SUPRAFATA (mp)	% Din Zona studiu
Teren arabil	4.200,00	100,00%	0,00	0,00%
Loturi locuinte propuse (curți construcții și grădini) - din care spații verzi amenajate pe solul natural- min. 40%, totalizand minim suprafața de 1372,4 mp pentru 5 loturi	0,00	0,00%	3.431,00	81,69%
Suprafața ce se cedează în domeniul public pentru constituire tronson str. Bistrei	0,00	0,00%	353,00	8,40%
Lot destinat pentru spatiu verde amenajat- plantatii de protectie, zona stabilita prin PUG aprobat	0,00	0,00%	416,00	9,90%
total PARCELA IN STUDIU	4.200,00	100,00%	4.200,00	100,00%

În cadrul parcelelor constituite suprafața minimă de spațiu verde amenajat pe suprafața solului este de minim 40% din suprafața parcelelor, adică 1372,4 mp.

Conform calcului anterior la care se adaugă suprafața pentru spațiu verde amenajat din lotul aferent Căii Moșniței (416mp), rezultă că totalul de spațiu verde amenajat în cadrul loturilor proprietate privată este de 1788,4 mp.

Dezvoltarea urbanistică propusă este oportună, contribuind la întregirea tendințelor locale de dezvoltare, vizate prin planurile urbanistice superioare.

Întocmit,

arh. Cornelia Silvia TUDOR, coordonator urbanism, specialist RUR

arh. Ciprian-Marian POPESCU