

## STUDIU DE OPORTUNITATE

ZONĂ DE LOCUINȚE PT. MAX 2 FAMILII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
PROPUSA. PARȚIAL AFECTATA DE ZONA DE PROTECTEI LEA, PARTIAL  
AFECTATA DE SISTEMATIZAREA ZONEI (DRUMURI PROPUSE IN PUZ  
APROBATE PRIN HCL).

CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM "CONSTRUIRE LOCUINTE  
COLECTIVE IN REGIM S+P+3E SI ETAJ RETRAS" TIMIȘOARA

**Adresa:**

STR. AUREL POP, NR. 13B  
MUN. TIMIȘOARA,  
JUD. TIMIȘ  
CF NR. 434773 / NR. TOP. 434773

**Beneficiar:**

CUT TEODOR SI SOTIA CUT DORINA, IPOTECA CUT DORIN IOAN

**Faza:**

STUDIU DE OPORTUNITATE

**Data:**

20.08.2018

**Proiect. nr.**

129/2018

## FOAIE DE CAPĂT

**Adresa:**

STR. AUREL POP, NR. 13B  
MUN. TIMIȘOARA, JUD. TIMIȘ  
CF NR. 434773 / NR. TOP. 434773

**Beneficiar:**

CUT TEODOR SI SOTIA CUT DORINA, IPOTECA CUT DORIN IOAN

**Faza:**

STUDIU DE OPORTUNITATE

**Data:**

20.08.2018

**Proiect. nr.**

129/2018

# **BORDEROU**

## **PIESE SCRISE**

### **MEMORIU TEHNIC**

1. INTRODUCERE
  - a. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
  - b. SURSE DOCUMENTARE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
3. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE;
4. INDICATORII PROPUȘI;
5. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA;
6. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA;
7. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE;

## **PIESE DESENATE**

- 02.1 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- 02.2 SITUAȚIA EXISTENTĂ
- 02.3 ÎNCADRARE ÎN MASTERPLAN
- 02.4 STUDIU ZONA (A)
- 02.5 STUDIU ZONA (B)
- 02.6 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- 02.7 PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA
- 02.8 PERSPECTIVA 1
- 02.9 PERSPECTIVA 2

# MEMORIU TEHNIC

## 1. INTRODUCERE

### a. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: ZONĂ DE LOCUINȚE PT. MAX 2 FAMILII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PROPUȘA. PARȚIAL AFECTATA DE ZONA DE PROTECȚIEI LEA, PARTIAL AFECTATA DE SISTEMATIZAREA ZONEI (DRUMURI PROPUȘE ÎN PUZ APROBATE PRIN HCL).

CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM **"CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+3E ȘI ETAJ RETRAS"**

Amplasament: Str. AUREL POP, nr. 13B, Timișoara, jud. Timiș  
Elaborator: Up studio project SRL  
Data elaborării: August 2018  
Faza de proiectare: Studiu de oportunitate

### b. SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea prezentului studiu au fost consultate următoarele surse documentare:

- Regulamentul General de Urbanism;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare PUG timișoara, aprobate prin HCL nr. 428 / 30.07.2013;
- HCL 418 / 2008 din 30.09.2008 PUZ **"Zona locuinte colective, comert, servicii si functiuni complementare"**;
  - „PUZ - Calea Torontalului/ Strada Arthur Rubinstein” aprobat prin HCL 30\_2003;
  - „PUD - Calea Torontalului/ Strada Arthur Rubinstein II” aprobat prin HCL 86\_2004;
  - „PUD pentru parcelare, dezmembrare si vanzare” aprobat prin HCL 85\_2004;
  - „PUD - Locuinte colective, comert si servicii” aprobat prin HCL 85\_2004;
  - „PUZ – Zona mixta: birouri, servicii, comert si locuinte colective” aprobat prin HCL 302\_2008;

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicat;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Cvartalul studiat are un caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcellar în curs de dezvoltare. Cvartalul este delimitat de două artere principale: Calea Torontalului și strada Grigore Alexandrescu (inelul IV).

S-a studiat un cvartal cuprins între:

- Strada Grigorie Alexandrescu (inelul IV) la nord,
- Aleea Viilor la vest
- Strada Bucovinei la sud
- Calea Torontalului la est

Terenul pentru care se va realiza P.U.Z.-ul este cel situat pe strada Aurel Pop, identificat prin C.F. 434773 Cad. 434773 având drept proprietari pe Dl. Cuț Teodor, soția Cuț Dorina și intabulare drept de ipoteca Cuț Dorin în suprafață de 4000.00 mp.

Din punct de vedere urbanistic, terenul este situat în zona centrală a unității teritoriale de referință 18, în nord-vestul Timișoarei, zona activități economice, zona funcțiuni mixte locuințe comerț, zona instituții publice și de interes public și locuințe cu dotări de interes local.

În partea de est, sud și vest, terenul este delimitat de trei străzi: strada Aurel Pop, Drum aprobat prin HCL nr. 418 din 30.09.2008, și strada Arthur Rubinstein. În partea de nord se află o proprietate privată cu număr cadastral A541/3/6.

Terenul are acces auto dinspre strada Aurel Pop, strada Arthur Rubinstein și strada aprobată prin HCL nr. 418 din 30.09.2008

Parcela este liberă de construcții în prezent, categoria de folosință fiind de teren arabil în intravilan.

Cvartalul de care aparține parcela, delimitat de străzile Grigorie Alexandrescu (inelul IV), Calea Torontalului, are o zonificare funcțională destinată imobilelor de locuințe individuale cu maxim două familii, în regim redus de înălțime pe zona nordică și mai ridicat pe latura sudică și estică. Parcelele de pe latura nordică au o destinație mixtă, cu predominanță rezidențială. Spre Calea Torontalului parcelele au dimensiuni mai mari, permitând dezvoltarea de ansambluri de dimensiuni mai mari, cu regim de înălțime mai ridicat, cu funcțiune mixtă (birouri, servicii, comerț, locuire). În interiorul cvartalului există două tendințe de reglementare a parcelelor de dimensiuni mari: – parcelare pentru locuințe cu regim de înălțime P- P+2E; – dezvoltare de ansambluri construite mai mari cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare. Parcelele de dimensiuni mari, reglementate prin planuri urbanistice zonale, au capacitatea de a genera atât morfologii noi la nivel de țesut urban reglementat, dar și de a influența dezvoltarea ulterioară a întregului cvartal (permeabilizarea cvartalului prin rețeaua de drumuri noi propuse).

### **Accesuri:**

**Strada Aurel Pop**, situată în estul parcelei, este o stradă nou configurată în cadrul cvartalului. În planurile parcelare inițiale ea apare ca drum de exploatare cu prospect de 4m. În urma dezvoltării zonei și a reglementărilor din planurile urbanistice zonale aprobate, strada Aurel Pop se definește ca o stradă cu prospect de 12 m, cu zona carosabilă de 7 m. În momentul de față acest prospect de 12 m este realizat parțial pe traseul străzii, doar pe anumite segmente de drum. Strada Aurel Pop se intersectează în Nord cu strada Grigore Alexandrescu și traversează paralel cu Calea Torontalului cvartalul, urmând un traseu clar definit spre strada Bucovina. Legătura cu strada Bucovina nu este momentan realizată.

**Strada nou creată prin HCL 418 din 30.09.2008**, situată în sudul parcelei studiate, este o stradă nou configurată având dimensiunea actuală de 9 m cu număr cadastral 442519. Prin PUZ-ul propus se cedează 1,5 m din terenul studiat. Proprietarul parcelei aflate în vecinătatea sudică a drumului va ceda 1,5 m din parcelă, rezultând un drum cu o lățime de 12 m, conform cu anexa 6 din propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare PUG timișoara.

**Strada situată la vest- strada Arthur Rubinstein** este o stradă nou configurată în cadrul cvartalului. În planurile parcelare inițiale ea apare ca drum de exploatare cu prospect de 4m, propusă spre lățire la 12 m.

### **Funcțiuni**

Cvartalul are funcțiuni diverse, dar funcțiunea dominantă este cea rezidențială. Complementare locuirii sunt prezente și alte funcțiuni cu caracter public: birouri, comerț, servicii, cult, mică producție. La intersecția străzilor Aleea Viilor și Grigore Alexandrescu există o zonă de gospodărie comună, cimitire. Prin PUZ-urile aprobate funcțiunea dominantă nu se schimbă, dar se configurează o zonă cu funcțiune mixtă (birouri, servicii, comerț, locuire) de-a lungul străzii Calea Torontalului.

### **Evoluția zonei**

Spre deosebire de alte zone ale orașului, aflate la aproximativ aceeași distanță față de zona centrală, cvartalul studiat este în cea mai mare parte a sa neconstruit. Fondul construit dezvoltat în ultimii 20 de ani în interiorul zonei studiate (în principal clădiri de locuit P-P+2) nu a reușit să genereze transformări majore în morfologia țesutului urban existent. Prin planurile urbanistice zonale aprobate în cadrul UTR 18 se propune în principal un proces de densificare urbană prin creșterea regimului de înălțime și a indicilor urbanistici POT, CUT. La nivel edilitar, zona este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații.

### **Transport public**

Accesul la rețeaua de transport public urban este facil. La intersecția străzilor Calea Torontalului și Bucovina/ Liege se află stație pentru linia de autobuze Expres 1, Expres 6, M44 și pentru linia de troleibuze nr.18. Linia Expres 1 leagă zona studiată de Gara de Nord și de zona de sud a orașului. Linia Expres 6 asigură legătura cu Piața

Consiliul Europei (zona comerciala Iulius Mall). Linia de troleibuze 18 asigura legatura cu zona centrala a orasului si cu Gara de Nord.

Linia M44 face legatura cu comuna Becicherecu Mic, parte a zonei metropolitane a municipiului Timisoara.

### 3. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII

#### 3.1 DESCRIERE GENERALĂ:

Se propune reglementarea unei zone pentru locuinte si funcțiuni complementare P-P+2, de tip periferic, cu scopul de densificare a zonei și de fluidizare a traficului prin lățirea strazilor adiacente terenului.

#### 3.2. FUNCȚIUNI ADMISE:

În cadrul zonei pentru locuințe și funcțiuni complementare se propune **admiterea următoarelor funcțiuni**: locuire colectivă, activități administrative.

Sunt **admise cu condiții**:

- elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, cu condiția ca să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală iar activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

Sunt **interzise următoarele funcțiuni**:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Comerț en gros și comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.;
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale și locuirea de tip individual;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### 3.3. AMPLASARE FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI

Propunerea de mobilare a parcelei se face ținând cont de morfologia țesutului urban adiacent și în același timp de modificările aduse acestui țesut urban existent de către reglementările propuse prin planurile urbanistice zonale aprobate pentru parcelele limitrofe terenului studiat. Astfel, având în vedere tendințele de dezvoltare a țesutului urban învecinat, se propune amplasarea a șase volume (locuințe colective). Aceste corpuri de clădire sunt amplasate la 20 m unul față de altul, iar între corpuri va exista o zonă verde. Clădirile vor fi amplasate pe limitele terenului atât în partea de sud cât și în partea de nord cu calcan.

Parcela în cauză se află între fondul mai înalt construit propus prin PUZ aprobat cu HCL 418/30.09.2008 (situat la sud) și zona de locuințe individuale cu regim maxim P+2E (situat la nord).

### 3.4. CIRCULAȚII, ACCESE ȘI PARCAJE

Parcelele destinate pentru locuințele colective vor avea parcuri subterane ce se vor accesa dinspre drumul aprobat prin HCL 418 din 30.09.2008. În interiorul parcurii va fi un drum cu sens unic de 3,5 m și parcuri la 45 de grade. Astfel ieșirea din parcare se va realiza spre strada perpendiculară cu drumul menționat mai sus.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG și va fi stabilit la faza PUZ. Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei locuințe. Este de evitat accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, de 40 de metri.

Se propun două străzi perpendiculare pe strada adiacentă limitei de sud, care împart parcela în trei zone relativ egale. Aceste au scopul de a crea posibilitatea alipirii clădirilor vecine de clădirile propuse.

### 3.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ



Înălțimea maximă admisă a clădirilor la cornișă nu va depăși 11.90 m, iar înălțimea absolută (maximă) nu va depăși 14.90 m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+3E+ER.

### **3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. 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.

### **3.7. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20%. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

## **4. INDICATORII PROPUȘI;**

### **4.1. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT maxim = 40%;

### **4.2. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT maxim = 2,00

## **5. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI / OPERATIUNII**

Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 Timisoara, terenul are ca destinație funcțiunea de locuințe și dotări complementare, cu regim de înălțime P – P+2E și face parte din unitatea teritorială UTR 18. Conform P.U.G. etapa 4 în lucru, parcela studiată și parcelele cu care se învecinează în vest, spre Calea Torontalului sunt încadrate în zona UM3// Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic. Parcela cu care se învecinează în partea de sud este reglementată prin PUZ aprobat cu HCL Nr.418/30.09.2008 ca „Zona locuințe colective, servicii, comerț și funcțiuni complementare”, iar în nord zona Liu// Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban.

De asemenea, propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa

a 3-a elaborare PUG timișoara, aprobate prin HCL nr. 428 / 30.07.2013, profilul pentru strada aprobată HCL 418 din 30.09.2008 se propune a fi conform anexei 6, cu o lățime de 12 de metri cu 2 benzi de circulație rutieră (plus încă o bandă de 2 metri folosită pentru parcaje laterale).

Investiția propusă va constitui un element care va face trecerea între diferitele tipologii de funcțiuni din zona și propune o zonă de locuințe colective cu regim redus de înălțime. Medierea se face și în cazul regimului de înălțime. Se trece de la o zonă, situată la sud și est cu un regim mare de înălțime 2S+P+17E, respectiv S+P+14E la o zonă cu locuințe individuale, situată la nord, cu un regim maxim de înălțime P+2E.

## **6. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA;**

Pentru a evalua impactul asupra zonei sunt evaluate aspecte negative și aspecte pozitive. Impactul preconizat asupra zonei este creșterea punctuală a numărului de locuitori și stabilirea valorii CUT la 2,00. De asemenea, se preconizează o sporire cu aproximativ 90 de unități a numărului de autoturisme din zonă.

Aspectele pozitive se referă la tranziția organică spre prevederile noului PUG, prin densificarea zonei, lățirea drumurilor adiacente parcelei creându-se profile stradale de 12 m, drumurile actuale având 9m (HCL 418), respectiv 4 m (Aurel Pop).

## **7. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE;**

În sarcina investitorului vor cădea investițiile în proiectarea ansamblului propus și dezmembrarea ulterioară a terenului pentru eventualele obiective de utilitate publică solicitate prin avizul de oportunitate. Investitorul va finanța amenajările exterioare și eventuala sistematizare verticală, amenajarea spațiilor verzi, spațiilor exterioare pietonale și a aleilor publice, dar și a acceselor pe proprietate. De asemenea, investitorul se obligă să finanțeze proiectarea și lucrările tehnico-edilitare de branșament și racord. În sarcina autorităților publice va intra amenajarea drumurilor adiacente terenului, care în stadiul actual sunt din pământ.

## **8. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse vor sta obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara, în vigoare;
- încadrarea în Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.
- servituțile trecute în "Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a de elaborare P.U.G. Timișoara" aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013.

Prezenta documentatie prezinta intentii referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal viitor se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Arh. Răzvan ENACOPOL

Arh. Ruxandra DAVIDESCU