

S.C. ARHITIV LINES S.R.L.

Resita, str. Castanilor, nr. 1

CIF:29458589

J11/648/2011

[Tel:0749027655](tel:0749027655), www.arhitiv.ro



MEMORIU DE PREZENTARE -MP- 15/2017

01.07.2017

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE IN REGIM S+P+3E+Er

Spatii comerciale (50% din parter)

MEMORIU DE PREZENTARE -MP- 15/2017
S.C. ARHITIV LINES S.R.L.

S.C. ARHITIV LINES S.R.L.

Resita, str. Castanilor, nr. 1
CIF:29458589
J11/648/2011

[Tel:0749027655](tel:0749027655), www.arhitiv.ro



MEMORIU DE PREZENTARE -MP- 15/2017

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT

**ELABORARE PUZ PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE
LOCUINTE IN REGIM S+P+3E+Er**

AMPLASAMENT IDENTIFICAT CONFORM

**jud. TIMIȘ, loc. TIMISOARA
Zona C.Urseni-Str.Lidia-Str.Mures,
Nr.top.14334/1;14328-14333/1/6;
Nr.top.14334/1;14328-14333/1/7
Nr.top.14334/1;14328-14333/1/19;
Nr.top.14334/1;14328-14333/2../1/14/2**

CF

**CF. NR. 432613; CF.NR.432614; CF.NR.415986;
CF. NR.404222**

PROPRIETAR

**BODOR ERANUS ELIZA HAJNALKA;
TOTH IOAN; TOTH IANOS**

BENEFICIAR LUCRARI

**BODOR ERANUS ELIZA HAJNALKA;
TOTH IOAN; TOTH IANOS**

FAZA DE PROIECT

P.U.Z.

PROIECTANT GENERAL

Nr. proiect: 15/2018
S.C. ARHITIV LINES S.R.L.
Resita, str. Castanilor, nr. 1. Tel:0749027655
arh. FOLEA I. DORU

PROIECTANTI DE SPECIALITATE

URBANISM
- S.C. ARHITIV LINES S.R.L.
Arh. RUR FOLEA I DORU
Arh. TIVADAR SORIN



MEMORIU DE PREZENTARE -MP- 15/2017

BORDEROU

- FOAIE DE CAPAT
- MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

1) INTRODUCERE	4
1. DATE DE RECUNOAȘTERE	4
2. OBIECTUL LUCRĂRII:	5
3. SURSE DE DOCUMENTARE	5
2) STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
1. EVOLUȚIA ZONEI.	6
DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI	6
CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII	6
2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE.	6
3. INCADRAREA ÎN LOCALITATE.	7
4. CIRCULAȚIA.	7
DISFUNCȚIONALITĂȚI	7
5. OCUPAREA TERENURILOR.	8
PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ	8
DISFUNCȚIONALITĂȚI	8
6. ECHIPARE EDILITARĂ	8
7. PROBLEME DE MEDIU	8
8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	8
3) PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	8
1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.	8
2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	9
3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	10
SITUAȚIA EXISTENTĂ	10
PROPUNERI	10
4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI ..	11

PIESE DESENATE

1. INCADRARE IN LOCALITATE A 01
2. INCADRARE CONFORM PUG A 02
3. RELATII RUTIERE IN ZONA A 03
4. STUDIU DE CVARTAL A 04
5. SITUATIA EXISTENTA A 05
6. REGLEMENTARI URBANISTICE A 06
7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA A 07
8. MOBILARE PROPUSA A 08
9. PREZENTARE VOLUMETRICĂ SI DE AMBIANTA A 09

S.C. ARHITIV LINES S.R.L.

Resita, str. Castanilor, nr. 1
CIF:29458589
J11/648/2011

[Tel:0749027655](tel:0749027655), www.arhitiv.ro



MEMORIU DE PREZENTARE -MP- 15/2017

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE

DENUMIRE PROIECT

**ELABORARE PUZ PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE
LOCUINTE IN REGIM S+P+3E+Er**

AMPLASAMENT IDENTIFICAT CONFORM

**jud. TIMIȘ, loc. TIMISOARA
Zona C.Urseni-Str.Lidia-Str.Mures,
Nr.top.14334/1;14328-14333/1/6;
Nr.top.14334/1;14328-14333/1/7
Nr.top.14334/1;14328-14333/1/19;
Nr.top.14334/1;14328-14333/2../1/14/2**

CF

**CF. NR. 432613; CF.NR.432614; CF.NR.415986;
CF. NR.404222**

PROPRIETAR

**BODOR ERANUS ELIZA HAJNALKA;
TOTH IOAN; TOTH IANOS**

BENEFICIAR LUCRARI

**BODOR ERANUS ELIZA HAJNALKA;
TOTH IOAN; TOTH IANOS**

FAZA DE PROIECT

P.U.Z.

PROIECTANT GENERAL

Nr. proiect: 15/2018
S.C. ARHITIV LINES S.R.L.
Resita, str. Castanilor, nr. 1. Tel:0749027655
arh. FOLEA I. DORU

PROIECTANTI DE SPECIALITATE

URBANISM
- S.C. ARHITIV LINES S.R.L.
Arh. RUR **FOLEA I DORU**
Arh. **TIVADAR SORIN**

S.C. ARHITIV LINES S.R.L.

Resita, str. Castanilor, nr. 1
CIF: 29458589
J11/648/2011



Tel: 0749027655, www.arhitiv.ro

MEMORIU DE PREZENTARE -MP- 15/2017

1.2. OBIECTIVUL LUCRARIII

Elaborarea documentației de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu regim redus de înaltime (maxim 3 niveluri) cu funcțiunea de locuințe, amplasată în sudul municipiului Timișoara în intravilanul localității.

Terenul are funcțiunea de locuințe colective în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. / , faza PUZ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Timișoara.

Documentația s-a elaborat la comanda beneficiarilor: BODOR ERANUS ELIZA HAJNALKA; TOTH IOAN; TOTH IANOS având ca subiect ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE ÎN REGIM S+P+3E+Er

De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico – edilitare necesare creării și modernizării unei infrastructuri adecvate.

Terenul studiat este proprietate privată, situat în zona Braytim în Sudul teritoriului administrativ al localității Timișoara mărginit în partea de N – Strada Mures, S – Teren curți construcții intravilan cu destinația locuințe colective V – Bluevardul Sudului (carosabil propus aferent P.U.Z. aprobat Nr: 21/2001 întocmit de S.C. Arhitect Trimbitea S.R.L.) E – Teren curți construcții intravilan cu destinația locuințe colective

Amplasamentul are o suprafață de **7812.00 mp**, conform extraselor **CF nr.:404222; CF nr.:432614; CF: 432613; CF nr.:415986.**

Beneficiarii au solicitat întocmirea documentației necesare în vederea amplasării pe parcela astfel localizată - pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE ÎN REGIM S+P+3E+Er

Suportul topografic al documentației a fost obținut prin grija beneficiarului în 2017.

Datele temei program vor fi stabilite prin această documentație în vederea obținerii Avizului de oportunitate necesar .

1.3. SURSE DOCUMENTARE.

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate anterior sunt:

- ridicarea topografică

- PUG Timișoara

- PUZ-uri aprobate în zonele învecinate existente în banca de date a Primăriei Timișoara;

S-au considerat necesare:

- Aducerea la zi a suportului topografic/cadastral
- propunerea unei soluții de mobilare, care să aducă un plus de zonă verde amenajată destinată loisirului
- organizarea circulației

S.C. ARHITIV LINES S.R.L.

Resita, str. Castanilor, nr. 1
CIF: 29458589
J11/648/2011



Tel: 0749027655, www.arhitiv.ro

MEMORIU DE PREZENTARE -MP- 15/2017

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează localității TIMISOARA stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat atragător și pentru investitorii externi, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor și nu în ultimul rând ridicarea standardului de calitate a zonelor rezidențiale adiacente în care se propune această investiție.

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

În ultimii ani s-a făcut simțită o cerere crescândă pentru terenuri destinate funcțiunilor activităților economice, fără ca municipiul Timișoara să poată asigura o ofertă satisfăcătoare.

Această zonă face parte din izlazul municipiului Timișoara; lângă alte construcții rezidențiale destinate locuintelor.

Zona a fost în parte studiată fiind elaborate planuri urbanistice zonale pentru regândirea utilității acestor zone, dar din păcate încă nu s-au văzut decât niște implementări punctuale, sau susținute din bugetele locale, iar aportul acestor modificări rămâne în continuare parca insuficient pentru o schimbare vizibilă în direcția dorită.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Studiul are în vedere integrarea dezvoltării zonei în cea de ansamblu, a întregului municipiului, corelarea măsurilor locale cu cele supraordonate (rețea de infrastructură, spații verzi, tipologii construite etc) și cu documentațiile de urbanism existente: PUG, PUZ, studii preliminare.

Pentru a atinge obiective pe termen lung P.U.Z. stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Potențialul de dezvoltare al zonei se bazează pe următorii factori:

- poziție geografică
- calitatea mediului: lipsa factorilor majori de poluare.

2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Teritoriul luat în studiu, în suprafață de 7812 mp, este situat în intravilan, în zona de SUD a localității Timișoara. Terenul este delimitat:

- la Sud: Teren curți construcții intravilan cu destinația locuințe colective
- la est: Teren curți construcții intravilan cu destinația locuințe colective
- la nord : Strada Mures
- la vest: Bluevardul Sudului (carosabil propus aferent P.U.Z. aprobat Nr: 21/2001 întocmit de S.C.

Arhitect Trimbitas S.R.L.)

Terenul are o formă neregulată cu deschidere către strada Mures pe latura de N și deschidere către Bulevardul Sudului pe latura de V.

Suprafața totală a terenului este de 7812 mp.

S.C. ARHITIV LINES S.R.L.

Resita, str. Castanilor, nr. 1
CIF: 29458589
J11/648/2011



Tel: 0749027655, www.arhitiv.ro

MEMORIU DE PREZENTARE -MP- 15/2017

2.4. CIRCULATIA

Din punct de vedere al accesului la zona studiată acesta se poate face direct atât de pe strada Mures (strada asfaltată cu circulație în ambele sensuri cu lățimea de 6 m) cât și din Bulevardul Sudului (strada neasfaltată un carosabil propus aferent P.U.Z. aprobat Nr: 21/2001 întocmit de S.C. Arhitect Trimbitas S.R.L.).

Nu există o intersecție amenajată pentru acces.

Nu există alte tipuri de amenajări destinate circulațiilor.

Transportul în comun nu este prezent.

DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat următoarele aspecte ale circulației rutiere dar și cele privind legătura normală a zonei cu restul localității:

- traseele drumurilor din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității tramei stradale, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea propusă în zonă;
- circulația pietonieră și ciclistă nu se găsește pe nici una dintre căile de acces în zonă, deși există un proiect aproape implementat al Primăriei Timișoara;
- zona nu are prevăzute parcaje.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În amplasamentul studiat terenul are funcțiunea curs construcții.

Funcțiunea propusă este compatibilă cu tipul de funcțiune reglementată prin studiile de urbanism deja aprobate și cele prevăzute în noul P.U.G. al Timișoarei.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

La ora actuală nu există o echipare edilitară la nivel de cvartal, existând doar intervenții punctuale.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu sunt.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Conform cerințelor pieței există solicitări pentru urbanizarea unor astfel de zone, de amenajare de legături de circulații.



MEMORIU DE PREZENTARE -MP- 15/2017

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma analizei documentațiilor aprobate pentru zona studiată, s-a hotărât realizarea unui concept arhitectural omogen care se încadrează în prevederile PUG nou al Timișoarei, precum și în prevederile planurilor urbanistice zonale aprobate în zona și a planului urbanistic zonal aprobat Nr: 21/2001 pe suprafața studiată.

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare a fost elaborat în anul 1998 și aprobat prin HCL 157/2002, prelungit cu HCL 131/2017.

Acesta propune refuncționalizarea zonei studiate.

În anul 2012, a fost demarată actualizarea PUG-ului Timișoara. La ora actuală, propunerile noului PUG se află la nivel de întocmire a documentațiilor pentru avize, fiind deja creionate noile reglementări referitoare la zona studiată, inclusive Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Studiu urbanistic. Încadrare în politicile Masterplan Timișoara 2012:

- **POLITICA 1:** dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive - Program 1: parcuri industriale de producție bazată pe cunoaștere și inovare; Program 2: parcuri de cercetare; Program 3: centre de afaceri și servicii de pentru amplasarea firmelor internaționale; Program 4: servicii în industria de ospitalitate

- **POLITICA 4:** Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare – Programul 1: Completare rețele de alimentare cu apă, Programul 2: Completare rețele de canalizare, Programul 3: Transport motorizat public – transport feroviar subteran/suprateran, Program 4: Trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale – piste velo pentru agrement+conectivitate rapidă și piste velo de conectivitate cu zona centrală;

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din perspectivă ecologică, spațiile verzi urbane sunt un adevărat moderator al impactului activităților umane asupra mediului înconjurător. Acestea au o contribuție importantă la epurarea chimică a atmosferei. Pe lângă epurarea chimică a atmosferei, ce menține bilanțul zi-noapte în favoarea producției de oxigen, vegetația realizează și o epurare fizică a acesteia prin reținerea prafului și pulberilor. În paralel cu epurarea chimică și fizică a atmosferei, vegetația realizează și o epurare bacteriologică a acesteia, distrugând o bună parte din microorganisme prin procesul de degajare a oxigenului și ozonului, îndeosebi de către conifere, și nu numai.

Spațiile verzi, atunci când sunt și naturale, au rolul de a păstra și perpetua vegetația naturală autohtonă din zonele în care sunt situate orașele, prin furnizarea și conservarea habitatelor pentru diferite specii, ce pot avea, uneori, o diversitate mai mare decât în habitatele rurale. Spațiile verzi pot constitui locuri de desfășurare pentru diverse evenimente sociale și culturale, cum sunt festivalurile locale, celebrările civice sau desfășurarea unor activități teatrale, cinematografice etc. Astfel, acestea „ajută la formarea identității culturale a unui areal, sunt parte a profilului său unic și dau un sens locului pentru comunitățile locale”. Spațiile verzi bine întreținute joacă un rol semnificativ în promovarea sănătății populației urbane. Prin valoarea amenajării lor peisagistice, spațiile verzi dau identitate așezărilor umane, constituind „o artă accesibilă, ușor de înțeles și apropiată tuturor, pentru că folosește elemente naturale ce exercită o atracție spontană”. Impactul pozitiv al spațiilor verzi se extinde și în sfera activării vieții economice a orașelor. Un mediu plăcut ajută întotdeauna la crearea unei imagini favorabile asupra centrelor urbane și, prin aceasta, poate spori atractivitatea pentru investiții și pentru oferta de noi locuri de muncă. Mai mult, prezența spațiului verde, prin aspectele benefice pe care le oferă locuitorilor (estetice, de sănătate etc.), determină creșterea în valoare a zonelor urbane și, implicit, a valorii proprietăților localizate în vecinătatea lor. Existența spațiilor verzi bine întreținute contribuie, de asemenea, la creșterea calității locuirii. Cercetările au arătat că locuitorii acordă o valoare înaltă zonelor în care se află spații verzi de calitate.

Astfel se propun în cadrul conceptului nostru:

- o zonă de vegetație medie,

S.C. ARHITIV LINES S.R.L.

Resita, str. Castanilor, nr. 1
CIF: 29458589
J11/648/2011



Tel: 0749027655, www.arhitiv.ro

MEMORIU DE PREZENTARE -MP- 15/2017

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare amenajării acceselor rutiere la obiectiv, precum și rețeaua de străzi interioare pentru deservirea întregii zone în vederea asigurării traficului auto și pietonal al teritoriului studiat.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Bulevardul Sudului nu are nici o cale de acces pietonala sau auto.

Strada Mures are o cale de acces pietonala si auto neamenajata ce duce la o constructie (locuinta conform CF nr: 404222) in regim parter ce urmeaza a fi demolata.

PROPUNERI

Prin documentațiile de urbanism aprobate pentru parcelele învecinate se trasează direcțiile principale de acces și prospectele stradale. Acestea se preiau ca rețele de acces și circulație pentru amplasamentul studiat, după cum urmează:

- 12 m pentru strada Bulevardul Sudului in partea de vest a amplasamentului- calea de acces in incinta.
- Minim 6 m pentru strazile interioare;
- Platforme auto destinate manevrelor autoturismelor si parcajelor conform normativelor in vigoare;
- 6 m pentru strada Mures pentru traficul generat de zona de locuinte colective propusa in cvartalul studiat.

Prospectele stradale sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ordinul MT nr. 50/1998).

Configurația arterelor rutiere (profilul transversal și longitudinal) va include zone semi carosabile, cu prioritate pentru pietoni, amenajări specifice zonelor de locuit, plantații de aliniament etc. Drumurile vor avea gabaritele corespunzătoare nivelului de trafic estimat în zonă.

Pe terenurile rezultate prin parcelare se vor asigura parcări, raportate la funcțiunile propuse, în conformitate cu N132-93 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane”. Reglementarea numărului de locuri de parcare necesare obiectivelor propuse în zonă se va face pe baza anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism și a Normativului P 132-93, cu un spor de 10% datorat creșterii indicelui de motorizare.

Accesul la locuinte si dotări, serviciile către populație și trecerile de pietoni vor fi adaptate și pentru persoanele cu handicap (pante, coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore, etc).

Va fi făcut posibil accesul ocazionat de diferite intervenții ce pot să apară (tehnice și utilitare). Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se vor dirija spre zonele adiacente existente de-a lungul drumului.

Toate lucrările de drum se vor realiza cu același sistem rutier alcătuit din fundație de balast, balast stabilizat peste care se vor așterne straturile din mixtură asfaltică. Grosimea stratului rutier se va determina printr-un calcul de dimensionare și se va face verificarea la variații de temperatură.

Baza legală pentru efectuarea lucrărilor de construcții în zona de drumuri cuprinde:

- ordinul MT nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane
- ordinul MT nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- norme tehnice și standarde românești în vigoare privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.

S.C. ARHITIV LINES S.R.L.

Resita, str. Castanilor, nr. 1

CIF:29458589

J11/648/2011



Tel:0749027655, www.arhitiv.ro

MEMORIU DE PREZENTARE -MP- 15/2017

3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonificarea funcțională se va face astfel:

Is - FUNCTIUNE LOCUINTE COLECTIVE SI PRESTARI SERVICII (50% DIN PARTER)

S+P+3E+Er - POT: 40% - CUT max.: 2.0

C -ZONA CIRCULATII

P -ZONE VERZI/PARCURI/PERDELE DE PROTECTIE

BILANT TERITORIAL				
SUPRAFETE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA TEREN	7812.00	100.00%	7812.00	100.00%
CIRCULATII TOTAL (ce urmeaza a fi cedate primariei Timisoara)	-	-	0.00	0.00%
ANSAMBLU DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE (50% din parter) IN REGIM S+P+3E+Er	-	-	7812.00	100.00%
CONSTRUCTII	334,44	4,28	3124,80	40.00%
CIRCULATII DE INCINTA SI PARCAJE	0	0	2343.60	30.00%
ZONA VERDE	7477,56	95,71	2343.60	30.00%

INDICI URBANISTICI

P.O.T. existent	4,28%
P.O.T. - ANSAMBLU DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE (50% din parter) IN REGIM S+P+3E+Er - Is	40,00%
C.U.T. - existent	0,04
C.U.T. - ANSAMBLU DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE (50% din parter) IN REGIM S+P+3E+Er - Is	2
H max - ANSAMBLU DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE (50% din parter) IN REGIM S+P+3E+Er - Is	16 m

Intocmit,
arh. Tivadar Sorin
TNA 7790