

## **FOAIE DE CAPĂT**

**DENUMIRE PROIECT:**  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ: LOCUINȚE UNIFAMILIALE SAU PENTRU  
MAXIM DOUĂ FAMILII

**NR. PROIECT:**  
32 / 2018;

**AMPLASAMENT:**  
Timișoara, strada Nicola D. Cocea, nr. 66A, jud. Timiș, C.F. 445 291

**BENEFICIAR:**  
FOLDVARY ANDRAS PETER

**FAZA DE PROIECTARE:**  
ETAPĂ 1

**PROIECTANT GENERAL:**  
URBAN CONTROL TM SRL  
TIMISOARA

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:**  
arh. LAURA MARCULESCU

**DATA:**  
FEBRUARIE 2019

# MEMORIU GENERAL

## Capitolul I – INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

---

<b>Denumirea lucrării</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ: LOCUINȚE UNIFAMILIALE SAU PENTRU MAXIM DOUĂ FAMILII
<b>Beneficiar</b>	FOLDVARY ANDRAS PETER
<b>Amplasament</b>	Timișoara, strada Nicolae D. Cocea, nr. 66A, jud. Timiș, C.F. 445 291
<b>Număr proiect</b>	32/2018
<b>Proiectant general</b>	URBAN CONTROL TM SRL
<b>Faza de proiectare</b>	P.U.Z. - Etapă 1
<b>Data elaborării</b>	FEBRUARIE 2019

---

### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. / Etapă 1 își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone pentru **locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Nicolae D. Cocea, nr. 66A.

### 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:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014.
- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- Plan Urbanistic de Detaliu "Locuințe unifamiliale", Str. Martir Constantin Radu, nr. 28A, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 395/25.10.2005
- Plan Urbanistic de Detaliu "Construire două case familiale", Str. D.N. Cocea, nr. 17, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 192/29.05.2007
- Plan Urbanistic de Detaliu "Extindere zonă Rezidențială", Str. Luță Ioviță, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 302/31.07.2007
- Plan Urbanistic Zonal "Construcție locuințe colective", Str. N.D. Cocea - Th. Pallady, cartier Ciarda Roșie, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 263/13.05.2008
- Plan Urbanistic Zonal "Construire imobil locuințe colective", Str. Martir Constantin Radu, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 396/30.09.2008
- 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.

## **SCapitolul II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de sud-est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în U.T.R. nr. 71, conform Planului Urbanistic General.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă cu destinația de locuire și funcțiuni complementare, dar care a fost parțial reconvertită în baza unor documentații de urbanism.

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

***P.U.D. "Locuințe unifamiliale", Str. Martir Constantin Radu, nr. 28A, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 395/25.10.2005.***

*Pe o suprafață de 5127 m.p. de studiu se propune dezvoltarea unei zone pentru locuințe unifamiliale cu un regim de înălțime P+2E+M și indici urbanistici P.O.T. = 40% și C.U.T. = 1,5*

***P.U.D. "Construire două case familiale", Str. D.N. Cocea, nr. 17, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 192/29.05.2007.***

*Pe o suprafață de 1439 m.p. de studiu se propune dezvoltarea unei zone pentru două case familiale cu un regim de înălțime P+M și indici urbanistici P.O.T. = 26% și C.U.T. = 0,38.*

***P.U.D. "Extindere zonă rezidențială", Str. Luță Ioviță, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 302/31.07.2007.***

*Pe o suprafață de 2105 m.p. de studiu se propune extinderea zonei rezidențiale existente în zonă, având un regim de înălțime P-P+2E și indici urbanistici P.O.T. = 35% și C.U.T. = 1,2.*

***P.U.Z. "Construcție locuințe colective", Str. Nicola D. Cocea - Th. Palady, cartier Ciarda roșie, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 263/13.05.2008***

*Pe o suprafață de 10838 m.p. de studiu se propune dezvoltarea unei zone pentru locuire colectivă cu un regim de înălțime D+P+2E+Er în aliniament - D+P+3E+Er pentru zona din spate și indici urbanistici P.O.T. = 40% și C.U.T. = 3.*

***P.U.Z. "Construire imobil locuințe colective", Str. Martir Constantin Radu, aprobat prin H.C.L. 396/30.09.2008***

*Pe o suprafață de 5000 m.p. de studiu se propune dezvoltarea unei zone pentru locuire colectivă cu un regim de înălțime D+P+2E - D+P+2E+Er și indici urbanistici P.O.T. = 40% și C.U.T. = 2,5.*

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează dezvoltarea terenurilor libere de construcții existente în funcțiuni adaptate cerințelor actuale: zonă locuire / locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită amplasamentului și a poziționării în vecinătatea unor zone de locuire și locuire colectivă existente.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Parcela studiată se situează în zona sud-est a municipiului Timișoara, în intravilan, și aparțin conform P.U.G. Timisoara cu R.L.U. aferent U.T.R. nr. 71 - subzona locuire și funcțiuni complementare. Vecinătățile terenului studiat sunt alcătuite din zone pentru locuințe, funcțiuni complementare, educație, culte și servicii.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord : teren liber de construcții;
- la sud : imobile locuire P+M existente;
- la vest : strada Emil Racovița / locuințe cu regim de înălțime P existente;
- la est: locuințe cu regim de înălțime P / magazin, comerț cu amanuntul existente.

### **Date C.F.**

Terenul studiat (liber de construcții), identificat prin nr. C.F. 445 291 are o suprafață totală de 2382 mp., este compus dintr-o singură parcelă, aflată în proprietatea lui Foldvary Andras-Peter. Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini.

### **Circulația**

În prezent, accesul pe sit (în incintă) se face din strada Nicolae D. Cocea.

### **Ocuparea terenurilor**

În prezent zona studiată are funcțiune de locuire în regim de înălțime: P; P+M; P+1E; S+P+2E+Er. Pe terenul studiat din cadrul P.U.Z. nu există construcții.

Fondul construit existent în zonă

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

- locuire, locuire colectivă, servicii, învățământ și culte pe strada Nicolae D. Cocea;
- locuire, strada Arsenie Boca;

- locuire colectivă strada Martir Constantin Radu, nr. 35.

## Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate, zonele actual libere de construcții pot intra într-o etapă de dezvoltare care să răspundă actualelor cerințe de spații locative ale unui oraș european în creștere. Prin urmare este necesară studierea terenurilor libere de construcții în perspectiva dezvoltării de unor noi spații locative.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii** în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (HCL 157/2002, prelungit prin H.C.L. 619/2018)

În prezent funcțiunea zonei conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 50/1999 “Calea Urseni – Calea Buziașului” preluat de P.U.G. este de zonă rezidențială - locuire și funcțiuni complementare, prin prezentul P.U.Z. se propune o zonă de locuințe unifamiliale sau pentru maxim 2 familii. . În zona studiată s-au aprobat deja mai multe documentație de urbanism care prevăd o dezvoltare urbană a zonei în principal pentru locuire individuala și funcțiuni complementare și pentru locuire colectivă și funcțiuni complementare.

### 3.3. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivul propus se va asigura din strada Emil Racovița.

Se vor propune drumuri de incintă în interiorul terenului aflat în discuție, ce vor permite intervenția mașinilor pompierilor.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, alei pietonale și parcaje.

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

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

Pe o suprafață de 2382 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de **locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii**.

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Zona verde pe parcelele rezultate va fi de minim 30%.

Realizarea de alei și drumuri de incintă pentru accesul auto și pietonal al locatarilor imobilele propuse.

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

### **Indici urbanistici**

Pentru zona de **locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**P.O.T.max = 35 %**

**C.U.T. max = 1.4**

Regimul maxim de înălțime propus pentru zonă este **S/D+P+1E+M/Er**.

**Înălțime maximă la cornișă 10 m și înălțime maximă 13 m.**

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

Prin dezvoltarea sitului actual, neconstruit, se propune o extindere a zonei de locuire deja existente în zonă, având în vedere și alte dezvoltări similare adiacente.

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

Întreaga zonă are un puternic caracter rezidențial, majoritatea construcțiilor fiind locuințe individuale (regim de înălțime P, P+1) cu anexe gospodărești și grădini, dar există și locuințe colective noi și zone de servicii. Procesele de dezvoltare urbană prin utilizarea terenurilor libere de construcții pot asigura o dezvoltare economică a zonelor adiacente precum și refacerea peisajului urban.

### **3.7. Categoriile de costuri**

a) Realizarea rețelelor de utilități

Terenul pe care se propune investiția este liber de construcții și nu sunt racorduri în incintă la rețelele edilitare: electrice, gaz, apă / canalizare. Prin realizarea investiției propuse se vor realiza racordurile la rețelele urbane existente în zonă.

Toate costurile privind extinderi, redimensionări 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.

Întocmit,

Arh. Laura COLOJOARĂ

Arh. Laura MĂRCULESCU