

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ LOCUINȚE CUPLATE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E  
Timișoara, Str. Rudolf Walter nr. 21  
S.C. PORTO PETROLSRL

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **ZONĂ LOCUINȚE CUPLATE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E**

### **STR. RUDOLF WALTER NR. 21, TIMIȘOARA**

Beneficiar:

**S.C. PORTO PETROL S.R.L.**  
Timișoara

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș  
Str. Rudolf Walter nr. 21

Proiectant:

**S.C. PILOT TEAM s.r.l.**

Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara

Proiectant de specialitate :

Arh. Glad Tudora

Arh. Laura Mărculescu

Faza de proiectare :

P.U.Z.

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ZONĂ LOCUINȚE CUPLATE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E**

**BENEFICIARI : S.C. PORTO PETROL S.R.L.**

**AMPLASAMENT : TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,  
Str. Rudolf Walter nr. 21**

**NUMĂR PROIECT : 15.02/183/2019**

**FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL**

**DATA ELABORĂRII : Decembrie 2019**

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. / Aviz de oportunitate își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei **zonă locuințe cuplate cu regim de înălțime P+2E** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe str. Rudolf Walter nr. 21.

#### 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 HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017.
- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara
- 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. 3137/27.08.2019.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de est a Municipiului Timișoara, în intravilan, conform Planului Urbanistic General.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. are funcțiunea de zonă

P.U.Z. ZONĂ LOCUINȚE CUPLATE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E  
Amplasament: Timișoara, Str. Rudolf Walter nr. 21  
Beneficiar: S.C. PORTO PETROLSRL

pentru locuințe și funcțiuni complementare.

În cadrul cvartalului studiat se constată o înnoire a fondului construit prin apariția unor clădiri pentru locuit în regim de înălțime P+1E/ P+2E în general.

Zona și-a păstrat caracterul rezidențial, cu punctuale dezvoltări de locuințe colective urbane.

### Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de est a municipiului Timișoara, în zona Câmpului - Plopi, pe strada Rudolf Walter nr. 21.

### Date C.F.

Terenul studiat este proprietatea S.C PORTO PETROLS.R.L., are suprafața totală de 5036 mp., parcela cu nr. cad. 437330, înscrisă în CF nr. 437330.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: terenuri private cu case – str. Colonia radio nr. 9,10, 11; teren nr.top. 8064
- la sud: teren privat cu casă P+M, nr.cad. 410010
- la vest: terenuri private neconstruite nr.top. 8074/1/1, 8074/3
- la est: strada Rudolf Walter

### Circulația

În prezent, accesul pe teren se face din strada Rudolf Walter.

### Ocuparea terenurilor

Terenul este neconstruit.

Fondul construit din zonă este alcătuit din locuințe cu regim redus de înălțime P-P+1E-P+M, până la P+2E. Sunt am plasate și funcțiuni complementare / servicii, iar spre vest este o zonă de gospodărie comunală a Aquatim SA.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

În urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei **zone de locuire cu regim redus de înălțime, pentru locuințe individuale sau cu maxim 2 apartamente**, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

### 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).

În prezent funcțiune propusă prin P.U.G. a zonei este locuințe și funcțiuni complementare.

Conform **Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, etapa 4**, aflat în curs de aprobare, terenul este încadrat în zona **ULiu // Zonă de urbanizare – Zonă de locuințe individuale cu caracter urban**

- Tipologie zonă: zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare

- Reglementări:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R // Înălțimea max la cornișa = 12 m., Înălțimea maximă = 17 m.

POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,9.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ LOCUINȚE CUPLATE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E  
Timișoara, Str. Rudolf Walter nr. 21  
S.C. PORTO PETROLSRL

### 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Terenul studiat cu suprafața totală de 5036 mp., parcela cu nr. cad. 437330, înscrisă în CF nr. 437330.

### 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

#### Zonificare funcțională. Reglementări

Pe o suprafață de 5036 mp. se propune **dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuire / rezidențială**, destinată pentru locuințe de tip urban cu regim redus de înălțime.

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei **zone de locuințe**, cu regim de înălțime maxim P+2E.

Rezervarea terenurilor necesare realizării parcajelor.

Rezolvarea într-un sistem centralizat utilităților urbane pentru funcțiunea propusă.

### 3. Indicatorii urbanistici:

Pentru **zona de locuințe** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**POT max = 40 %**

**CUT max = 1,20**

**Regimul maxim de înălțime** propus pentru zona este:

**P+2E** // H cornisa = 12 m., Hmax = 17 m.

**Zone verzi: 20 %**

### Descriere proiect

Pe teren se propune amplasare unor locuințe individuale sau cu maxim 2 apartamente, cu regim redus de înălțime și caracter urban, pe un teren utilizat în comun.

Acestea sunt amplasate cuplat câte două, alternând cu zone deschise și zone verzi comune.

Toate locurile de parcare necesare funcționării zonei sunt amplasate în incintă.

### 4. Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura din str. Rudolf Walter.

În incintă sunt prevăzute alei carosabile și pietonale

Toate parcajele sunt propuse la nivelul terenului, grupate în zonele adiacente străzii de acces și în vecinătatea fiecărei clădiri de locuit.

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

Utilitățile vor fi asigurate prin extinderea rețelelor din str. Rudolf Walter.

### 5. Integrarea investiției în zonă

Prin urbanizarea terenului studiat se reabilitează și dezvoltă zona, căpătând un caracter urban.

### 6. Consecințe economice și sociale

Procese de urbanizare pot asigura dezvoltările economice ale zonelor adiacente, precum și refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spații verzi, diverse funcțiuni economice sau sociale necesare.

### 7. Categoriile de costuri

#### a) Realizarea rețelelor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare extinderi ale rețelelor de utilități.

Toate costurile privind extinderi de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ LOCUINȚE CUPLATE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E  
Timișoara, Str. Rudolf Walter nr. 21  
S.C. PORTO PETROLSRL

b) Realizarea căilor de comunicații:

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

Intocmit,  
Arh. Laura MĂRCULESCU