

# FOAIE DE CAPĂT

**DENUMIRE PROIECT:**

P.U.Z. –LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII

**NR. PROIECT:**

15.05/186/2019

**AMPLASAMENT:**

Timișoara, Calea Torontalului, nr. 53, jud. Timiș, C.F. 439900

**BENEFICIAR:**

SOCIETATEA PUB33 SRL

**FAZA DE PROIECTARE:**

ETAPA 1 PUZ

**PROIECTANT GENERAL:**

PILOT TEAM SRL

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:**

arh. LAURA MARCULESCU

**DATA:**

IANUARIE 2020

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

---

<b>Denumirea lucrării</b>	P.U.Z. –LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII
<b>Beneficiar</b>	SOCIETATEA PUB33 SRL
<b>Amplasament</b>	Timișoara, Calea Torontalului, nr. 53, jud. Timiș, C.F. 439900
<b>Număr proiect</b>	15.05/186/2019
<b>Proiectant general</b>	PILOT TEAM SRL
<b>Faza de proiectare</b>	ETAPA 1 PUZ
<b>Data elaborării</b>	IANUARIE 2020

---

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone de locuințe colective și servicii pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe Calea Torontalului, nr. 53.

Astfel, se stabilesc condițiile pentru:

- Reglementarea funcțiunii terenului.
- Utilizare funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă.
- Modului de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.
- Trasarea și profilarea viitoarelor drumuri în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism.
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate noilor funcțiuni.

#### 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:

- HCL 451/2017 – PUZ “Dezvoltare zonă mixtă: locuințe colective și servicii” pentru terenul situat pe Strada Bucovinei, Nr. 73, având următorii indici aprobați:
  - POT maxim propus Parter comercial = 50%
  - POT maxim propus Locuințe colective = 35%
  - CUT maxim admis = 2,4
  - Regim de înălțime 1-3S+P+8E.
- HCL 302/2008 - PUZ "Birouri, servicii, comerț și locuințe colective" pentru terenul situat pe Calea Torontalului, la nr. 21, având următorii indici aprobați:
  - pentru subzona de birouri, servicii și comerț:
    - POT maxim =50%
    - CUT maxim =4,2

- Regim de înălțime maxim S+P+6E+1Er până la S+P+10E.
- pentru subzona de locuințe colective:
    - POT maxim =50%
    - CUT maxim =3,5
    - Regim de înălțime maxim S+P+6E+1Er până la S+P+10E.
    - În subzona de birouri, există o clădire S+P+10E în construcție.
- HCL 418/2008 – PUZ "Zonă locuințe colective, comerț, servicii și funcțiuni complementare", având următorii indici aprobați:
    - pentru subzona S1:
      - POT maxim =40%
      - POT maxim locuire =20%
      - CUT maxim suprateran = 3
      - CUT maxim = 3,8
      - Regim de înălțime maxim 2S+P+14E/20E.
    - pentru subzona S2:
      - POT maxim =40%
      - POT maxim locuire =25%
      - CUT maxim suprateran = 4
      - CUT maxim = 5
      - Regim de înălțime maxim 2S+P+14E/17E+Er.
    - pentru subzona S3:
      - POT maxim =40%
      - CUT maxim suprateran = 2,63
      - CUT maxim = 3,6
      - Regim de înălțime maxim 2S+P+3E/10E+Er.
  - 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. 121 / 27.01.2020.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

La nord de amplasamentul studiat se constată o densitate redusă a construcțiilor existente. Dacă la est de Calea Torontalului caracterul zonei începe să se coaguleze prin mobilarea cu clădiri de peste 8 niveluri supraterane, pe latura de vest se găsesc dispersat, imobile cu funcțiuni diverse: benzinărie, biserică, hotel, locuințe colective și individuale. În consecință, frontul stradal al uneia dintre cele mai importante artere de circulație din oraș are un aspect necoerent și neunitar. De asemenea, studiind regimul de înălțime și tipologia clădirilor situate în sudul, sudvestul și estul UTR 15, se constată că majoritatea sunt locuințe colective cu servicii la parter, având un regim de înălțime P+4/5E. Având în vedere parametrii urbanistici

aprobați în PUZ elaborate anterior, se remarcă tendința de creștere a regimului de înălțime și de densificare a acestui teritoriu situat în intravilanul orașului, începând cu anul 2008.

Unul dintre aspectele negative ale evoluției zonei se reflectă în prezența clădirilor de dimensiuni reduse, unele chiar pe Parter, la frontul arterei principale de circulație, în spatele cărora se află locuințe colective P+4/5E. Această situație defavorabilă se întâlnește îndeosebi pe porțiunea dintre intersecția cu Strada Miresei și intersecția cu Strada Liege, unde frontul stradal are un aspect fragmentat. Se remarcă totuși coerența spațiului urban, continuitatea aliniamentului și retragerea față de profilul stradal printr-o zonă tampon de spațiu verde, pe latura de est a Căii Torontalului până la intersecția cu Strada Bucovinei.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul studiat este situat în partea de nord a Municipiului Timișoara, în intravilan, pe parcela identificată prin CF 439900, la intersecția Străzii Bucovinei cu Calea Torontalului. Terenul are front stradal pe latura lungă de 35,52 m la Strada Bucovinei, și front stradal pe latura scurtă de 26,32 m la Calea Torontalului. Forma sa este regulată și orientată Nord-Est spre Sud-Vest.

Forma regulată a parcelei asigură posibilitatea unei mobilări raționale.

### **Amplasamentul studiat este delimitat astfel :**

- la nord: Strada Bucovinei;
- la sud: proprietate privată;
- la vest: proprietate privată;
- la est: Calea Torontalului.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”

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

Terenul studiat (liber de construcții) are suprafața totală de 931 mp și este indentificat prin C.F. 439900, ce se află în proprietatea SOCIETATII PUB33 SRL.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

### **Relieful**

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel ne semnificative. În zonă nu se află cursuri de apă, iar clima este cea tipică Câmpiei de Vest.

^Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

#### **a) Temperatura aerului:**

- Media lunară minimă: -1 C în Ianuarie;
- Media lunară maximă: +20 C ... 28 C în Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută: -35,3 C
- Temperatura maximă absolută: +40,0 C
- Temperatura medie anuală: +10,9 C

#### **b) Precipitații:**

- Media anuală: 631 mm.

### **Seismicitatea**

**Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013**, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț  $T_c = 0,7\text{sec.}$ ; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0 = 2,50$ ; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$ .

**Adâncimea maximă de îngheț** este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,60-0,70m.

**Regimul eolian** indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

#### **Caracteristici geo-tehnice ale terenului**

Amplasamentul aproximativ plan orizontal este la momentul prezent liber de construcții, parcela este ocupată de zone verzi cu plantații joase (arbori și arbuști).

Conform normativului P 100 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială din punct de vedere al valorii  $K_s$ , orașul Timișoara se găsește amplasată în zona seismică de calcul "D", perioada de colț  $T_c = 1.0\text{ sec}$ , coeficientul  $K_s = 0,16$ .

#### **2.4. Circulația**

În intersecția Calea Torontalului – Strada Bucovinei nu sunt înregistrate aspecte critice în desfășurarea circulației rutiere.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe colective cu funcțiuni complementare și parțial, locuințe cu regim de înălțime P...P+2 și servicii de interes public.

Pe Strada Bucovinei, parcelele ocupate cu locuințe având regim de înălțime redus au de obicei parter comercial sau de servicii.

#### **2.6. Echipare edilitară**

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată se prezintă astfel:

- Alimentare cu apă: În zona studiată există rețea centralizată de apă
- Canalizare menajeră: În zona studiată există rețea centralizată de canalizare menajeră.
- Canalizare pluvială: În zona studiată există rețea centralizată de canalizare pluvială.
- Alimentare cu gaz: În zona studiată există rețea centralizată de alimentare cu gaz.
- Energie electrică: În zona studiată există rețea supraterană de alimentare cu electricitate.

#### **2.7. Probleme de mediu**

##### **RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT**

Amplasamentul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție sau a unor arii protejate și este lipsită de factori majori de poluare.

##### **EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Nu este cazul.

##### **MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ**

Nu este cazul.

##### **EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

Nu este cazul.

##### **EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC**

Nu este cazul.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile propuse a se realiza aparțin funcțiunii rezidențiale și a celor complementare.

Primăria Municipiului Timișoara are rol de mediere a intereselor individuale și comunitare și de decizie, ca autoritate legală.

În temeiul regulamentului local instituit conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010, activitățile de informare și consultare a cetățenilor executate pentru P.U.Z.-ul inițiat de investitor, vor fi suportate integral de către acesta. Fondurile prevăzute pentru activitățile de informare și consultare a publicului vor fi folosite la acoperirea următoarelor cheltuieli: materiale tipărite, servicii de corespondență, anunțuri în mass media, costuri de comunicații (telefon, fax, etc.) personalul detașat pentru aceste activități, servicii de cercetare sociologică, servicii facilitate întâlnirii, interviuri de grup, audieri, dezbateri, închirierea și amortizarea echipamentelor, confecționarea de panouri (panoul 1 și 2), editarea materialelor de expoziție, etc.

Investitorul privat, inițiator al P.U.Z.-ului, afișează anunțul pe panoul rezistent la intemperii, cu caracteristici stabilite prin proceduri speciale.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Conform studiilor efectuate, este necesară studierea amplasării diverselor dotări, în special locuire colectivă și servicii, a regândirii circulațiilor auto și a transportului public, în perspectiva densificării unor anumite zone și a apariției unor centre de interes polarizatoare.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **locuințe colective și servicii** 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 (H.C.L. 157/2002, prelungit).

Parcelele studiate fac parte din Unitatea Teritorială U.T.R. 15 din P.U.G. Timișoara.

În prezent, în urma unui proces de reglementare de tip P.U.Z. (aprobat prin H.C.L. 72 din 24.09.2009) funcțiune zonei a fost schimbată din zonă industrială în zonă de locuințe colective, servicii și comerț, funcțiune mai adecvată ca vecinătate a unei zone de locuire individuală și colectivă existentă.

### **3.3. Modernizare a circulației**

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura de pe Strada Bucovina .

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**.

Circulația pietonală în zonă este asigurată pe traseul străzilor existente și propuse și în interiorul ansamblului.

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

Pe o suprafață de 931 mp se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuințe colective și servicii.

Pentru teritoriul reglementat se propun următoarele:

Realizarea unei zone pentru locuințe colective cu posibilitatea amplasării funcțiilor complementare acestora la parter, cu o înălțime de maxim 16 m.

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

Se va asigura procentul minim de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă, respectiv 15%.

### **Indici urbanistici:**

Pentru zona de locuințe colective și servicii indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**P.O.T. max = 50 %**

**C.U.T. max = 2.0**

Înălțimea maximă admisă:  $H_{max} = 16$  m pentru un regim de înălțime de maxim S+P+2E+Er conform planșei U03 - Reglementari urbanistice.

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

Prin propunerea unei zone de locuințe colective și servicii se va consolida zona similară existentă în zonă.

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

Procesele de dezvoltare urbană pot asigura o dezvoltare economică a zonelor adiacente precum și refacerea peisajului urban prin asigurarea de diverse funcțiuni economice sau sociale necesare ansamblor de locuire.

### **3.7. Protecția mediului**

Amplasamentul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție sau a unor arii protejate.

### **3.8. Categoriile de costuri**

a) Realizarea rețelelor de utilități

Toate costurile privind extinderile, dimensionările 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.

## **4. 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.

Intocmit,

Arh. Laura MĂRCULESCU