

Pr. Arh. : S.C. STARCHETTI & ARTETTI S.R.L.

C.U.I. 25140034, J 35/363/2009

Municipiul Timișoara, județul Timiș

Strada C. Porumbescu, nr. 1

proiect nr. 20/2019

0738 230 811

E-mail : contact@starchetti.com

PLAN URBANISTIC ZONAL -

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE,

FUNȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI

SERVICII PUBLICE

Beneficiari :

COJANU GEORGETA, COJANU SEBASTIAN

ȘTEFAN, COJANU CECILIA CERASELA

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE, FUNȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE
Județ Timiș, Municipiul Timișoara, teren extravilan, f.n., C.F. 414734 Timișoara, CAD. 414734
Beneficiari: Cojanu Georgeta, Cojanu Sebastian Ștefan, Cojanu Cecilia Cerasela

01. **FOAIE DE CAPĂT**

DENUMIREA PROIECTULUI : PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE,
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII
PUBLICE

FAZA : DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINEREA
AVIZULUI DE OPORTUNITATE

BENEFICIAR : COJANU GEORGETA, COJANU SEBASTIAN ȘTEFAN,
COJANU CECILIA CERASELA

AMPLASAMENT : MUNICIPIUL TIMIȘOARA
EXTRAVILAN
C.F. 414734 TIMISOARA
CAD. 414734
JUDEȚ TIMIȘ

PROIECTANT : S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L.

SEDIU : STRADA CIPRIAN PORUMBESCU, NR. 1
TIMIȘOARA, JUDEȚ TIMIȘ
TEL. 0738 230 811
E-MAIL: ARHITECT@CHICIUDEAN.COM

TIMIȘOARA 21.01.2020

02. COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTAT : ARH. PIETRO POLIZZI

ARH. CLAUDIU CHICIUDEAN

NOTĂ:

Prezenta documentație (piese scrise și desenate) este proprietatea S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L. și poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care a fost în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodușă, copiată, împrumutată, întrebuițată total sau parțial, direct sau indirect, în alt scop, fără permisiunea prealabilă a S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L. acordată legal.

Timișoara 21.01.2020

Întocmit:
ARH. CHICIUDEAN CLAUDIU TEODOR

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Județ Timiș, Municipiul Timișoara, teren extravilan, f.n., C.F. 414734 Timișoara, CAD. 414734

Beneficiari: Cojanu Georgeta, Cojanu Sebastian Ștefan, Cojanu Cecilia Cerasela

03. BORDEROU

■ PIESE SCRISE

01. Foaie de capăt
02. Colectiv de elaborare
03. Borderou
04. Memoriu

■ PIESE DESENATE

- | | |
|---|----|
| 01. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ | U1 |
| 02. PLAN DE SITUAȚIE ANEXĂ LA C.U. | U2 |
| 03. IDENTIFICARE ÎN <i>E-TERRA</i> | U3 |
| 04. SITUAȚIA EXISTENTĂ | U4 |
| 05. PLAN TOPOGRAFIC VIZAT O.C.P.I. | |
| 06. CONCEPT PROPUS | 1 |
| 07. PLAN DE SITUAȚIE PROPUS / REGLEMENTĂRI URBANISTICE | 2 |
| 08. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ-CIRCULAȚIA TERENURILOR | 3 |
| 09. FOTO SITUAȚIA EXISTENTĂ | F1 |
| 10. FOTO SITUAȚIA EXISTENTĂ | F2 |
| 11. FOTO SITUAȚIA EXISTENTĂ | F3 |

04. MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1. 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A OBIECTIVULUI

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor COJANU GEORGETA, COJANU SEBASTIAN ȘTEFAN, COJANU CECILIA CERASELA, privind obiectul de investiție:

■ *DENUMIREA LUCRĂRII*

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

■ *DESTINAȚIA LUCRĂRII*

Obiectul prezentului proiect îl constituie promovarea unei investiții private privind parcelarea terenului aflat în proprietatea beneficiarilor.

■ *BENEFICIARI :* COJANU GEORGETA, COJANU SEBASTIAN ȘTEFAN, COJANU CECILIA CERASELA

■ *AMPLASAMENT :* Municipiul TIMIȘOARA, extravilan C.F. 414734, CAD. 414734 TIMIȘOARA

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

■ SITUAȚIA EXISTENTĂ

■ *REGIMUL JURIDIC - EXISTENT*

Regimul juridic al terenului este specificat în extrasul de C.F. 414734, Municipiul Timișoara, număr cadastral CAD: 414734, suprafața 10000 mp, Municipiul Timișoara : teren extravilan neîmprejmuit.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Județ Timiș, Municipiul Timișoara, teren extravilan, f.n., C.F. 414734 Timișoara, CAD. 414734
Beneficiari: Cojanu Georgeta, Cojanu Sebastian Ștefan, Cojanu Cecilia Cerasela

■ **REGIMUL ECONOMIC - EXISTENT**

Zona C. Folosința actuală: teren arabil conform extras C.F. suprafața = 10000 mp.
Destinație conform PUZ aprobat cu HCL 50/1999, preluat de PUG aprobat prin HCL 157/2002 și prelungit prin HCL 619/2018 : zonă propusă pentru locuințe.

■ **REGIMUL TEHNIC - EXISTENT**

Regimul tehnic este stipulat în Certificatul de Urbanism nr. 1920 din 03.06.2019 emis de Primăria Municipiului Timișoara și prevede:
Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 50/1999, preluat de P.U.G. aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 619/2018 - Destinație conform PUG: zonă propusă pentru locuințe, regim de înălțime P+M, P+1E+M, maxim P+2E, P.O.T. maxim = 40%.
Pentru propunerea „Plan Urbanistic Zonal - Zona rezidențială cu locuințe colective, funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, conform L. 350/2001 actualizată în 2011 se va întocmi documentația necesară în vederea obținerii Avizului prealabil de Oportunitate. Se va respecta legislația în vigoare.

■ **MĂSURI DE PROTECȚIE CIVILĂ**

Terenul studiat se află în extravilanul Municipiului Timișoara, este relativ plan, se află într-o zonă neconstruită, dar în proximitatea unei zone de locuințe existente, și nu prezintă risc de inundabilitate, este stabil și nu prezintă risc din punct de vedere geomorfologic și geotehnic.
Din acest punct de vedere, nu este necesară întreprinderea de măsuri de stabilizare sau de protecție împotriva inundațiilor sau altor dezastre naturale, terenul aflându-se într-o zonă care nu prezintă riscuri.

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.1. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A IMOBILULUI ȘI A CVARTALULUI

■ **REGIMUL JURIDIC - PROPUȘ**

Regimul juridic își va schimba încadrarea o dată cu execuția obiectivului, din extravilan în intravilan extins.

■ **REGIMUL ECONOMIC - PROPUȘ**

Regimul economic își schimbă caracteristicile o dată cu aprobarea p.u.z.-ului propus, conform prezentei documentații.

■ **REGIMUL TEHNIC - PROPUȘ**

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**

Județ Timiș, Municipiul Timișoara, teren extravilan, f.n., C.F. 414734 Timișoara, CAD. 414734
Beneficiari: Cojanu Georgeta, Cojanu Sebastian Ștefan, Cojanu Cecilia Cerasela

Regimul tehnic este dat de caracteristicile de intervenție stipulate în :

LEGEA 350/2001 - privind autorizarea construcțiilor, republicată (modificată și completată)

LEGEA 10/1995 - privind calitatea în construcții (modificată și completată)

OMS. 536/1997 - normele de igiena muncii

ORDINUL 233/2016

CODUL CIVIL AL ROMÂNIEI

De asemenea, la elaborarea proiectului și în faza de execuție se vor respecta toate normele, normativele și legislația în vigoare la momentul respectiv.

În cadrul cvartalului și a cvartalelor adiacente au fost identificate următoarele H.C.L. , documentații cu care se realizează coroborarea proiectării urbanistice :

- ◆ H.C.L. 50/1999
- ◆ H.C.L. 328/26.07.2005

■ **DESCRIERE PROPUNERE**

■ **INTRODUCERE**

Pe terenul studiat, aflat în proprietatea lui COJANU GEORGETA, COJANU SEBASTIAN ȘTEFAN, COJANU CECILIA CERASELA, se dorește elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru zona de locuințe colective și funcțiuni complementare. Se pornește astfel de la o schemă funcțională care propune dezvoltarea locuirii colective începând dinspre strada Sânzienelor, și continuând spre est, în corelare directă cu P.U.Z. aprobat prin HCL 50/1999 și P.U.Z. aprobat prin HCL 328/2005, cu zonificarea căruia se corelează funcțiunea de locuire colectivă .

Pe parcelele de locuire se propun locuințe colective cu un regim de înălțime de maxim S/D+P+3E+M/Er.

Zona de locuire colectivă va fi situată pe întreaga suprafață a parcelei, fiind înconjurată de zona de circulații și parcuri pe de o parte, mixată cu spațiul verde.

În cadrul Noului P.U.G. al Municipiului Timișoara, zona în care se află terenul este încadrată ca fiind : ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE/TERENURI ÎN INTRAVILAN/PĂȘUNI , FÂNEȚE, TEREN ARABIL.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

SUPRAFAȚA TEREN C.F. nr. 414734 : 10000mp

SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN : 10000mp

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**

Județ Timiș, Municipiul Timișoara, teren extravilan, f.n., C.F. 414734 Timișoara, CAD. 414734
Beneficiari: Cojanu Georgeta, Cojanu Sebastian Ștefan, Cojanu Cecilia Cerasela

Parametrii urbanistici existenți

P.O.T. existent: 0 %

C.U.T. existent: 0

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

În baza corelării p.u.z.-ului cu celelalte documentații urbanistice aprobate în zonă, au rezultat următoarele caracteristici urbanistice :

S totală inițială teren = 10000mp

S parcelă rezultată = 8384mp

S teren destinat drumurilor publice și propus spre cedare = 1616mp

Parametrii urbanistici propuși

P.O.T. maxim propus = 40%

C.U.T. maxim propus = 2

Regim de înălțime maxim propus : S/D+P+3E+M/Er

S locuințe colective și funcțiuni complementare = 3353,6mp (40%)

S circulații și parcaje = 4192mp (50%)

S spațiu verde = 838,4mp (10%)

În cadrul propunerii urbanistice , pentru respectarea prevederilor legale cu privire la însorire , se propune un regim de înălțime S/D+P+3E+M/Er, conform planșei de reglementări urbanistice.

Utilizări admise:

Funcțiunea predominantă este cea rezidențială-locuințe colective, care va fi completată cu funcțiuni complementare.

Spre strada se vor amplasa în mod obligatoriu funcțiunile complementare.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt următoarele :

- servicii complementare cu funcțiunea de locuire, cu caracter public și privat ;
- dotări de interes public necesare : accese pietonale ; accese carosabile , parcaje , garaje ; spații verzi amenajate , rețele tehnico – edilitare și construcțiile aferente .

Utilizări admise cu condiții:

Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din direct din profilul stradal, respectiv domeniul public/trotuar.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei)

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Județ Timiș, Municipiul Timișoara, teren extravilan, f.n., C.F. 414734 Timișoara, CAD. 414734

Beneficiari: Cojanu Georgeta, Cojanu Sebastian Ștefan, Cojanu Cecilia Cerasela

Utilizări interzise:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.
- Stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale.

3.2. PROPUNERI PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

În cadrul studiului de oportunitate se prezintă analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin amplasarea armonioasă a construcțiilor proiectate în cadrul construit existent.

La elaborarea principiilor de sistematizare verticală se iau în considerare următoarele aspecte:

- stabilirea cotelor verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările deja existente ale amplasamentului, precum și cu fondul construit din areal;
- înalțimile maxime ale volumelor construite în raport cu construcțiile existente;
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și subterane;
- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizării verticale a zonei care va fi cuprinsă în P.U.Z. va fi fundament de la care se va porni pentru soluția de amplasare a viitoarelor construcții și pentru amenajarea teritoriului.

3.3. PROPUNERI PENTRU REGIMUL DE CONSTRUIRE

Propunerile efectate mai jos sunt în corelare directă cu P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 50/1999 și H.C.L. 328/2005, și respectă :

- Regulamentul Local de Urbanism
- Codul Civil
- Caracterul urbanistic al străzii
- Orientarea față de punctele cardinale
- Densitatea construcțiilor în zonă

Aliniament : față de strada Sânzienelor, respectiv HC1505, latura vestică, clădirile vor fi amplasate cu o retragere de 5 metri de la limita proprietății. În cazul de față , pentru această parcelă, nu există limită posterioară, și vom considera latura estică, respectiv DE1506/1, clădirile vor fi amplasate la 5 metr de la limita proprietății. Față de

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Județ Timiș, Municipiul Timișoara, teren extravilan, f.n., C.F. 414734 Timișoara, CAD. 414734
Beneficiari: Cojanu Georgeta, Cojanu Sebastian Ștefan, Cojanu Cecilia Cerasela

limitele laterale, laturile nordică și sudică, clădirile vor fi amplasate la minim 5 metri, respectiv minim $H/2$, luându-se în considerare valoarea cea mai mare.

Regim de înălțime maxim propus : S/D+P+3E+M/Er

Procentul maxim de Ocupare al Terenului propus este de : 40%

Coeficientul de Utilizare al Terenului propus este de : 2

Zona verde amenajată în incinta parcelei este în procent minim de 10%

Înălțimea maximă la streășină : 17m

Înălțimea maximă la coamă : 20m

Propunerea planului urbanistic se încadrează în funcțiunea propusă prin studiul noului P.U.G. al Municipiului Timișoara.

3.4. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Se vor realiza lucrări de echipare tehnico-edilitară, constând în :

- Rețea de apă potabilă
- Rețea de canalizare
- Rețea de energie electrică
- Rețea de gaze naturale

Acestea se vor racorda la rețelele existente pe cheltuiala investitorului.

4. CONCLUZII

Prin implementarea P.U.Z.-lui se continuă dezvoltarea urbanistică prin corelarea directă a prezentei documentații cu documentația urbanistică aprobată prin H.C.L. 50/1999 și HCL 328/2005, și se vor trasa liniile directe pentru dezvoltarea urbanistică ulterioară a cvartalului.

Potențialul urbanistic de dezvoltare a zonei rezidențiale este de tip colectiv , și este în concordanță cu :

- ◆ reglementările urbanistice ale zonei
- ◆ prevederile urbanistice din P.U.G.
- ◆ tendințele de dezvoltare urbană ale zonei
- ◆ necesitățile actuale ale pieței imobiliare
- ◆ legislația în vigoare

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**

Județ Timiș, Municipiul Timișoara, teren extravilan, f.n., C.F. 414734 Timișoara, CAD. 414734

Beneficiari: Cojanu Georgeta, Cojanu Sebastian Ștefan, Cojanu Cecilia Cerasela

Soluția propusă preia caracteristicile deja specifice ale dezvoltării zonei urbane și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Luând în considerare cele enunțate anterior, prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, tehnico-edilitare, rutiere și de mediu, zona rezidențială cu funcțiuni complementare locuirii se integrează în zonă și este o investiție care este oportună și necesară dezvoltării zonei.

Urmare a obținerii aprobării *Studiului de Oportunitate* , se va urma parcursul legal, prin trecerea la întocmirea documentației faza Plan Urbanistic Zonal.

Timișoara 21.01.2020

Întocmit:

ARH. PIETRO POLIZZI

ARH. CHICIUDEAN CLAUDIU TEODOR