

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME  
Timișoara, Str. Moise Doboșan nr. 65, 67  
S.C. HUSER SRL

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME**

### **STR. MOISE DOBOȘAN, NR. 65, 67, TIMIȘOARA**

Beneficiar:

**S.C. HUSER S.R.L.**  
Timișoara, Str. Cloșca nr.63

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș  
Str. Moise Doboșan, nr. 65, 67

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 :

Plan Urbanistic Zonal

## MEMORIU NON TEHNIC

### Date de recunoaștere a documentației

**DENUMIREA LUCRĂRII:** PLAN URBANISTIC ZONAL  
**ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME**  
**BENEFICIARI :** S.C. HUSER S.R.L.  
**AMPLASAMENT :** TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,  
Str. Moise Doboșan nr. 65, 67  
**NUMĂR PROIECT :** 13.04/164/2017  
**FAZA DE PROIECTARE :** PLAN URBANISTIC ZONAL  
**DATA ELABORĂRII :** Septembrie 2017

### Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. / Aviz prealabil de oportunitate își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei **zonă locuințe individuale și colective / semicolective cu regim redus de înălțime** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona Mehala, pe str. Moise Doboșan nr. 65, 67.

### 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. 3110/21.07.2016.

### Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de nord - vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 10, conform Planului Urbanistic General, în zona Mehala, pe str. Moise Dobosan, în cvartalul definit de str. Grigore Alexandrescu – str. Bârzava - str. Ion Rațiu.

**Conform P.U.G. Timișoara funcțiunea zonei este de locuințe și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime P+2E, POT = 40%.**

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

P.U.Z. ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME  
Amplasament: Timișoara, Str. Moise Doboșan nr. 65, 67  
Beneficiar: S.C. HUSER SRL

urbane, cu regim de înălțime mic, D+P+2E+M/Er.

În zonă s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

**P.U.D. "Construcție imobil locuințe colective D+P+2E+M", Moise Dobosan nr. 5, Timișoara (HCL nr. 223/19.06.2007)** - locuința colectiva D+P+2E+M, POT = 50%, CUT = 2,6.

**P.U.Z. "Ansamblu rezidențial - Locuințe colective" str. George Stephenson nr. 2, Timișoara (HCL 34/31.01.2012)** - ansamblu de locuințe colective, in regim de inaltime D+P+2E+Er, cu POT max de 35 %, CUT de 1,8.

**P.U.D. "Locuințe colective S/D+P+2E+Er", str. Th. Aman nr. 66-68 - str. Bruxelles nr. 15-17, Timișoara (HCL nr. 272/13.05.2008)** - ansamblu de locuințe colective, in regim de inaltime D+P+2E+Er, POT maxim de 40%, CUT maxim de 2,5.

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

Terenul studiat este proprietatea **S.C HUSER S.R.L.**, are suprafața totală de 4806 mp., parcela cu nr. cad. 444136, inscrisa în CF nr. 444136. Terenul a rezultat prin unificarea a două parcele: parcela cu nr. cad. 21002-21003/2, înscrisă în CF nr 400072, cu suprafață de 4136 mp. și parcela cu nr. cad. 21000, 21001, înscrisă în CF nr 427782, cu suprafață de 670 mp.

#### **Echiparea edilitară**

##### **Alimentare cu apă și canalizare menajeră**

Zona studiată dispune de un sisteme centralizate de rețele edilitare, la care se vor bransa / racorda noile construcții propuse.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.Z. va fi stabilit în urma realizării Proiectului Tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

#### **PROPUNERI DE DEZVOLTARE**

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

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

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura din str. Moise Doboșan.

În incintă sunt prevăzute alei carosabile și pietonale, dimensionate conform normativelor de specialitate.

Toate locurile de parcare necesare funcționării zonei sunt amplasate în incintă, la nivelul terenului, grupate în zonele adiacente aleilor carosabile interioare. Locurile de parcare propuse sunt situate la distanță mai mare de 5 m. față de ferestrele camerelor de locuit.

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

#### **Reglementări**

Pe o suprafață de 4806 mp. se propune **dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuire**, destinată pentru locuințe de tip urban cu regim redus de înălțime.

Pe teren se propune amplasare unor locuințe individuale sau pentru maxim 2 familii, cu

P.U.Z. ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME  
Amplasament: Timișoara, Str. Moise Doboșan nr. 65, 67  
Beneficiar: S.C. HUSER SRL

regim redus de înălțime P+1E+M/Er și caracter urban, deși Certificatul de urbanism nr. 3110/2016 și Avizul de oportunitate nr. 18/08.06.2017 prevăd și locuințe colective.

Clădirile sunt amplasate cuplat, alternând cu curți verzi. În zona centrală se amplasează aleea de acces și parcaje.

Indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**POT max = 35 %**

**CUT max = 1,05**

**Regimul maxim de înălțime: (S)+P+1E+M/Er // H cornisa = 7,00 m.**

**Zone verzi: 20 %**

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății. Distanțele între clădirile de pe parcelă vor fi conform normelor de însorire în vigoare.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118**.

#### **Obiective de utilitate publică**

- a) Realizarea rețelelor de utilități: Toate costurile privind extinderi de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.
- b) Realizarea căilor de comunicații: Toate costurile privind realizarea acceselor și a aleelor pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

#### **CONCLUZII**

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. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Intocmit,  
Arh. Laura MĂRCULESCU