

In atentia **Compartimentului Avizare conformitati PUZ/PUG/PUD**  
**Primaria Municipiului Timisoara**  
In atentia **D-lui Puscas Daniel -Marian,**  
Subiect:Elaborare Plan Urbanistic Zonal "**CONSTRUIRE ANSAMBLU DE  
LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+3E - (S+)P+5E  
CONSTRUIRE HYPERMAKET IN REGIM DE INALTIME P+1E CU PARCARI  
DESCHISE LA PARTER, CONSTRUIRE PLATFORME PARCAJE SI ACCES DIN  
CALEA MARTIRILOR**"

Amplasament: Calea Martirilor nr.98, Timisoara, jud. Timis.  
Cf nr.428089, 427247, 427215, 427193

Ca urmare a solicitarilor primite din partea dumneavoastra avand ca subiect proiectul in faza P.U.Z. mai sus amintit, va aducem la cunostinta urmatoarele:

**Regimul de inaltime propus**

1 Regimul de inaltime al cvartalului delimitat de strazile Mures, J. Monet, Musicescu si Calea Martirilor nu este unul compact, regimul de inaltime existent, este predominat P+2, dar se gasesc si cladiri cu inaltime mai mari. Cladirea "moara /sectia pulvisari" situata pe terenul beneficiarului, la frontul strazii "calea Martirilor" are o inaltime de 12.93m (foto atasat), ceea ce corespunde unui imobil P+3 cu o inaltime a etajului de 3.20m (uzual)

2.Prevederile prezentului PUZ sunt facute cu respectarea normelor legale de proiectare, iar conform definitiei, Planul Urbanistic Zonal este un proiect care are caracter de reglementare specifica detaliata a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate functiunile: locuire, servicii, productie, circulatie, spatii verzi, institutii publice, etc.) si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile P.U.G-ului localitatii din care face parte. Prin P.U.Z se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism (permisiuni si restrictii) necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata (P.U.Z-ul reprezinta o faza premergatoare realizarii investitiilor, prevederile acestuia realizandu-se etapizat in timp, functie de fondurile disponibile).

3. Regimul de inaltime propus prin documentatia in discutie este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara – în lucru (revizia 3), documentatie care a fost aprobata □i care a fost supusa cu succes dezbaterii publice, a informarii □i consultarii populatiei.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara – în lucru (revizia 3), terenul de față este situat in intravilan si este destinat restructurarii urbane in vederea realizarii unei zone mixte comert, servicii, functiuni administrative financiar bancare si locuire colectiva.

Conform "Regulamentului local de urbanism", parte scrisa, anexa a PUG – in lucru, capitolul "RiM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă" art.13.Inaltimea maxima admisa precizeaza:

*(43) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.*

*(44) Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28m în punctul cel mai înalt.*

*(45) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.*

4. Formele cladirilor ce POT a fi amplasate, destinatia finala, regimul de inaltime final, plastica arhitecturala si mobilarea parcele se stabilesc prin proiecte tehnice la faza DTAC (PAC) Documentatie tehnica Autorizare Construire (Proiect Autorizare Construire).

5. Planul Urbanistic Zonal stabileste: regimul MAXIM de inaltime, inaltimea MAXIMA POSIBILA a cladirilor, functiuni PERMISE, functiuni PERMISE CU CONDITII, si functiuni INTERZISE pentru cladirile ce vor fi amplasate pe terenul studiat. Ce dorim sa subliniem este caracterul PERMISIBIL si PROBABIL al PUZ si caracterul EXACT al DTAC/PAC

6. Cartierul rezidential amintit de dumneavoastra inconjoara un teren cu functiunea actuala de INDUSTRIE, unde caracterul cladirilor existente NU evoca locuirea individuala (foto atasat).

7. Cresterea traficului din zona NU este datorat realizarii posibile a unei investitii pe terenul proprietate privata studiat prin prezentul PUZ. Strada Calea Martirilor este prevazuta la largire la 4 benzi (prin alte documentatii decat prezentul proiect). Va amintim ca legatura dintre localitatile Giroc si Timisoara se face prin Calea Martirilor ca artera principala FACTOR DE DISCONFORT.

8. Studiul de insorire are ca rol demonstrarea faptului ca propunerea unor cladiri cu volumetrie admisa de PUZ respecta legea, mai precis prevederile O.M.S. 119/2014. Studiul de insorire se doreste relevant in sensul prevederilor Legii. Va asiguram ca referintele beletristice nu sunt relevante in sensul prevederilor Legii.

9. Conform politicilor lansate de Masterplanul 2012 Politica 6, programul 3, zona este intr-adevar cu o dezvoltare deficiata si necoerenta. Prevederile PUG – in lucru revizia 3 stabileste o viziune coerenta de dezvoltare a zonei, si a relatiei dintre localitatile Giroc si Timisoara.

10. Reglementarile factorilor urbanistici se prevad prin intocmirea de PUZ/PUD, tocmai de aceea este imperativ necesara arobarea unui PUZ pentru reglementarea urbanistica a zonei

11. Atasat veti gasi plansa Posibilitati de Mobilare cu detalierea inaltimilor si a distantelor solicitate.

12. Informatia transmisa de catre proiectant, datorita faptului ca nu ati participat la acea intalnire, a ajuns la dumneavoastra in mod eronat. A fost exemplificat faptul ca beneficiarul, conform prevederilor P.U.Z. poate sau NU sa construiasca regimul de inaltime MAXIM prevazut si stabilit prin P.U.Z., intr-adevar in baza unui proiect DTAC/PAC beneficiarul investitiei stabileste regimul de inaltime al cladirilor, regim de inaltime care NU POATE sa depasasca regimul maxim stabilit prin P.U.Z. dar POATE fi mai mic decat regimul maxim stabilit prin P.U.Z.

13. Proiectantul a adus o serie de motivatii care au dus la stabilirea regimului de inaltime (S)P+5+Er. Lipsa spatiului locativ a fost UNA DINTRE motivatiile prezentate. Dezvoltarea durabila, previziunile socio-spatiale la modul de relationare intre localitatea RURALA Giroc care are un caracter puternic urbanizat si Municipiul Timisoara care in zona studiata are un caracter semi-rural au fost ALTE motivatii prezentate.

14. Dezvoltarea urbana nu IMPUNE regim de inaltime mare, participantilor la discutii le-a fost prezentata modul in care se integreaza propunerea prezentului PUZ in sit.

### **Functiunea de hypermarket propusa**

1. Functiunea de hypermarket este o functiune permisa de catre prevederile PUG in lucru – revizia 3. Conform regulamentelor in vigoare ea nu este exclusa de prezenta locuirii, iar conditiile permisivitatii amplasarii acestei functiuni sunt legate in general de plastica arhitecturala "big box"

2. Din punct de vedere al disconfortului creat de functiunea comerciala a Hypermarketului in regulamentul de urbanism se va prevedea obligativitatea amplasarii de panouri fonoabsorbante pentru a indeplini conditiile OMS nr.119/2014.

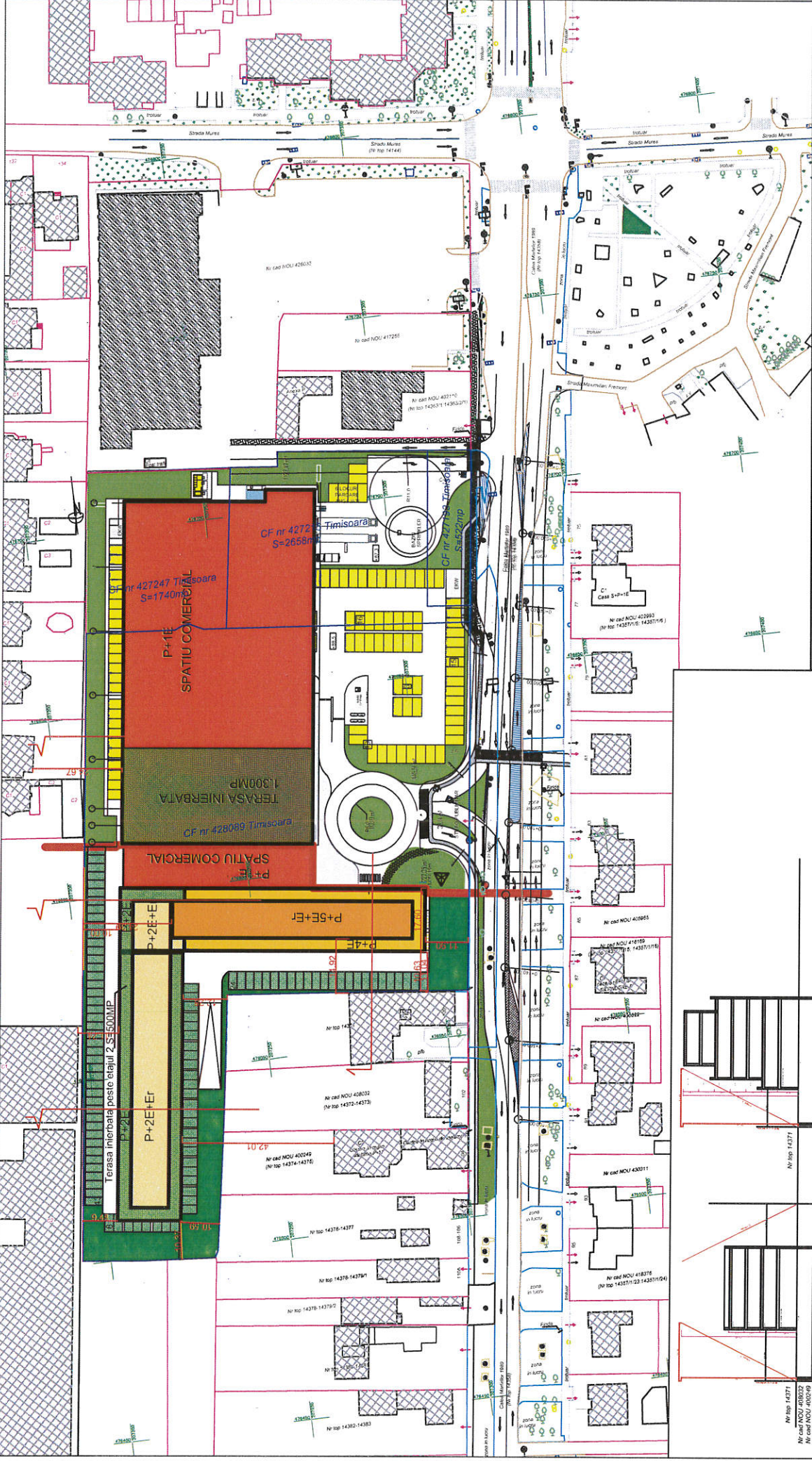
3. este prevazuta a se realiza terasa inierbata peste spatiul comercial.

## Spatiile verzi

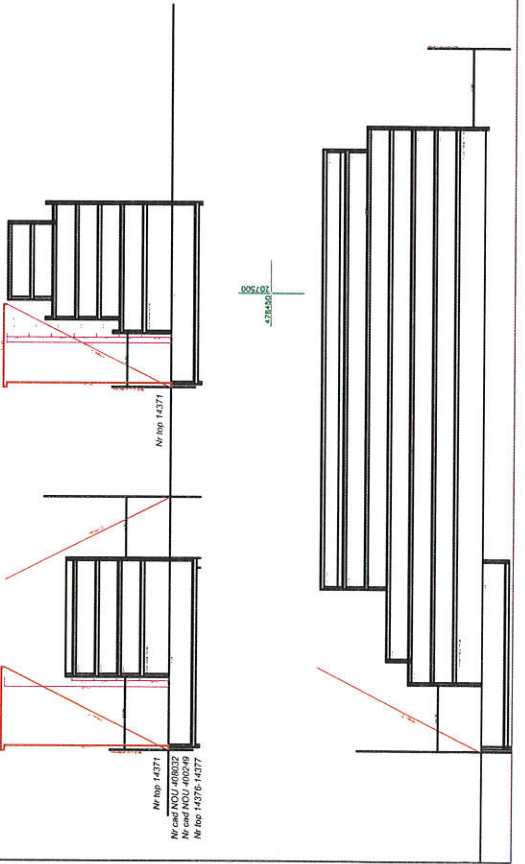
1. In temeiul legii, suprafata acoperita de vegetatie din/in perimetrul unei asezari NU se numeste „spatiu verde”
2. Conform Legii 24/2007, republicata modificata si completata prin Legea 313/2009 si 47/2012 definitia spatiului verde din intrevilanul localitatii o veti gasi la articolele 3 si 4
3. Prin prezentul PUZ spatiile verzi propuse in UTR 2 „Zona mixta” – SzM-Subzona mixta, comert servicii, functiuni administrative, financiar bancare, locuire colectiva propusa, spatiile verzi vor fi de tipul „spatii verzi aferente locuintelor de tip condominiu - spatii verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuinte de tip condominiu, cu rol estetic si de protectie, de ameliorare a climatului si a calitatii aerului;” (conform art.4, lit. j legea 24/2007)
4. Planul urbanistic zonal stabileste zona maxima de amplasare a constructiilor pe teren, si o limita maxima a acestei zone.
5. Amplasarea cladirilor pe parcela, detalierea modului de realizare a imprejmuirii terenului, detalierea amenajarilor peisagistice, modul de eliberare a amplasamentului de constructiile si vegetatia existente, precum si numarul de copaci plantati, zonele de plantare a copacilor, sunt stabilite prin documentatii de tip DTAC/PAC. Si nu PUZ. Plantarea a cel putin unui copac de talie medie pentru fiecare 100mp de lot poate fi stipulata in RLU iar la faza DTAC, obligativitatea respectarii RLU cade in sarcina beneficiarului/proiectantului care solicita/intocmeste faza DTAC/PAC a proiectului tehnic.
6. Conformarea spatiilor verzi pe terenul beneficiarul va tine cont de HG525/1996, a HCJTimis nr.115/2008 si a HCL Timisoara nr.62/2012- capitolele XII si XIII
7. Conform HCL Timisoara nr. 62/2012- capitolul XII procentajul de metrii patrati aferenti spatiului verde se vor transforma in puncte verzi. In mod concret:  
**suprafata teren UTR 2=6.664mp**  
spatii verzi amenajate minim 20% = $20/100 \times 6.664 = 1.333$  mp = 1.333 puncte verzi  
1.000 mp spatiu verde amenajat la nivelul solului natural =  $1.000 \times 1 = 1.000$  puncte verzi  
500 mp terase inierbate =  $500 \times 0,8$  mp = 400 puncte verzi  
Total puncte verzi =  $1.000 + 400 = 1.400$  echivalent 1.400mp spatii verzi  
**Suprafata teren UTR 1=11.912 mp**  
spatii verzi amenajate minim 20% =  $20/100 \times 11.912$  mp = 2.383mp  
1.910 mp spatiu verde amenajat la nivelul solului natural =  $1.910 \times 1 = 1.910$  puncte verzi  
1.300mp terase inierbate =  $1.300 \times 0,8 = 1.040$  mp  
Total puncte verzi =  $1.910 + 1.040 = 2.950$  echivalent 2.950mp spatii verzi

Timisoara  
02.10.2017

arhitect Stancu Lucian  

Beneficiar: S.C. AVA 3 COMPANY SRL		Nr Proiect: 23/2007	
Titlu proiect: Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru Construirea si Amenajarea Terenului de Constructii si Amenajarea Parcilor si a Accesului din Calea Martirilor		Faza: P.U.Z.	
Amplasament: Calea Martirilor nr.98, Timisoara, jud. Timis.		Planşa nr: 23A06	
Cf nr.428089, 427247, 427215, 427193		Titlu planşa: Posibilitati de mobiliere. Plan de situatie	
		Scara: 1:1.000	
<b>PROCAD</b> S.C. PROCAD SRL Timisoara, str. Suceava nr. 13, jud. Timis. ORC: J556552005 Tel: 0256 420 896; Fax: 0256 423 443		Semnatura	
<b>PROCAD</b> S.C. PROCAD SRL Timisoara, Str. Sifus Nr.2, Jud. Timis ORC: J5526272015		Nume	
Specialist R.U.R. arh.Lucian Stancu		arh.Marius Iivan	
PROIECTANT GENERAL: S.C. PROCAD SRL		arh.Lucian Stancu	
Specialist R.U.R. arh.Lucian Stancu		arh.Lucian Stancu	
Verificat		arh.Marius Iivan	
Data: feb.2017			



Nr sup 14371  
 Nr cad NOU 426032  
 Nr cad NOU 402049  
 Nr sup 14376-14377

"CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+3E - (S+)P+5E CONSTRUIRE HYPERMAKET IN REGIM DE INALTIME P+1E CU PARCARI DESCHISE LA PARTER. CONSTRUIRE PLATFORME PARCAJE SI ACCES DIN CALEA MARTIRILOR

# plan urbanistic zonal



**UTR 1 ZONA COMERT, SERVICII**  
 P.O.T.maxim 70%  
 C.U.T. maxim 2,8  
 H maxim 15m  
 regim de inaltime P+1E  
 Spatii verzi min. 20%

**UTR 2 ZONA MIXTA**  
 P.O.T. maxim 40%  
 C.U.T. maxim 2,4  
 H maxim 25m  
 regim de de inaltime (S)+P+5E+Er  
 Spatii verzi min. 20%

## LEGENDA

### LIMITE SI DELIMITARI

- Limite topo teren conform C.F.
- Limite topo teren conform C.F. parcele studiate
- Limite teren ce face obiectul PUZ

### SIMBOLURI

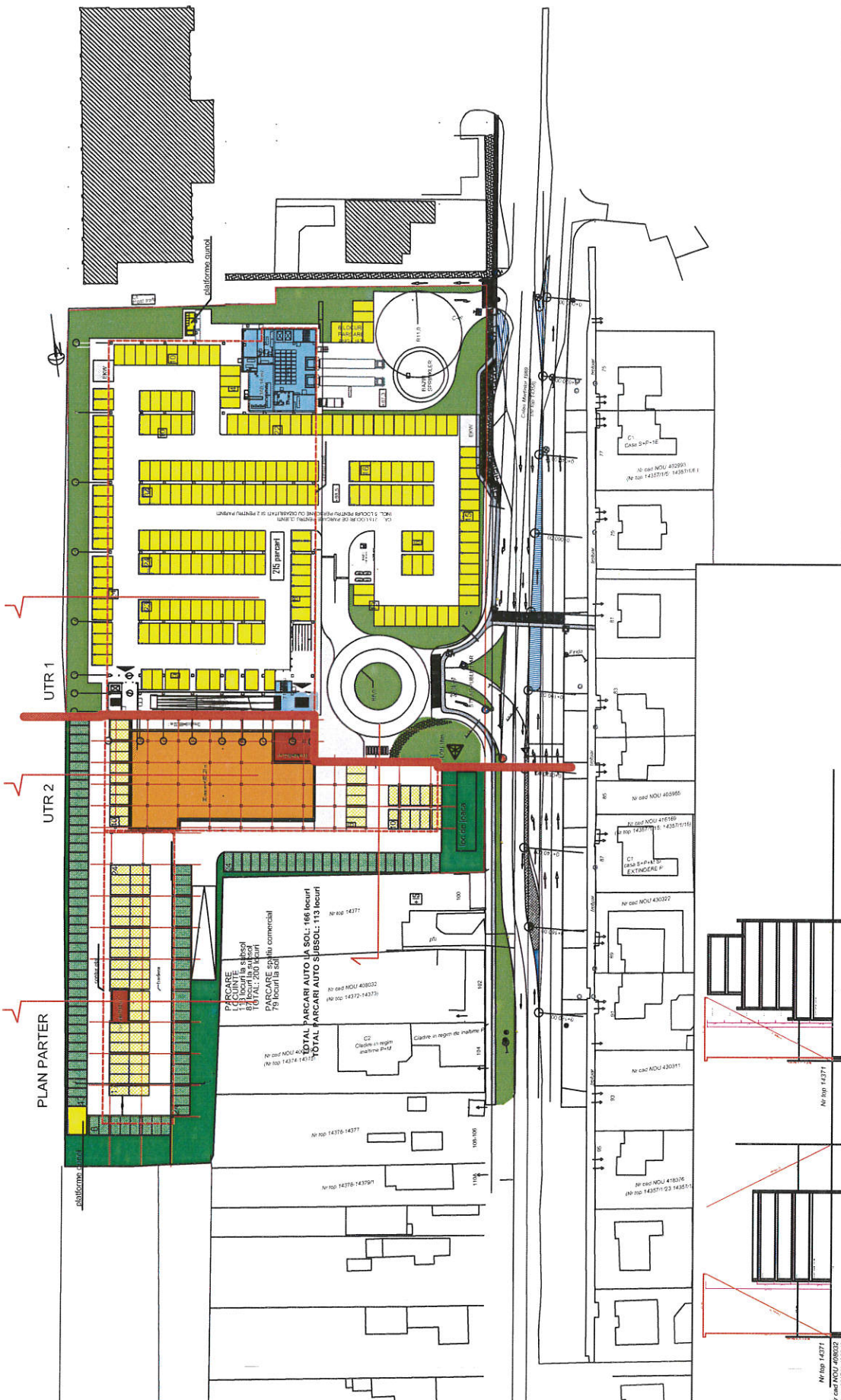
- Cladiri existente

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA mp	SITUATIA PROPUISA mp
SzI Subzona Industrie cladiri	18.576mp 6.773mp (36,46%)	-
SzC Subzona comert servicii, functiuni administrative financiar bancare propusa Cladiri Circulatii, platforme betonate, locuri parcare Spatii verzi amenajate Utilitati	-	11.912,00 64,13% 6.500mp 54,57% 3.432mp 28,51% 1.910mp 16,03% 70mp 0,59%
SzM Subzona mixta comert servicii, functiuni administrative financiar bancare, locuire colectiva propusa Cladiri Circulatii, platforme betonate, locuri parcare Spatii verzi amenajate Utilitati, spatii joaca	-	6.664,00 35,87% 2.665mp 40,00% 2.799mp 42,00% 1.000mp 15,01% 200mp 3,00%
<b>TOTAL</b>	<b>18.576,00</b>	<b>100,00%</b>

### CALCUL SPATII VERZI CONFORM HCL TIMISOARA NR.62/2012 STRATEGIE SPATII VERZI

suprafata teren UTR 2=6.664mp  
 spatii verzi amenajate minim 20% =20/100x6.664=1.333 mp =1.333 puncte verzi  
 1.000 mp spatii verde amenajat la nivelul solului natural=1.000x1=1.000 puncte verzi  
 500 mp terase inierbate=500x0,8 mp = 400 puncte verzi  
 Total puncte verzi =1.000+400=1.400 echivalent 1.400mp spatii verzi  
**Suprafata teren UTR 1=11.912 mp**  
 spatii verzi amenajate minim 20% =20/100x11.912mp=2.383mp  
 1.910 mp spatii verde amenajat la nivelul solului natural =1.910x1=1.910puncte verzi  
 1.300mp terase inierbate =1.300x0,8=1.040mp  
 Total puncte verzi =1.910+1.040=2.950echivalent 2.950mp spatii verzi

Specialist R.U.R. arh.Lucian Stanou	PROIECTANT GENERAL: S.C. PROCAD S.R.L. Timisoara, str. Suceava, nr. 13, Jud. Timis ORC: 0365550009 Tel: 0256 433 856; Fax: 0256 443 443	Beneficiar: S.C. AVA 3 COMPANY SRL	Nr Proiect: 23/2007
PROIECTANT DE SPECIALTATE: S.C. 988 STUDIO PH S.R.L. - D Dumbrava, Str. Slika N.2, Jud. Timis ORC: 0552021 2015	Scara: 1:1.000	Tytu proiect: Elaborare Plan Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+1E - (S)+P+5E CONSTRUIRE HYPERMAKET IN REGIM DE INALTIME P+1E CU PARCARI DESCHISE LA PARTER. CONSTRUIRE PLATFORME PARCAJE SI ACCES DIN CALEA MARTIRILOR	Faza: P.U.Z.
Specificatie	Nume	Semnatura	Planşa nr: 23A05
Self proiect	arh.Marius Jivan		
Specialist R.U.R.	arh.Lucian Stanou		
Proiectant	arh.Lucian Stanou		
Desenat	arh.Lucian Stanou		
Verificat	arh.Marius Jivan		
	Data: feb.2017	Amplasament: Calea Martirilor nr 98, Timisoara, jud. Timis. Cf nr.428089, 427247, 427215, 427193	Tytu planşa: Posibilitati de mobilitate



Beneficiar: S.C. AVA 3 COMPANY SRL		Nr Proiect: 23/2007	
Titlu proiect: Elaborarea Planului de Construcție și Construcție a ANEXEI DE LOCUENȚĂ PENTRU ÎNALȚIME P+1-E CU PARCARI DEȘCHISE LA PARTER, CONSTRUCȚIE PLATFORME PARCAJE ȘI ACCES DIN CALEA MĂRITILOR		Faza: P.U.Z.	
Amplasament: Calea Măritilor nr.98, Timișoara, jud. Timiș, Cî nr.428089, 427247, 427215, 427193		Planșa nr: 23A07	
Specialist R.U.R. arh.Lucian Stancu		Titlu planșă: Posibilități de mobilier. Plan parter	
PROIECTANT GENERAL: S.C. PROCAD SRL, Timișoara, str. Ștefan cel Mare, nr. 13, jud. Timiș, ORC: J55/555970/05, Tel: 0256 430 856, Fax: 0256 423 443		Scara: 1:1.000	
PRECIANT DE SPECIALITATE: S.C. 903 STUDIOPARH S.R.L., J. D. Dumbrăvița, Str. Ștefan cel Mare, nr. 2, Jud. Timiș, ORC: J55/20712/015		Data: feb.2017	
Specificatie	Nume	Semnatura	
Șef proiect	arh.Marius Ilijan		
Specialist R.U.R	arh.Lucian Stancu		
Proiectat	arh.Lucian Stancu		
Desenat	arh.Lucian Stancu		
Verificat	arh.Marius Ilijan		

