



## S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 408562 și 408936 Timișoara; Nr. Cad. Cc464/1/13 și Cc464/1/12

# FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului : ELABORARE P.U.Z. – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI  
SERVICII/COMERȚ LA PARTER, REGIM DE  
ÎNĂLȚIME S+P+2E+Er

Beneficiar: S.C. MUNTANER S.R.L.

Proiectant general: S.C. PRO – ARH TCC S.R.L.

Arh. LAURA TIFAN GY

Data : Octombrie 2019



## S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 408562 și 408936 Timișoara; Nr. Cad. Cc464/1/13 și Cc464/1/12

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului:	Plan urbanistic zonal Locuințe colective și servicii/comerț la parter, regim de înălțime S+P+2E+Er Mun. TIMIȘOARA, Jud. Timiș, str. Tristan Tzara C.F. 408562 si 408936 Timișoara, nr. Cad. Cc464/1/13 si Cc464/1/12
Beneficiar:	S.C. MUNTANER S.R.L.
Proiectant:	S.C. PRO- ARH TCC S.R.L.
Data:	Octombrie 2019

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent intravilanului Municipiului Timișoara. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin C.F. 408562 si CF 408936 Timișoara, nr. cad. Cc464/1/13 si Cc464/1/12 proprietar fiind S.C. MUNTANER S.R.L. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, precum și a Legii 50/1991.

În elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

### 2.STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTARII URBAINE

#### 2.1 Incadrarea in teritoriu

Terenul studiat se află în partea de Nord a Municipiului Timișoara, în intravilan, în aria cuprinsă între Calea Aradului (spre Moșnița) și intravilanul comunei Dumbrăvița.

Conform Certificatului de urbanim Nr. 1721 din 20.05.2019 terenul studiat face parte din P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 613/2006, fiind indentificat ca zona rezidențială și funcțiuni complementare (individual/cuplat), regim de înălțime D+P+1E+M, POT max. =40%, CUT max. =1,5. Spații verzi minim 5%.



## S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 408562 și 408936 Timișoara; Nr. Cad. Cc464/1/13 și Cc464/1/12

Vecinătățile sunt alcătuite în principal din zone pentru locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuire, precum și o zonă de activități economice de tip retail, cash&carry, showroom, comerț de tip big box, în partea de sud a zonei studiate.

Conform prevederilor noului PUG, în curs de aprobare, terenurile se încadrează, ca zonificare, în categoria „Liu - Zonă locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban”.

### 2.2 Analiza situatiei existente

Terenul in studiu are o suprafață totală de 1389 mp, având folosința de curți construcții in intravilan. Conform CF, acesta nu este ocupat de construcții sau amenajări.

În prezent parcela este reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 613/2006 fiind indentificat ca zona rezidențială și funcțiuni complementare (individual/cuplat).

Terenul se află la o altitudine de aproximativ 92...93 m față de Nivelul Mării Negre (NMN), altitudine caracteristică pentru regiunea Timișoarei. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vecinatatile directe sunt:

- la Nord Vest – parcela CF nr. 426698, parcelă pentru locuințe și funcțiuni complementare, construită;
- la Sud Vest –strada Tristan Tzara (acces), nr. cad. Cc464/1/44;
- la Sud Est – parcela CF nr. 442127, parcelă pentru servicii, magazin Mega Image în curs de construire;
- la Nord Est – parcelele CF nr 437514, respectiv 437515, parcele pentru locuințe și funcțiuni complementare, construite.

În prezent, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt locuire individuala și colectiva in ansambluri de blocuri cu regim de inaltime maxim S+P+2E+M/Er, precum și dotări și servicii.

### 2.3 Căi de comunicație

Accesul pe terenul studiat se face de pe strada Tristan Tzara.

Capacitățile actuale ale străzilor existente sunt:

Tristan Tzara – 26,0 m;

În momentul de față prospectul stradal al străzii Tristan Tzara este compus dintr-un carosabil de 7 m, cate o banda de mers pentru fiecare sens. Prin P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 513/2006, respectiv PUG în curs de aprobare, este prevazut un carosabil de 14 m, cu câte două benzi de circulație pe fiecare sens.

Soluția de rezolvare a acestor probleme este prezentată în detaliu la punctul “ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI”.

### 2.4 Ocuparea terenurilor

În prezent, funcțiunea terenului studiat este de teren curți-construcții în intravilan, liber de construcții.

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de locuire individuala și colectiva in ansambluri de blocuri cu regim de inaltime maxim S+P+2E+M/Er, precum și unități industriale, de depozitare și servicii.

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara, în vecinătatea zonei studiate sunt prevăzute dezvoltări de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare și servicii.

Pe terenul studiat nu se află construcții. Pe parcelele imediat invecinate există construcții de locuințe individuale, respectiv înșiruite, cu un regim de înălțime P+M. Pe parcela vecină din sud-estul terenului studiat, se află o clădire de comerț, în curs de construire.

Principalele disfuncționalități în zonă sunt reprezentate de:



## **S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.**

Technical Competence Center

Timișoara, str. Dr. P. V. Ungureanu nr. 12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

**PRO-ARH TCC**

**ARHITECTURA**

**URBANISM**

**AMENAJARI INTERIOARE**

**RESTAURARI**

**P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 408562 și 408936 Timișoara; Nr. Cad. Cc464/1/13 și Cc464/1/12**

- Vecinătatea străzii Tristan Tzara, a cărei prospect transversale este necorespunzător pentru preluarea traficului auto și pietonal prevăzut pentru această zonă.

### **2.5 Echiparea edilitara**

#### **2.5.1. Căi de comunicație**

În prezent, accesul pe terenul studiat se face de pe strada Tristan Tzara dinspre Timișoara, respectiv Dumbrăvița.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, cea de zonă de locuințe individuale și colective, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

#### **2.5.2. Rețele edilitare**

În prezent există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații în imediata vecinătate a terenului, fiind posibilă astfel realizarea bransamentelor și racordurilor pentru terenul ce face obiectul P.U.Z.

### **2.5 Probleme de mediu**

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

### **2.6 Opțiuni ale populației**

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții amplasate pe loturi cu un regim de înălțime de maxim S+P+2E+Er.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1 Elemente de tema**

Obiectivele majore ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- zonificare funcțională – pentru stabilirea funcțiilor permise
- stabilirea obiectivelor nou propuse și a disponibilităților de amplasament
- organizarea circulației și amenajarea domeniului public
- măsuri de reglementare urbanistică a zonei, ca instrument de aplicare de către foruri

abilitate.

### **3.2 Valorificarea cadrului natural**

Prin P.U.Z. propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Zona din lungul drumurilor va fi valorificată ca spațiu verde și va fi agrementată cu plantații adecvate sitului.

### **3.3 Zonificarea teritoriului**

Ținând cont de dezvoltarea urbană a Municipiului Timișoara se înaintea următoarele propuneri:

- alipirea celor două terenuri, alcătuind un lot cu suprafața de 1389 mp, în vederea transformării caracterului zonei în zonă de locuințe colective cu servicii/comerț la parter.



## S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 408562 și 408936 Timișoara; Nr. Cad. Cc464/1/13 și Cc464/1/12

- se estimeaza un numar de maxim de 15 familii in zona studiata.
- se propun interventii specifice unei zone rezidentiale cu servicii (regim de inaltime, aliniere, integrare, asigurarea circulatiei si locurilor de parcare, spatii verzi).

### 3.4 Organizarea circulatiei și accesibilitate

Strazile vor avea următoarele profile:

- 26 m – Strada Tristan Tzara – prospect existent, se propune lărgirea carosabilului, precum și realizarea trotuarului pietonal pe latura dreapta a străzii (înspre parcelele studiate).

Se va asigura numarul de parcarri necesar locuintelor in interiorul parcelei.

### 3.5 Spații verzi

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se vor amenaja dupa cum urmează:

- spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de locuinte colective cu servicii/comerț la parter, minim 5%;

### 3.6 Regimul de aliniere al construcțiilor

Avand in vedere trama stradala propusa, se stabileste un aliniament ce presupune urmatoarele retrageri:

**Parcela Nr. 1 – Locuințe colective cu servicii/comerț la parter**

#### Regim maxim de înălțime S+P+2E+Er

- retragere obligatorie de 5 m față de strada Tristan Tzara;
- retragere H/2, minim 5,5 m față de limitele laterale ale parcelei;
- retragere minima de 10 m față de spatele parcelei;

### 3.7 Regim de inaltime

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomanda realizarea unui profil volumetric echilibrat, fara contraste.

Din punct de vedere al regimului de inaltime, constructiile se vor incadra in limitele de maxim S+P+2E+Er pentru locuințele colective cu servicii/comerț la parter.

### 3.8 Modul de utilizare al terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul mixt de locuințe colective și servicii/comerț la parter, ocuparea terenurilor se va inscrie in limita a maxim 40 %.

Se va respecta un C.U.T. maxim de 1,5.

### BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
S aferenta zonei de locuinte colective cu servicii/comerț la parter	0	0	1389 mp	100%
TOTAL TEREN	1389 mp	100%	1389 mp	100%

### 3.9 Echiparea tehnico-edilitara

#### ● Alimentarea cu apă potabilă

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este



## S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 408562 și 408936 Timișoara; Nr. Cad. Cc464/1/13 și Cc464/1/12

format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al municipiului Timișoara, existentă în zona de sud-vest a parcelei studiate.

- **Canalizarea**

În prezent, în vecinătatea amplasamentului studiat există rețea de canalizare, în zona de sud-vest, pe strada Tristan Tzara, iar asigurarea noii dezvoltări cu canalizare menajeră se va realiza prin extinderea rețelei existente a localității, administrată de AQUATIM S.A., și realizarea de noi racorduri la aceasta.

Pentru evacuarea apei provenite din precipitații se prevede o rețea separată de rețeaua pentru ape uzate menajere.

- **Iluminatul public stradal:**

Se prevede un iluminat stradal al zonei cu rețelele de alimentare pozate subteran. Acesta se va realiza cu corpuri de iluminat de 250W montate pe stâlpi.

- **Alimentarea cu energie electrica:**

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de energie electrică, în zona de sud-vest, pe strada Tristan Tzara, iar asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente a localității, și realizarea de noi branșamente la aceasta.

- **Echiparea cu rețele de telecomunicatii:**

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de telecomunicații, în zona de sud-vest, pe strada Tristan Tzara, iar asigurarea noii dezvoltări cu rețea de telecomunicații se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea.

- **Alimentare cu gaze naturale:**

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de gaze naturale în zona de sud-vest, pe strada Tristan Tzara, iar asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea.

- **Incalzirea locuintelor:**

Încălzirea locuințelor se va realiza prin intermediul centralelor de apartament, sau de bloc, alimentate cu gaze naturale sau alți combustibili.

Aceasta soluție va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizație de Construire.

- **Deseurile menajere:**

Deseurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari și societatea de salubritate.

### 3.10 Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.



## S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 408562 și 408936 Timișoara; Nr. Cad. Cc464/1/13 și Cc464/1/12

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Spațiul plantat pe parcelă nu va fi mai mic de 5% din suprafața lotului..
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

### 3.11 Obiective de utilitate publică

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Intocmit: **arh. Laura Tifan Gy**