

Documentație pentru obținerea

**AVIZULUI COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI  
URBANISM**  
Pentru

---

**MODIFICARE P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr 292 din 25.06.2015**

str. Constructorilor- str. Albinelor, Mun. Timișoara, jud. Timiș

---

|                |   |
|----------------|---|
| Beneficiar     | <b>S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.</b><br>Calea Victoriei, nr. 63-81, mezanin, camera 2, sector 1, București         |
| Proiectant     | <b>S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.</b><br>Cluj - Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H<br>Tel: 0264 596 786 |
| Simbol proiect | <b>1171 / 2016</b>  |
| Faza proiect   | <b>P.U.Z.</b>   |

Cluj-Napoca  
**IANUARIE 2020**

# BORDEROU

## PIESE SCRISE

Foaie de titlu  
Borderou  
Extras de carte funciara  
CUI beneficiar  
Memoriu Tehnic

## PIESE DESENATE

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| 0 Plan de incadrare in localitate     | sc. 1:5000 |
| 0 Plan de incadrare in PUZ            | sc. 1:2500 |
| 1 Plan situatie existenta             | sc. 1:1000 |
| 2 Plan reglementari urbanistice       | sc. 1:1000 |
| 2.1 Plan mobilare urbana si parcelare | sc. 1:1000 |
| 4 Plan regim proprietate              | sc. 1:1000 |
| 5 Ilustrare urbanistica               |            |
| 5.1 Studiu de insorire                |            |

# MEMORIU TEHNIC – faza P.U.Z.

## I. INTRODUCERE

### I. 01. Date de recunoastere a documentatiei

|                        |   |
|------------------------|---|
| Denumirea obiectivului | <b>MODIFICARE P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr 292 din 25.06.2015</b>  |
| Amplasament            | Str. Constructorilor - str. Albinelor, Mun. Timișoara, jud. Timiș   |
| Beneficiar             | <b>S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.</b><br>Calea Victoriei, nr. 63-81, mezanin, camera 2, sector 1, București |
| Proiectant general     | <b>S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.</b><br>Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H<br>Tel: 0264 596 786  |
| Numar proiect          | <b>1171 / 2016</b>  |
| Faza de proiectare     | <b>P.U.Z.</b>   |

### I. 02. Obiectul documentatiei de urbanism

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in vederea obtinerii **H.C.L.** pentru proiectul **MODIFICARE P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr 292 din 25.06.2015** pentru amplasamentul din zona str. Constructorilor – str. Albinelor, Mun. Timișoara, jud. Timiș.

Documentatia are la baza Certificatul de Urbanism nr. **2316** din **04.07.2019** eliberat de Primaria Municipiului timisoara pentru terenul studiat situat in intravilanul municipiului Timisoara, in nordul localitatii, avand o suprafata de 59 321 mp.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- Constructii noi: cladiri de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+12, (sau S+D+P+11E)
- Racorduri la retele tehnico – edilitare existent, si prelungirea acestora in incinta prin proiecte de specialitate
- Sistematizarea verticala a terenului
- Amenajare platforme parcaje si drumuri de incinta
- Amenajare spatii verzi si plantate
- Platforme gospodaresti si amenajari tehnico-edilitare

### I. 03. Surse documentare

Ridicarea topografica

Extras CF nr. **434 064** proprietar **S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.**

Extras CF nr. **442 255** proprietar **S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.**  
Extras CF nr. **442 254** proprietar **S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.**  
Extras CF nr. **442 253** proprietar **S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.**  
Extras CF nr. **441 254** proprietar **S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.**  
Extras CF nr. **442 285** proprietar **S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.**  
Extras CF nr. **442 284** proprietar **S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.**  
Extras CF nr. **449 277** proprietar **S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.** rezultat din alipirea  
parceleuror: Extras CF nr. **444 642** proprietar **S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.**  
Extras CF nr. **445 031** proprietar **S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.**  
Extras CF nr. **445 030** proprietar **S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.**  
Extras CF nr. **430 177** proprietar **S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.**  
Extras CF nr. **445 029** proprietar **MUNICIPIUL TIMISOARA**  
**P.U.Z. "Complex rezidential Tagor"** aprobat cu **H.C.L. nr. 382 / 2011**  
**P.U.Z. modificator "Complex rezidential Tagor"** aprobat cu **H.C.L. nr. 292 / 2015**  
**Legea nr. 350/2001**, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările  
ulterioare  
Regulamentul general de urbanism aprobat prin **HGR nr. 525/1996**, cu modificările  
ulterioare, precum și  
**Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000** – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor  
locale de urbanism  
Plan Urbanistic General al municipiului Timisoara

## **II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **II. 01. Evolutia zonei**

Terenurile, aflate in proprietate privata, sunt situate in intravilanul municipiului Timișoara, in partea de nord-est a orasului, in zona str. Constructorilor si str. Albinelor. Situl este delimitat la Vest de str. Constructorilor, la Nord de Padurea Verde si la est de str, Albinelor si fac parte dintr-o zona industriala dezafectata care urmareste un trend de urbanizare si dezvoltare.

Situl face parte dintr-o zona nedefinita urbanistic, in vecinatate fiind elaborate si aprobate PUZ-uri cu functiune preponderenta de locuire colectiva. Pe parcelele studiate exista un imobil de locuinte colective executat – **Imobil A** – si un imobil in curs de executie – **Imobil B** – autorizat cu **A.C. nr. 1724 din 22.12.2016**.

Modificarea Planului Urbanistic Zonal aprobat cu **H.C.L. nr. 292/2015** consta in impartirea parcelei identificate cu nr. cad. **449 277**, conform C.F. nr. **449 277**, in 9 loturi aferente celor 8 imobile prevazute in P.U.Z. si a zonei verzi amenajate in centrul parcelei, intre imobilele ce urmeaza a fi edificate, si impartirea parcelei identificate cu nr. cad. **445 030** in 2 loturi care se vor amenaja ca parcuri auto.

Se propune, de asemenea, actualizarea regimului de inaltime maxim admis de **S+P+12** in **S+D+P+11**, pastrand atat numarul de niveluri supraterane autorizate prin **PUZ-ul** mentionat anterior, cat si inaltimea maxima admisa. Nu se modifica indicii urbanistici, pozitia imobilelor si bilantul teritorial aprobat.

## II. 02. Incadrarea in localitate

Incinta studiata este amplasata in zona rezidentiala aflata in curs de dezvoltare din nordul orasului, de-a lungul inelului IV de circulatie a municipiului, si este caracterizata prin dezvoltarea preponderent rezidentiala cu serviciile aferente acesteia.

Situl este accesibil momentan din str. Constructorilor, urmand ca in viitor dupa finalizarea investitiei sa se creeze legaturi auto in partea de est cu strada Albinelor si inelul IV.

Terenul este compus din 11 parcele distincte, avand o suprafata totala de 59 321 mp, conform extraselor CF mentionate anterior.

## II. 03. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat in nordul Mun. Timisoara la sud de Padurea Verde, intr-o zona plana, specifica Campiei Banatului, fara accidente naturale sau antropice. Terenul nu reprezinta particularitati ale reliefului din punct de vedere hidrografic, al conditiilor geotehnice sau al riscurilor naturale. Terenul beneficiaza de o topografie plana cu CTN = 92.77 NMN in partea de vest si CTN = 92.12 NMN in sud est.

Zona studiata nu face parte dintr-o arie naturala protejata declarata.

### Concluzii ale studiului geotehnic

*Geomorfologic* – relieful este de campie joasa, facand parte din Campia Timisului, caracterizata de valuri largi, fiind acoperita cu o covertura de loess. Reprezentand o prelungire a campiei Tisei, zona este formata din formatiuni aluvionare cu denivelari de mica amploare.

*Geologic* – zona apartine Bazinului Panonic, depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate in general de trei tipuri genetice de formatiuni:

- Aluvionare – aluviuni vechi si noi ale raurilor care strabat regiunea si intra in consistenta teraselor si luncilor acestora
- Gravitationale – reprezentate de alunecari de teren si deluvii de panta, ce se dezvolta in zona de ‚rama’ a depresiunii
- Cu geneza mixta (eoliana, deluvial-proluviana) – reprezentate prin argile cu concretioni fero-manganoase si depozite de piemont

*Apa subterana* - apa subterana a fost interceptata in forajele executate la adancimi cuprinse intre

- 6.60 m si 11.30 m, pentru forajul **F105**
- 4.90 m si 10.50 m, pentru forajul **F106**
- 6.30 m, pentru forajul **F107**
- 4.70 m si 11.00 m, pentru forajul **F108**

Dupa testele efectuate in laborator, rezulta faptul ca apa nu prezinta agresivitate de natura sulfatica sau acida asupra betoanelor.

*Clima* localitatii este de tip temperat continental moderat, cu influente mediteraneene si oceanice, specific zonelor de campie din Campia Banatului.

*Adancimea de inghet* – in zona cercetata este de 60 – 70 cm, conform STAS 6054 – 77.

**In concluzie**, pe amplasamentul cercetat lucrarile se vor incadra in **CATEGORIA GEOTEHNICA 2** cu **RISC GEOTEHNIC MODERAT**, conform NP 074-2014, ca urmare a situatiei geotehnice existente si prin masurile de executie ce vor fi stabilite in proiect.

## II. 04. Circulatia

Zona propusa spre reglementare se situeaza in zona III de servitute aeronautica civila, la 5589.76 m sud fata de axa pistei 11-29 si la 3503.47 m fata de pragul 11 al Aeroportului International Traian Vuia - Timisoara.

Amplasamentul este bine deservit de arterele de circulatie prezente in zona, cea mai importanta dintre acestea fiind inelul IV – prin intermediul strazilor colectoare perpendiculare pe aceasta. Conform „PUZ – Complex Rezidential Tagor” aprobat cu HCLM Timisoara 292/2015 complexul rezidential va fi deservit de str Constructorilor si str. Albinelor, cu propunerea de amenajare a unei strazi de legatura intre acestea in partea de sud a amplasamentului, pentru care a fost dezmembrata o parcela cu suprafata de 3 325 mp din terenul initial si cedata spre domeniu public al Primariei Municipiului Timisoara.

## II. 05. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat prin PUZ si zonele invecinate au avut in trecut preponderent functiunea industriala aflandu-se intr-o continua dezvoltare imobiliara. In zona au fost aprobate o serie planuri urbanistice zonale care reglementeaza conditiile de construire prin restructurarea fostelor zone industriale si definirea caracterului functional dominant rezidential.

In perimetrul zonei studiate fondul construit este reprezentat de constructii industriale tip hala de productie sau depozitare cu regim de inaltime P – P+1, imobile de locuinte colective P+11 – P+12 executate sau in curs de executie – conform PUZ aprobat cu HCLMT 292/2015 si locuinte individuale P – P+1.

Suprafata de spatii verzi amenajate propusa in P.U.Z.-ul mentionat si aprobat cu hotarare de consiliu local este de 41.33% din suprafata terenului, respectiv de 24 517 mp.

Principalele disfunctionalitati ale sitului se refera la lipsa dotarilor conexe functiunii de locuire si existenta in vecinatate a unor zone de productie generatoare de poluare.

## II. 06. Echipare edilitara

Terenul care face obiectul acestei documentatii dispune de toate utilitatile. Retele publice exstente – apa potabila, canalizare menajera si pluviala, energie electrica si gaze naturale – se vor extinde in incinta complexului rezidential prin proiecte de specialitate autorizate conform legii. Retele noi realizate sau extinderile celor existente se vor realiza de catre investitor si vor fi amplasate in subteran.

## II. 07. Probleme de mediu

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, invecinandu-se in partea de nord cu Padurea Verde si investitia propusa nu ridica probleme majore de mediu si nu impune masuri speciale de protejare a mediului.

Functiunea de locuire propusa in acest proiect nu este de natura sa afecteze in vreun mod mediul inconjurator. Functiunea propusa nu va genera zgomote sau vibratii, intrucat nu exista echipamente tehnice sau de orice alta natura care sa genereze genul acesta de poluare.

Faza de constructie are potential ridicat de a cauza un impact negativ prin marimea amplasamentelor de lucru si prin durata sa, pe parcursul mai multor ani. Singurul impact permanent pe care il are acest proiect in zona este traficul suplimentar care se va crea, insa acesta va putea fi sustinut de retea de drumuri existenta.

## **II. 08. Optiuni ale populatiei**

Zona studiata in PUZ, va beneficia de o revitalizare urbanistica prin investitia propusa care transforma o zona industriala dezafectata intr-un cartier modern complet dotat si echipat cu spatii verzi generoase. Din punct de vedere al circulatiilor se propun legaturi auto si pietonale noi care ofera o accesibilitate ridicata pentru fosta platforma industriala.

Pe terenul studiat se doreste edificarea in total a 9 imobile de locuinte colective, dintre care un imobil este in curs de executie si unul finalizat. Beneficiarul lucrarii doreste continuarea procedurilor de autorizare a lucrarilor de construire pentru restul imobilelor, motiv pentru care este necesara o parcelare a terenului care nu a fost integrata in PUZ-ul aprobat anterior.

Proiectul propune construirea a inca 7 imobile de locuinte colective avand regimul de inaltime maxim S+P+12 (sau S+D+P+11E). Amplasamentul este teren viran – fost amplasament industrial, iar prin realizarea acestui obiectiv se va salubritza situl, se vor amenaja spatii verzi, se vor crea locuri de munca pe durata executiei imobilului si se vor construi locuinte noi. Aceasta investitie va contribui la absorbtia de taxe si impozite locale, stimuland astfel economia zonala.

## **III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **III. 01. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Planul Urbanistic Zonal „Complex rezidential Tagor” aprobat prin HCLMT nr. 292/2015 prevede urmatoarele reglementari:

- Functiune dominanta: rezidential cu dotari auxiliare
- Regim de inaltime: S+P+12 (sau S+D+P+11E)
- P.O.T. maxim admis: 20 %
- C.U.T. maxim admis : 3 ADC/mp teren
- Suprafata zone verzi amenajate: 41.33 %
- Necesari locuri de parcare: 1 loc / apartament + spor de 15% pentru vizitatori

Analiza urbanistica indica necesitatea fragmentarii parcelelor existente si traversarea acestora cu artere de circulatie care sa deserveasca amplasamentul. P.U.Z ul aprobat stabileste aceste legaturi si rezolva problemele de accesibilitate.

### **III. 02. Prevederi ale PUG**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Complex rezidential Tagor” aprobat prin HCLMT nr. 292/2015 s-a facut in concordanta cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului

Timisoara, si a prevazut modificarea functiunii industriale existente in functiune predominant rezidentiala.

Prezenta documentatie urmareste completarea P.U.Z.ului aprobat anterior cu un regulament de parcelare pentru a da posibilitatea autorizarii imobilelor prevazute in P.U.Z.

### III. 03. Valorificarea cadrului natural

Cu exceptia Padurii Verzi in vecinatatea de nord, fata de care cladirile se vor amplasa in retragere cel putin egala cu inaltimea acestora, terenul nu dispune de cadre naturale valoroase care sa merite exploatate.

In urma celor 4 foraje geotehnice realizate s-a stabilit un risc geotehnic „MODERAT” si o incadrare din punct de vedere al categoriei geotehnice la „CATEGORIA GEOTEHNICA 2”.

Apa subterana a fost depistata la adancimi cuprinse intre -4.70 m si – 11.30 m si nu manifesta o agresivitate de natura acida asupra betoanelor.

Se recomanda fundarea pe radier general sprijinit pe piloti subterani, stratul bun de fundare regasindu-se intre cotele -0.50 m -9.00 m si 13.00 – 17.00 m.

### III. 04. Modernizarea circulatiei

Conform Planului Urbanistic Zonal „Complex rezidential Tagor” aprobat prin HCLMT nr. 292/2015 pentru incinta studiata au fost propuse circulatii perimetrare care sa permita amplasarea unei zone verzi amenajate de mari dimensiuni intre cele 8 imobile de locuinte colective. Aceste strazi de incinta vor realiza legatura dintre str. Constructorilor – accesibila din Inelul IV – si str. Albinelor, si vor avea profile cu latime cuprinsa intre 11 si 12 m: carosabil de 6-7m marginite de fasii verzi de 1 m si trotuare pietonale de 1.50 m.

Prin aceasta documentatie nu se modifica solutia aprobata.

### III. 05. Zonificare functionala: reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Conform Planului Urbanistic Zonal „Complex rezidential Tagor” aprobat prin HCLMT nr. 292/2015 se propune realizarea unui complex de locuinte colective. Categoriile de lucrari necesare investitiei sunt:

- Constructii noi: locuinte colective S+P+12 (sau S+D+P+11E)
- Racorduri la retele tehnico edilitare si retele de incinta
- Sistematizarea verticala a terenului
- Platforme pentru parcare si circulatii auto si pietonale
- Amenajare spatii verzi
- Platforme gospodaresti si amenajari tehnico edilitare

Bilantul teritorial si indicii urbanistici nu se modifica fata de proiectul autorizat.

| Nr crt | Bilant teritorial           | Aprobat prin PUZ cu HCL 292/2015 |       | Propus |       |
|--------|-----------------------------|----------------------------------|-------|--------|-------|
|        |                             | mp                               | %     | mp     | %     |
| 1      | Cladiri rezidentiale S+P+12 | 11 864                           | 20.00 | 11 864 | 20.00 |
| 2      | Carosabile incinta          | 6 539                            | 11.02 | 6 539  | 11.02 |



|       |  |        |       |        |       |
|-------|--|--------|-------|--------|-------|
| 3     | Platforme parcaje  | 12 200 | 20.57 | 12 200 | 20.57 |
| 4     | Alei pietonale   | 2 200  | 3.71  | 2 200  | 3.71  |
| 5     | Zone verzi amenajate   | 24 530 | 41.35 | 24 530 | 41.35 |
| 6     | Suprafata de teren care trece din domeniul privat in domeniul public | 1 988  | 3.35  | 1 988  | 3.35  |
| TOTAL |  | 59 321 | 100   | 59 321 | 100   |

### III. 06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Echiparea edilitara se va realiza conform studiilor anterioare, respectand Planului Urbanistic Zonal „Complex rezidential Tagor” aprobat prin HCLMT nr. 292/2015.

Obiectivele propuse se vor racorda la toate utilitatile existente in zona prin extinderea retelelor in subteranul incintei studiate.

### III. 07. Protectia mediului

Obiectul prezentei documentatii il reprezinta propunerea de parcelare a terenului identificat cu nr. cad. 449 277 conform C.F. nr. 449 277. Aceasta modificare a planului urbanistic zonal nu este in masura sa produca un impact suplimentar asupra mediului. Masurile de prevenire a poluarii au fost detaliate in studiile elaborate pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Complex rezidential Tagor” aprobat prin HCLMT nr. 292/2015.

Funcțiunea de locuire propusa in acest proiect nu este de natura sa afecteze in vreun mod mediul inconjurator. Funcțiunea propusa nu va genera zgomote sau vibratii, intrucat nu exista echipamente tehnice sau de orice alta natura care sa genereze genul acesta de poluare.

În special faza de constructie are potentialul de a cauza un impact negativ prin dimensiunea amplasamentelor de lucru si prin durata sa, pe parcursul mai multor ani. De mentionat faptul ca acest tip de impact este specific perioadei de constructie, este temporar și poate afecta calitatea aerului (ca urmare a functionarii statiilor de betoane, miscarii si depozitarii materialelor pulverulente, traficului rutier specific), calitatea apei de suprafata, a faunei si florei acvatice.

Posibile surse de poluanti a aerului generate de noua funcțiune sunt prezente sub forma centralelor termice, care folosesc gaze naturale pentru incalzire, inasa acestea elibereaza in atmosfera gaze conventionale, in limitele admise de reglementarile in vigoare. O alta sursa de poluanti ai aerului o reprezinta autoturismele. Nu vor fi alte surse de poluanti si nu vor fi necesare nici lucrari speciale de captare sau dispersie in atmosfera.

Singurul impact pe care il are acest proiect in zona este traficul suplimentar care se va crea, inasa acesta va putea fi sustinut de rețeaua de drumuri existenta.

### III. 08. Obiective de utilitate publica

Consideram ca intervențiile propuse sunt în concordanta cu prevederile de dezvoltare menționate în Planul Urbanistic General necesare pentru a se adapta contextului actual și nevoilor beneficiarului.

Realizarea investitiei propuse va avea o serie de consecinte benefice atat d.p.d.v. economic, cat si social:

- creșterea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin apariția de imobile și amenajări noi, finanțate de investitor;
- investiția propusă se preconizează a se încadra bine în zonă, dat fiind faptul că stațiile de distribuție de carburanți reprezintă o necesitate, prezența ei în zonă completează oferta de servicii;
- venituri directe la bugetul local sub formă de taxe și impozite pe proprietate, pentru imobilul ce se va realiza pe teren;
- venituri indirecte la bugetul local, deosebi sub formă de impozit pe salariile viitorilor angajați ai acestei investiții
- crearea de locuri de muncă noi cu consecințe deosebite pentru starea de spirit a populației, pentru nivelul de trai și pentru încurajarea altor investitori;

Zona studiată adaposteste următoarele dotări de interes public:

- Inel IV – circulații de interes local
- Magistrale utilități, dispuse de-a lungul inelului IV și str. Holdelor: categoria de interes local

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt rețelele edilitare care vor trece în domeniul public după execuție. De asemenea, pentru realizarea unei străzi în partea de sud a complexului de locuințe colective a fost cedat către domeniul public un teren cu suprafața de 3325 mp, identificat cu C.F. nr. 445 029, nr. Cad. 445 029, având profilul transversal de 12.00 m, parte carosabilă de 7.00 m, marginită de spații verzi de 1.00m lățime și trotuare pietonale de 1.50 m. Prin intermediul acestei străzi se va realiza legătura auto între str. Constructorilor și str. Albinelor.

#### **IV. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

În vederea stabilirii de intervenții a reglementărilor și a restricțiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la:

- tipul de proprietate a terenurilor
- stabilirea coerentă a funcțiunii zonei
- încadrarea în Planul Urbanistic Zonal
- circulații și echipare edilitară.

Prin implementarea reglementărilor ce se vor stabili în documentația PUZ se vor crea premisele unei dezvoltări urbane durabile.

Realizarea investiției într-un termen cât mai scurt este un factor esențial în dinamizarea refacerii urbanistice a zonei, cu efecte pozitive asupra peisajului urban și implicit asupra calității vieții și a comportamentului social al locuitorilor.

Întocmit,  
**Arh. Tudor Brumă**

Șef proiect,  
**Arh. Claudiu Botea**