

## **FOAIE DE CAPĂT**

**DENUMIRE PROIECT:**  
MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.CL. 72/2009

**NR. PROIECT:**  
49 / 2020;

**AMPLASAMENT:**  
Timișoara, strada Dunării nr. 21, jud. Timiș, C.F. 445042; C.F. 445043; C.F. 445044; C.F. 445045; C.F. 445046; C.F. 445047; C.F. 445048; C.F. 445049; C.F. 402527; C.F. 448166

**BENEFICIAR:**  
S.C. MUSITIM S.A.

**FAZA DE PROIECTARE:**  
P.U.Z. – ETAPĂ 2

**PROIECTANT GENERAL:**  
URBAN CONTROL TM S.R.L.  
TIMIȘOARA

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:**  
arh. LAURA MARCULESCU

**DATA:**  
IULIE 2020

# MEMORIU

## Capitolul I – INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

<b>Denumirea lucrării</b>	MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.CL. 72/2009
<b>Beneficiar</b>	S.C. MUSITIM S.A.
<b>Amplasament</b>	Timișoara, strada Dunării nr. 21, jud. Timiș, C.F. C.F. 445042; C.F. 445043; C.F. 445044; C.F. 445045; C.F. 445046; C.F. 445047; C.F. 445048; C.F. 445049; C.F. 402527; C.F. 448166
<b>Număr proiect</b>	49 / 2020
<b>Proiectant general</b>	URBAN CONTROL TM S.R.L.
<b>Faza de proiectare</b>	P.U.Z. – ETAPĂ 2
<b>Data elaborării</b>	IULIE 2020

### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone de locuințe colective cu funcțiuni complementare pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Dunării nr. 21.

Astfel, se stabilesc condițiile pentru:

- Reglementarea funcțiunii terenului.
- Utilizare funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă.
- Modului de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.

### 1.3. 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 H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare);
- P.U.Z. "ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, COMERȚ", Timișoara, județul Timiș, str. Dunărea, nr. 21, aprobat prin H.C.L. nr. 72/ 24.02.2009;
- 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. 2765/29.07.2019.

## Capitolul II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, în U.T.R. nr. 6, conform Planului Urbanistic General.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă cu funcțiune industrială ce a fost reconvertită prin P.U.Z. "ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, COMERȚ", aprobat prin H.C.L. nr. 72/ 24.02.2009.

Pe terenurile învecinate s-au aprobat următoarele documentații de urbanism:

***P.U.Z. "ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, COMERȚ", Timișoara, județul Timiș, strada Dunărea nr. 21 (H.C.L.M.T. nr. 72/ 24.02.2009)***

Pe o suprafață de 29833 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuințe colective, servicii și comerț, cu regimul de înălțime 2S+P+9E+Er Hmax= 36 m indici urbanistici POT max de 50%, CUT de 1,6 pentru zona de locuințe colective, servicii și comerț și un regim de înălțime de S+P+2E Hmax = 16 m și indici urbanistici POT max de 40%, CUT de 3,5.

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează reconversia funcțiunilor industriale existente în funcțiuni adaptate cerințelor actuale: locuințe, locuințe colective, servicii diverse, comerț, sedii de firme, birouri.

Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită amplasamentului în vecinătatea unor zone existente de locuințe colective și funcțiuni complementare.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Parcelele studiate se situează în zona de vest a municipiului Timișoara, în intravilan, și aparțin conform P.U.G. Timișoara cu R.L.U. Aferent de U.T.R. nr. 6 - subzona unitatilor industriale existente. Vecinătățile terenului studiat sunt alcatuite din zone pentru locuințe individuale, locuințe colective, funcțiuni complementare, servicii, parcele industriale nefuncționale. Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

### **Amplasamentul studiat este delimitat astfel :**

- la nord : strada Taborului
- la sud : strada Dunărea
- la vest : proprietatea privată, locuințe idnividuale
- la est: parcelă industrială nefuncțională

**Terenul studiat se afla la o distanță de 38,91 față de calea ferata aferenta depoului S.R.C.F. și la o distanță de 112,28 m față de calea ferată S.R.C.F.**

**Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „Amplasarea cladirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”**

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

Terenul studiat (liber și cu construcții) are suprafața totală de 29833 mp., este compus din zece parcele indentificate prin: C.F. 445042 cu o suprafață de 3577 mp; C.F. 445043 cu o suprafață de 1403 mp; C.F. 445047 cu o suprafață de 500 mp; C.F. 445048 cu o suprafață de 1937 mp; C.F. 445049 cu o suprafață de 2142 mp; C.F. 448166 cu o suprafață de 14845 mp;

C.F. 402527 cu o suprafață de 1239 mp, aflate în proprietatea S.C. MUSITIM S.A.; C.F. 445044 cu o suprafață de 1410 mp; C.F. 445045 cu o suprafață de 1412 mp aflate în proprietatea S.C. PATROM S.R.L.; respectiv C.F. 445046 având o suprafață de 1388 mp aflat în proprietatea S.C. BUTUZA ALEXANDRU S.R.L.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe teren există construcții pentru activități productive / depozitare, construcții edilitare și diverse instalații. Terenul neconstruit este în cea mai mare parte ocupat cu platforme betonate și zone verzi cu plantații înalte și joase (arbori și arbuști).

Caracteristici climatice ale zonei

Temperatura aerului:

- media lunară maximă + 20 - 28 C ( iulie- august )
- media lunară minimă - 1 - -2 C ( ianuarie )
- temperatura medie multianuala a aerului : 8,8gr C
- data medie a primului îngheț : 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30 gr. C] : 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. ( iunie )
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor : 660 mm/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu bruma : 25 zile/an

Vântul: direcții predominante: N-S 16 %  
E-V 13 %

### Caracteristici geo-tehnice ale terenului

Amplasamentul aproximativ plan orizontal este la momentul prezent ocupat parțial de construcții. Detalii despre caracteristicile geo-tehnice ale terenului sunt prezentate în studiul geotehnic, anexă la prezenta documentație.

Conform normativului P 100 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială din punct de vedere al valorii  $K_s$ , orașul Timișoara se găsește amplasată în zona seismică de calcul "D", perioada de colț  $T_C = 1.0$  sec, coeficientul  $K_s = 0,16$ .

### 2.4. Circulația

În prezent, accesul pe sit (în incintă) se face din **strada Dunărea, acces existent** care se va reconfigura conform H.C.L. 72 din 21.11.2009 prin realizarea unei legături rutiere între strada Dunărea și strada Taborului, cât și prin propunerea de accese noi pentru fiecare din parcelele noi propuse.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată în RiM Lc/PUZ, este descrisă conform P.U.G. ca și „Restructurarea zonelor cu caracter industrial”. Pe teren există construcții pentru activități productive: hale dezafectate, magazine, birouri administrative, construcții edilitare și diverse instalații. Parcelele : C.F. 445042; C.F. 445043; C.F. 445047; C.F. 445048; C.F. 445049; C.F. 448166; C.F. 402527, aflate în proprietatea S.C. MUSITIM S.A.; C.F. 445044; C.F. 445045 aflate în proprietatea S.C. PATROM S.R.L.; respectiv C.F. 445046 aflat în proprietatea S.C. BUTUZA ALEXANDRU S.R.L. În momentul de față construcțiile aflate pe terenul pentru care se elaborează documentația de urbanism nu mai sunt în stare funcțională.

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- locuire colectivă și funcțiuni complementare în partea de est a terenului studiat;
- hale industriale dezafectate între terenul studiat și calea ferată;
- locuințe individuale și funcțiuni complementare în partea de nord și de vest a terenului studiat.

## Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate, zonele actual sau foste industriale pot suferi o reconversie care să răspundă actualelor cerințe de dotare și confort ale unui oraș european în creștere. Prin urmare este necesară studierea amplasării diverselor dotări, în special locuire colectivă și servicii, a regândirii circulațiilor auto și a transportului public, în perspectiva densificării anumitor zone și a apariției unor centre de interes polarizatoare.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **locuințe colective, servicii, comerț și unități de cazare** în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (H.C.L. 157/2002, prelungit). Parcelele studiate fac parte din Unitatea Teritorială U.T.R. 6 din P.U.G. Timișoara.

În prezent, în urma unui proces de reglementare de tip P.U.Z. (aprobat prin H.C.L. 72 din 24.09.2009) funcțiune zonei a fost schimbată din zonă industrială în zonă de locuințe colective, servicii și comerț, funcțiune mai adecvată ca vecinătate a unei zone de locuire individuală și colectivă existentă.

### 3.3. Modernizare a circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura de pe strazile Dunărea și Taborului cât și de pe strada nou propusă aprobată anterior prin H.C.L. 72/2009.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, alei pietonale și parcaje (pentru vizitatori). Se vor asigura parcaje colective la subsolul clădirilor.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1999**.

Circulația pietonală în zonă este asigurată pe traseul străzilor existente și propuse și în interiorul ansamblului.

### 3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pe o suprafață de 29833 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de **locuințe colective, servicii, comerț și unități de cazare**.

Pentru teritoriul reglementat se propun următoarele:

Realizarea unei zone pentru locuințe colective, servicii, comerț și unități de cazare, cu o înălțime de maxim 26 m.

Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării, precum și a celorlalte utilități.

Se va asigura procentul minim de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă, **respectiv 20%**.

#### **Indici urbanistici:**

Pentru zona de **locuințe colective și funcțiuni complementare** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**P.O.T. max = 40 %**

**C.U.T. max = 2**

**Înălțimea maximă admisă: 26 m** respectiv un regim de înălțime de **maxim S+P+5E**

### 3.5. Integrarea investiției în zonă

Prin modificarea regimului de înălțime și reparcelarea ansamblului reglementat prin P.U.Z. se propune o soluție în armonie cu imobilele și funcțiunile vecine existente.

### 3.6. Consecințe economice și sociale

Procesele de dezvoltare urbană prin transformarea terenurilor foste industriale pot

asigura o dezvoltarea economică a zonelor adiacente precum și refacerea peisajului urban prin asigurarea de diverse funcțiuni economice sau sociale necesare ansamblelor de locuire precum și extinderea zonelor de locuire colectivă existente.

### 3.7. Categoriile de costuri

a) Realizarea rețelelor de utilități

Toate costurile privind extinderile, dimensionările de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

## Capitolul IV CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Intocmit,

Arh. Laura COLOJOARĂ

Arh. Laura MĂRCULESCU