

## CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

### 1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

**Denumirea lucrării:** Elaborare PUZ pentru locuințe colective cu servicii în regim de înălțime S/D+P+4E+M/Er

**Adresă :** str. Lacului nr 1B, mun. Timișoara, jud. Timiș  
439703 CF Nr. 439703 Timișoara, Nr. Cad.

**Nr. Proiect:** SGN 331/2019

**Beneficiar:** Davidean Sorin-Alin, Davidean Cristiana Antonela

**Elaborator:  
(Proiectant)** **SC SIGN A SRL**  
Arh. Stamorean Daniel

**Data elaborării:** iunie 2020

**Faza de proiectare:** Studiu de oportunitate

## **1.2.OBIECTUL LUCRĂRII**

### **Solicitări ale temei program**

Prezenta documentație își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru reglementarea unui teren situat în intravilanul mun. Timișoara, pe str Lacului, nr. 1B, teren identificat și prin CF 439703, nr.cad. 439703. Titlul lucrării este „**Elaborare PUZ pentru locuințe colective cu servicii în regim de înălțime S/D+P+4E+M/Er**” .

Documentația a fost întocmită la comanda beneficiarului **Davidean Cristiana Antoanela Davidean Sorin-Alin**.

**Prin prezentul plan urbanistic zonal se urmărește stabilirea următoarelor condiții:**

## **1.3.SURSE DOCUMENTARE**

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.
- PUZ aprobat prin HCL 184/2003
- Ridicare topografică avizată OCPI
- HCL 89 din 30.03.2004
- HCL 316 din 28.07.2009
- HCL 273 din 19.06.2010
- HCL 413 13.12.2011
- AC 17 din 05.08.2013
- HCL 537 din 22.10.2013
- HCL 252 din 20.12.2016
- AC 962 din 28.07.2017
- HCL 540 din 24.20.2018

### **Documentația s-a elaborat în conformitate cu:**

- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicata
- OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal” aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al M.L.P.A.T.
- HCL Timișoara nr. 140/ 2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului
  - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
  - Certificatul de urbanism cu numărul 2/ 06.01.2020

## **CAPITOLUL 2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**

### **2.1. CONCLUZII DIN ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

Terenul studiat are o suprafață de 850 mp și este situat în partea de sud-vest a orașului, între zonele Dâmbovița și Calea Șagului.

Delimitarea cvartalului din care face parte este alcătuită din străzile: Strada Lacului, Strada Paul Constantinescu, Strada Talăngii. În partea de sud a sitului se găsește complexul comercial Shopping City, iar la nord se găsește o zonă rezidențială cu locuințe colective în regim de înălțime general de P+4E+M.

Având în vedere amplasamentul și vecinătățile, se poate observa gradul ridicat de interes pe care zona îl va dezvolta și potențialul său de a deveni o zonă rezidențială pentru locuințe colective, funcțiuni conexe și servicii.

## 2.2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Lacului nr. 1B. Prin P.U.G. Timișoara, zona este inclusă în U.T.R. 52 cu destinația, prin PUZ „Vasia Vasilescu” aprobat prin HCL 184/2003, de locuințe colective în regim de înălțime P-P+2E. În vecinătate există la ora actuală amplasamente și imobile cu destinație similară, unele având executate tipul de intervenție propusă prin prezenta documentație.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la est: Strada Lacului
- la nord-vest: proprietate privată nr. cadastral 441 900
- la sud-vest: proprietate privată nr. cadastral 438 936
- la sud: proprietate privata

Terenul, în momentul de față, nu prezintă nici o construcție.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL

Terenul este identificat pe planul Primăriei Timișoara cu adresa str. Lacului nr. 1B și are o suprafață de 850 mp. Aceasta are o formă aproape dreptunghiulară în plan cu lungimea frontului stradal de 16,80 m pe str. Lacului, lungimea terenului fiind de 52,83m.

Parcela este delimitată în spate și pe laterale de terenuri în proprietate privată iar frontul stradal este la strada Lacului.

Pe teren nu există nici o construcție

Din punct de vedere al cadrului natural:

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 %

## **2.4. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE; LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI**

Accesul în imobil se face de pe str. Lacului, stradă de categoria IV.

Se propune amenajarea unei parcări subterane la nivelul subsolului, deci existența a două rampe care să asigure fluxul acces-evacuare a respectivei parcări. În același timp, la nivelul terestru se va realiza o parcare supraterană cu un acces de 4,54 m.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Pe terenul ce face obiectul studiului prezent nu există nici o construcție în momentul de față.

POT existent = 0%

CUT existent = 0

Terenul este situat în intravilan – zona Dâmbovița – și are o suprafață de 850 mp.

Terenul este în proprietatea:

- Davidean Sorin-Alin și Davidean Cristiana Antoanela
- CF nr. 439703, nr. cad. 439703
- fără sarcini

## **2.6. ECHIPAREA EXISTENTĂ**

Zona din care face parte amplasamentul analizat este echipată edilitar cu rețele de alimentare cu energie electrică, termică, telefonizare, gaz, apă și canalizare.

Pe strada Lacului există o rețea de gaze naturale de medie presiune.

Se vor menține racordurile la rețele de utilități existente, intervenția propusă nu va modifica capacitățile existente.

Pentru evacuarea apelor pluviale de pe noua copertină se va prevedea un racord la rețeaua de canalizare pluvială a orașului. Evacuarea apelor pluviale de pe suprafața copertinei se va realiza exclusiv pe terenul beneficiarului.

## **2.7. DISFUNȚIONALITĂȚI**

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună în problemă protecția mediului.

Intervenția propusă aduce în discuție ocuparea sitului cu o clădire rezidențială, cu funcțiunea de locuire, care va transforma terenul, în prezent natural, verde, în unul antropic, prin ocuparea suprafeței cu imobilul și suprafață de parcaj.

## CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma studiului de fundamentare, s-a ajuns la concluzia că este oportună propunerea de a modifica zonificarea existentă de Zonă rezidențială P-P+2 în Zonă de locuire și servicii în regim de înălțime S/D+P+4E+M/Er. Prin această schimbare de funcțiune se participă la densificarea urbană și se realizează o legătură coerentă între zona rezidențială P+4E+M și cea comercială.

### 3.2. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Având în vedere numărul tot mai crescut al autoturismelor și necesitatea de a crea locuri de parcare fără a fi afectat spațiul de la suprafața solului în detrimentul spațiului verde, pietonal și funcțional, se propune crearea de locuri de parcare la nivelul subsolului. În acest mod se vor suplimenta cu un număr de 18 locuri de parcare locurile de la suprafața terestră. Frontul de la stradă se va prezenta deci cu două rampe, una de acces spre parcare subterană, una ce va asigura părăsirea parcării de la nivelul subsolului. În același timp va exista și o parcare supraterană cu un număr de 13 locuri de parcare.

### 3.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ/ REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL

INDICI URBANISTICI	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren propus spre reglementare	850	100,00	850	100,00
Suprafață construită	0	0	340	40,00
Suprafață zonă verde amenajată	0	0	103,5	12,20
Suprafață circulații și platforme	0	0	406,5	47,80
<b>TOTAL</b>	<b>850</b>	<b>100,00</b>	<b>850</b>	<b>100,00</b>

#### INDICI URBANISTICI

POT existent =0%  
POT maxim admis = 40%  
POT maxim propus = 40%

CUT existent = 0  
CUT maxim propus = 2,12

Locuri de parcare = 31

**Punctaj spatiu verde ( necesar 30% \* 850 mp = 255 mp sau 255 puncte)**

	<b>Cantitate</b>	<b>Punctaj</b>
Arbori	5 buc	50
Gard viu	101,8 ml	509
Gazon	103,5 mp	103,5
<b>TOTAL</b>		<b>662,5</b>

### **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME**

Regim de înălțime existent	0
Regim de înălțime maxim admis	P+2E
Regim de înălțime maxim propus	D/S+P+4E+M/Er

### **3.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Clădirea existentă beneficiază în prezent de principalele dotări tehnico-edilitare: apă, canalizare, gaz, rețea electrică, telefonie.

Nu sunt necesare lucrări de modificare a bransamentelor sau a rețelelor de utilități existente la ora actuală.

#### **Apărarea civilă**

Investițiile propuse se vor încadra în specificațiile HG 560/2005 completat cu HG 37/2006 privind exceptarea de la construcția adăpostului de apărare civilă.

#### **Prevenire și stingere incendii**

Pentru măsuri de prevenție împotriva incendiilor se vor putea monta sisteme centralizate de detecție sau suprafețe mobile pentru desfumare.

La faza de proiect DTAC și PT se va urmări respectarea prevederilor capitolelor 3 și 4 din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P.188-99 privind amplasarea, conformarea la foc a construcțiilor, limitarea propagării focului și a fumului, evacuarea fumului și a gazelor fierbinți, căi de evacuare în caz de incendiu, conform scenariului la foc.

Soluția PSI propusă va fi detaliată la fazela DTAC și se vor elabora într-o etapă ulterioară.

### **3.5. PROTECȚIA MEDIULUI**

Se va urmări sustenabilitatea ecologică și diminuarea poluării prin realizarea de:

- instalații de climatizare care vor utiliza freon ecologic
- gestionarea colectării și evacuării deșeurilor și resturilor de orice natură se va face strict în conformitate cu legislația în vigoare

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

### 3.6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Intervenția propusă se va realiza în incintă, astfel încât nu va exista interferență cu domeniul public (cedări, transferuri etc.), respectiv nu vor exista categorii de lucrări pe domeniul public care să fie suportate de beneficiar.

### 3.7. INTEGRAREA INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

În urma unei analize asupra zonei am constatat un mare potențial al acesteia precum și o dorință de dezvoltare apărută în ultima perioadă, acest fapt fiind marcat și prin apariția mai multor PUZ-uri ce dezvoltă zone cu funcțiuni și locuințe. Prin propunerea unei zone de locuințe colective și servicii se va consolida zona cu funcțiuni similare existente continuând astfel demersul început cu privire la aceasta.

### 3.8. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UTR

După cum am menționat și în punctul anterior funcțiunile nou propuse vor crea noi oportunități de dezvoltare economică și socială a zonei studiate, întregind necesarul de funcțiuni din zonă. Astfel noua dezvoltare își propune să aibe un efect pozitiv asupra zonei.

### 3.9. CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile vor fi suportate de către beneficiar, nu vor exista costuri suportate de administrația publică.

## 4. CONCLUZII

Intervenția ce se propune are ca obiectiv valorificarea zonei Lacului prin densificarea urbană, includerea a mai multor funcțiuni, creând astfel o paletă largă de servicii și atrăgând posibili investitori. În același timp, această schimbare poate fi benefică vitalizării zonei creând o legătură funcțională între zona de locuire aflată la nord de zona obiect de studiu și cea de la sudul acesteia. La nivelul parcelei, propunerea ține cont de contextul său și profită de tehnologiile existente pentru a realiza parcări subterane și a degaja astfel terenul de automobile.

Întocmit,  
Arh. Stămorean Daniel

