

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL  
“LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE”**
- Amplasament: **Timisoara, strada Ion Hobana, CF 446998 Timisoara**
- Beneficiar: **SC ENERGY ORTISOARA SRL**
- Proiectant general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**  
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **ianuarie 2020**
- Faza de proiectare: **PUZ**

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, în proximitatea Căii Torontalului identificat prin CF nr. 446998, în scopul realizării unei zone de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor 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.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și urbanistice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Caracterul actual al zonei este de teren de categorie de folosință arabil, situat în intravilanul municipiului.

Terenul care face obiectul documentatiei este incadrat in PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 in zona de locuinte si functiuni complementare cu locuinte pentru maxim 2 familii.

Prin documentatia de fata se propune zona cu funcțiuni mixte – locuinte colective si functiuni complementare.

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/525 din 16 iulie 1996;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, terenurile sunt situate în intravilan.

Zonele învecinate au fost reglementate urbanistic astfel:

La NORD:

Strada Ion Hobana, CF. 434395 Timisoara.

La SUD:

Teren viran neurbanizat identificat prin nr. cad. A541/3/7.

La EST:

Teren viran neurbanizat identificat prin CF. nr. 441379 Timisoara.

La VEST:

Drum de exploatare neidentificat prin CF si zona de protectie LEA 110KV.

Certificatul de Urbanism nr. 589/26.02.2019 a fost obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică Categoria funcțională: zona de locuinte si functiuni complementare cu locuinte pentru max. 2 familii. POT max. 40%. Regim de inaltime P-P+2E.

În zonă au fost elaborate mai multe documentații de urbanism aprobate sau in curs de elaborare.

- **HCL 418/2008** – PUZ "Locuinte colective, comert, servicii si functiuni complementare"
- POT max 40%
- **Aviz de Oportunitate nr. 62/2018** - PUZ "Construire locuinte colective in regim S+P+3E+Er", Strada Aurel Pop nr. 13B, Timisoara
  - POT max 40%
  - CUT max 2,00
- **Aviz Oportunitate nr. 42/2018-** Modificare partiala P.U.Z. Aprobat: reglementare Zona mixta si locuinte colective, str. Vlad Banateanu - Aurel Pop, Timisoara
- **Aviz Oportunitate nr. 1/2018-** Cladire pentru parcaje S/D+P+4E+Ep, strada AUREL POP, Timișoara
- **Aviz Oportunitate nr. 42/2018-** Modificare partiala PUZ aprobat: Reglementare zona mixta si locuinte colective
- **AC. nr. 489/2018-** Locuinte colective,servicii,comert,birouri- S+P+15E
- **AC nr. 602/2018-** Locuinte colective,servicii,comert,birouri- S+P+10E

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele:

- Marcarea terenului care urmează a fi trecut în domeniul public pentru constituirea profilului stradal al străzii Ion Hobana ;
- Corelarea cu documentația de urbanism PUZ aflată în faza aviz de oportunitate nr. 62/2018 pentru terenul din sud în vecinătate.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, terenul de față este situat în intravilan, în zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, terenul studiat se încadrează în ULI/c- zonă de urbanizare- locuințe cu regim redus de înălțime-individuale și colective mici.

Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare. Prin planul urbanistic propus se prevăd zone de spații verzi amenajate, asigurând balansul optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare.

Pentru deservirea obiectivului este necesară amenajarea strazii Ion Hobana. Prin prezenta documentație de urbanism se prevede lărgirea străzii Ion Hobana și a drumului de exploatare existent în vestul parcelei.

**Pr. nr. 248/PTO/19**

Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Prin tema de proiectare stabilită se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului
- realizarea unei zone alocată construcțiilor cu funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse la o distanță de minim 5m fata de fatadele cladirilor de locuit.
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este "Locuințe colective și funcțiuni complementare". Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – locuinte colective si functiuni complementare.
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale, platformelor betonate și parcajelor;
- zone verzi. Spatiul de joaca pentru copii nu va ocupa mai mult de 10% din spatiile verzi.

Indici urbanistici

Locuințe colective și funcțiuni complementare

Regim de înălțime maxim S+P+2E+Er

P.O.T. max = 40%

C.U.T. Max = 1,5

Hmax = 15m

Bilanț teritorial – global

	Situatie existenta mp	Teren pentru drum- mp	Situatie propusa mp	
<b>Teren</b>	<b>2500</b>	<b>641.08</b>	<b>1858.92</b>	
				%
<b>Teren</b>			<b>1858.92</b>	
<b>Spatii verzi</b>	-		<b>371.78</b>	<b>20 %</b>
<b>Locuinte si functiuni complementare</b>	-		<b>743.57</b>	<b>40 %</b>
<b>Circulatii auto, pietonale si parcaje</b>	-		<b>743.57</b>	<b>40 %</b>
<b>TOTAL</b>	-		<b>1858.90</b>	<b>100 %</b>

Conturul subsolului poate coincide cu limite de proprietate.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z.** - **"LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale zonei Metropolitane a orașului Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,  
Arh. Florin Simidreanu

Specialist RUR  
Arh. Răzvan Negrișanu