



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

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului : **P.U.Z. – ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE, LOCUINTE COLECTIVE**

Beneficiar: **S.C. SANTBAU S.R.L.**

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

Arh. LAURA TIFAN GY

Data : **Decembrie 2020**



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

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului:	Plan urbanistic zonal Zona rezidentiala cu functiuni complementare, locuinte colective Mun. TIMIȘOARA, Jud. Timiș Str. Ciocârliei, Nr. 88 C.F. 404021 Timișoara, nr. Cad. 404021
Beneficiar:	S.C. SANTBAU S.R.L.
Proiectant:	S.C. PRO- ARH TCC S.R.L.
Data:	Decembrie 2020

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent extravilanului Municipiului Timișoara. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin C.F. 404021 Timișoara, nr. cad. 404021, proprietar fiind SC SANTBAU SRL. 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 alte documentații de urbanism aprobate în zonă;
- 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 DEZVOLTĂRII URBAINE

2.1 Incadrarea în teritoriu

Terenul studiat se află în partea de Nord-Vest a Municipiului Timișoara, în extravilan, în aria cuprinsă între strada Mircea cel Bătrân, strada Livezilor și strada Ciocârliei.

Conform extras CF nr. 404021 și CU nr. 3965 din 11.11.2020 terenul studiat se află în intravilanul municipiului Timișoara, zona fiind anterior reglementată prin Planul Urbanistic de Detaliu „Construire



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

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara

pensiune in regim P+1E+M, str. Ciocarliei nr.88 Timișoara”, aprobat prin HCL nr. 134/24.03.2009 cu termen de valabilitate de 5 ani (până la data de 23.03.2014).

Vecinătățile sunt alcătuite în principal din zone pentru locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuire.

2.2 Analiza situatiei existente

Terenul in studiu are o suprafață totală de 4155 mp, având folosința de teren intravilan, categoria de folosință curți construcții. În momentul de față pe teren se află următoarele construcții: centrală termică, căsuță grădină, fântână arteziană și restaurant cu grădina de vară.

Destinatia conform PUG aprobat prin HCL 619/2018: Zona de locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ.

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 – Str. Mircea cel Bătrân parcelele nr. 123 – Nr. Cad. 402909, nr. 121-Nr. Cad. 420808, nr.121A-Nr. Cad. 428001, nr. 121B – Nr. Top. 19057/1 și Str. Ciocârliei Nr. 90-Nr. Cad.433694 -terenuri cu clădiri de locuințe unifamiliale
- la Sud – Str. Ciocârliei Nr. 86 și Nr. 86/A - terenuri cu clădiri de locuințe unifamiliale
- la Est – parcelele pentru locuințe colective P+2E, din PUZ aprobat cu HCL 178/08.05.2017, respectiv Nr.Cad. 408503 si 423087
- la Vest – Str. Ciocârliei

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

2.3 Căi de comunicație

Accesul pe terenul studiat se face de pe Str. Ciocârliei.

Capacitățile actuale ale străzilor existente sunt: Str. Ciocârliei-16 m.

2.4 Ocuparea terenurilor

În prezent, funcțiunea terenului studiat este de teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii.

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

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

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara in lucru etapa 3 – zona se incadrează în Liu- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

Pe terenul studiat se află în momentul de față următoarele construcții:

Corp C1 – Restaurant, cu terasă și grădină de vară Sc = 297 mp, Corp C2 -Casuță grădină Sc = 62 mp, Corp C3 – Centrală termice Sc=65 mp, Corp C4 – Fântână arteziană Sc =137 mp, zona fiind anterior reglementată prin Planul Urbanistic de Detaliu „Construire pensiune in regim P+1E+M , str. Ciocarliei nr. 88 Timișoara”, aprobat prin HCL nr. 134/24.03.2009 cu termen de valabilitate de 5 ani (până la data de 23.03.2014).



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

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara

Clădirile existente pe teren se vor demola după aprobarea PUZ-ului prin documentații de demolare conform legislației în vigoare.

2.5 Echiparea edilitara

2.5.1. Căi de comunicație

În prezent, accesul pe terenul studiat se face de pe strada Ciocârliei – profil 16 m.

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 branșamentelor 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 P+2E+M, respectiv P+3E+M.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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:

- transformarea parcelei actuale în conformitatea caracterului zonei în zona de locuințe colective cu servicii/comerț la parter.
- se estimează un număr de maxim de 30 de apartamente în zona studiată.
- se propun intervenții specifice unei zone rezidențiale cu servicii (regim de înălțime, aliniere, integrare, asigurarea circulației și locurilor de parcare, spații verzi).

3.4 Organizarea circulației și accesibilitate

Strazile vor avea următoarele profile:

- 8 m – străzile nou propuse prin PUZ, cu un carosabil de 6,0 m, zone verzi și trotuare de 1,0 m, de o parte și de alta a carosabilului.



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

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara

Se va asigura numarul de parcuri 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, minim 20%.
- spații verzi de aliniament în cadrul parcelelor de drumuri;

3.6 Regimul de aliniere al construcțiilor

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

Corp clădire C1 – Locuințe colective P+3E+M

- retragere 0 m față de stradă;
- retragere 0 m față de limita lateral dreaptă;
- retragere minima de 26,38 m față de corp C2;

Corp clădire C2 – Locuințe colective P+2E+M

- retragere minima de 26,38 m față de corp C1;
- retragere minim 8 m față de limita lateral stânga;
- retragere minima de 8 m sau H/2 față de limita din spate;
- retragere minim 10 m față de limita lateral dreapta;

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 **P+2E+M și P+3E+M** pentru locuințele colective cu servicii/comerț la parter.

3.8 Modul de utilizare al terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul de locuințe cu funcțiuni complementare, ocuparea terenurilor se va inscrie in limita a maxim **35%** pentru parcelele de locuințele colective cu servicii/comerț la parter.

Se va respecta un C.U.T. maxim de 1,5 pentru parcelele de locuințele colective cu servicii/comerț la parter.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
Suprafata aferenta circulatiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, spatii verzi aferente.	0	0	867,51 mp	20,88%
S aferenta zonei de locuințe colective cu servicii/comer la parter, din care:	0	0	3287,49 mp	79,12%



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

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara

• Constructii de locuinte colective cu servicii/comert la parter	0	0	1150,62 mp	max 35%
• Alei, drumuri de incinta si parcari	0	0	1461,37 mp	45%
• S aferentă zonei de spatii verzi in cadrul parcelei	0	0	657,50 mp	min 20%
TOTAL TEREN	4155 mp	100%	4155 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, angajați și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un branșament de apă potabilă din sistemul centralizat de apă al municipiului Timișoara, existent.

● Canalizarea

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

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 pe amplasamentului studiat există rețele de energie electrică, iar asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente, și realizarea de noi branșamente la acestea.

● Echiparea cu rețele de telecomunicatii:

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de telecomunicații, 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, 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 solutie va fi studiata si adoptata pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizație de Construire.

● Deseurile menajere:



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

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara

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.

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 20% 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**