

## FOAIE DE CAPAT

### DENUMIRE PROIECT:

**ELABORARE PUZ - CONSTRUCTIE LOCUINTE  
COLECTIVE CU DOTARI SI SERVICII**

### FAZA DE PROIECT:

Plan Urbanistic Zonal

### BENEFICIAR:

**s.r.l.**

**s.c. A.S.D. INTERIO DESIGN**

### ADRESA INVESTITIEI:

Jud. Timiș, mun. TIMISOARA, intravilan,  
Str. Stefan Procopiu, nr. 4, CF. nr. 433709 – Timisoara, nr. Top./Cad. 433709.

### PROIECTANT GENERAL:

*3d archiDraw srl*

### Specialist RUR

**Arh. Despotovics Roxana**

**tel: 0723587981**

## BORDEROU

### Piese scrise

1. Foaie de capăt
2. Borderou piese scrise și desenate
3. Certificat de Urbanism nr. 4007/13.11.2020
4. Memoriu general

## Piese desenate - urbanism

1. Plan de încadrare în teritoriu	sc. 1:5000	pl. nr. U 00
2. Plan de încadrare în zonă	sc. 1:500	pl. nr. U 01
3. Plan de încadrare în P.U.G. în lucru	sc. -	pl. nr. U 02
4. Situația existentă	sc. 1:500	pl. nr. U 03
5. Reglementări urbanistice	sc. 1:500	pl. nr. U 04
6. Mobilare urbanistică	sc. 1:500	pl. nr. U 07
7. Volumetrie propusa	sc. -	pl. nr. U 08
8. Studiu de cvartal	sc. 1:1000	pl. nr. U 10

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE:

### 1.1 Date de recunoastere a P.U.Z.

▪ **DENUMIRE PROIECT:**

**ELABORARE PUZ- CONSTRUCȚIE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI ȘI SERVICII**

▪ **ADRESA INVESTITIEI:**

Jud. Timiș, Mun.Timisoara, Str. Ștefan Procopiu, nr. 4, CF 433709 – Timisoara, Nr. Top./Cad. 433709, intravilan.

▪ **BENEFICIAR:**

s.c. A.S.D. INTERIO DESIGN s.r.l.

▪ **SUPRAFATA**

**2.564,00 mp**

### 1.2 Obiectul lucrării

Elaborarea documentatiei de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală de curți-construcții, din nordul municipiului Timișoara, în zonă destinată funcțiunilor urbane de locuit și funcțiuni complementare.

Documentația se elaborează la comanda beneficiarului **s.c. A.S.D. Interio Design s.r.l.**, având ca obiect parcelarea unui teren (2.564,0mp) în vederea realizării de construcții cu locuire colectivă cu dotări și servicii. De asemenea, se prevede realizarea circulațiilor rutiere, pietonale și parcaje de incintă și a lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

În prezent, terenul studiat este liber de construcții.

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice, terenul studiat are un important potențial de dezvoltare.

Terenul este în proprietate privată, situat la nordul municipiului Timișoara, în intravilan (conform P.U.G. Timișoara), având acces de pe strada Ștefan Procopiu.

Parcela cadastrală care face obiectul prezentei documentații este:

**CF nr. 433709 (nr. Top./Cad.433709) S= 2.564,00mp - curți-construcții intravilan;**

Beneficiarii solicită întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea parcelării terenului pentru construcții de locuințe colective cu dotări și servicii, drumuri interioare de deservire, spațiu verde de incintă precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă.

La elaborarea documentației de urbanism se vor avea în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică ale municipiului Timișoara.

În acest scop se analizează perimetrul adiacent și se studiază posibilitatea reconsiderării zonei din punct de vedere urbanistic.

**Regimul juridic** al terenurilor luate in studiu se prezinta astfel:

- teren curți construcții intravilan cu nr. Top./Cad. 433709 aflat în proprietatea societății **s.c. A.S.D. Interio Design s.r.l.**, bun propriu, cota 1/1.

**Regimul economic** al terenurilor luate în studiu se prezintă astfel: teren curți construcții - intravilan.

**Documentația prevede: amplasarea de construcții de locuințe colective și dotări și servicii. Amenajarea terenului presupune un acces auto la sol și subsol și acces pietonal, locuri de parcare la sol și la subsol/demisol, spații verzi de incintă în procent de minim 22% din suprafața parcelei.**

Planul urbanistic zonal de față propune păstrarea limitelor aceleași parcele – o parcelă și reglementarea funcțiunii privind construirea de locuințe colective, dotări și servicii.

Planul Urbanistic Zonal cuprins în prezenta documentație este întocmit în conformitate cu Legea 50/1991 republicată și Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 privind Metodologia de elaborare a conținutului - cadru al Planului Urbanistic Zonal, ținând cont și de OMS 119/2014 al Ministerului Sănătății și modificările ulterioare pentru aprobarea "Normelor de igiena și a recomandarilor privind modul de viață al populației", prezenta documentație tratând următoarele probleme enunțate de către beneficiar:

- stabilirea regulilor urbanistice de amplasare a construcțiilor în cadrul parcelelor și a procentelor de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu R.G.U. și prevederile C.J. Timiș;

- stabilirea soluțiilor de principiu a echipării cu utilități a noii parcelări;

- ambientarea zonei, soluții de principiu, circulații de incintă și parcări, spațiu verde de incintă.

### 1.3 Surse documentare:

#### Studii si proiecte elaborate anterior:

1. Plan Urbanistic General – Municipiul Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr.131/2017 – UTR 16;

S-au respectat HCL nr. 62/2012, HCL nr. 102/2009(modificat prin HCL nr. 240/2009), Codul Civil, RLU, OMS 119/2014 și modificările ulterioare, HG nr. 525/1996 și Certificatul de Urbanism nr. 710/27.02.2020.

2. Plan Urbanistic General 2012– Municipiul Timișoara, revizia 3 și 4, în lucru;

3. P.U.Z. aprobat prin HCL Timișoara 278/2018 - Zonă predominant rezidențială – locuințe colective;

4. P.U.Z. aprobat prin HCL Timișoara 279/2018 – Zonă predominant rezidențială – locuințe colective;

5. P.U.D. aprobat prin HCL Dumbrăvița 27/2013 – Reconfigurare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare;

6. P.U.Z. aprobat prin HCL Timișoara 197/2013 – Extindere zonă rezidențială;

7. P.U.Z. aprobat prin HCL Timișoara 23/2018 – Zonă locuințe colective și servicii;

8. P.U.Z. aprobat prin HCL 360/2008 – Locuințe colective și funcțiuni complementare;

9. P.U.Z. aprobat prin HCL 430/2013 – Locuințe colective și funcțiuni complementare;

10. P.U.Z. în lucru – s.c. Arhitectim s.r.l – Zonă preponderent servicii și locuințe colective;

11. P.U.Z. în lucru – s.c. Pro-Arc TCC s.r.l. - Zonă locuințe colective și servicii/comerț la parter;

12. P.U.Z. în lucru – s.c. 5u Stamp s.r.l. – Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare;

13. P.U.Z. în lucru – s.c. Arhitectim s.r.l. - Zonă servicii – spații comerciale și birouri;

#### Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu PUZ:

1. Date topograficeși cadastrale - proiect întocmit de Ing. Gigi-Aureliu Birla.

#### Date statistice:

La ora actuala terenul este curți-construcții si complet depopulat. Propunerea aduce un numar de aprox. 90 de locuitori.

La întocmirea prezentului PUZ, s-a consultat și respectat Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000 din august 2000 și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

### 2.1 Evoluția zonei:

#### Evoluția zonei și încadrarea în teritoriu

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice în nordul municipiului Timișoara, zona are un important potențial de dezvoltare a activităților serviciilor, cât și al locuirii. Terenul are o așezare favorabilă, făcând parte din zona de Nord a municipiului Timișoara. Zona este în continuă schimbare din punct de vedere al țesutului urban și al funcțiunilor. În ultimii 30 de ani s-a observat că, în zona extinsă din apropierea străzii Ștefan Procopiu, au apărut diverse planuri urbanistice zonale care au propus funcțiuni de locuire și servicii, ceea ce arată tendința de restructurare a zonei.

Pe parcela studiată există un P.U.D. aprobat prin H.C.L. Timișoara nr. 365/2014 care reglementează funcțiunea de: Hală prestări servicii și depozitare, propunând următorii indici urbanistici:

- Regim maxim de înălțime admis: P+1E;
- P.O.T maxim de 50,00% din suprafața parcelei;
- C.U.T. maxim de 2,00;
- Spații verzi de minim 20,44% din suprafața parcelei.

Datorită tendinței de dezvoltare al zonei, în intravilanul municipiului Timișoara, pe un teren aflat în proprietate privată, se dorește amenajarea unei zone cu locuințe colective cu dotări și servicii și drumurile de incintă aferente.

### 2.2 Încadrarea în municipiu:

Terenul se află în nordul municipiului Timișoara și este aflat în cadrul limitei teritoriului administrativ al municipiului.

Limitele terenului sunt:

- *la Nord-Est:* parcela aflată în proprietate privată cu nr. Top./Cad. 434494;
- *la Sud-Est:* parcela aflată în proprietate privată cu nr. Top./Cad. 442123;
- *la Sud-Vest:* parcela arabilă neintabulată cu nr. Topo A487/1 – conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. Timișoara nr. 157/2002 și prelungit prin H.C.L. Timișoara nr. 619/2018;
- *la Nord-Vest:* strada Ștefan Procopiu – carosabil asfaltat.

În prezent, pe această sit folosința actuală este cea de curți construcții și terenul este liber de construcții.

### 2.3 Elemente ale cadrului natural:

Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

Morfologic, zona este situată în Câmpia Banatului, parte integrantă din marea unitate geomorfologică Câmpia Tisei, centrul unui mare complex aluvionar, a cărui axă longitudinală o constituie râurile Timiș și Bega.

Din punct de vedere hidrogeologic s-au identificat următoarele aspecte:

- în stratul de nisipuri ce apare imediat sub crusta argilo prăfoasă este cantonat stratul de apă freatică. Acesta are, în general, nivele ridicate (1,5 – 5,0m).

Din punct de vedere geologic, în teritoriul municipiului sunt prezente formațiuni ale holocenului superior, constituite din pietrișuri, nisipuri, argile și formațiuni ale pleistocenului superior (cuaternar), constituite din depozitele loesoide, pietrișuri, nisipuri și îndeosebi argile sau prafuri.

Pe întreaga suprafață a teritoriului municipiului Timișoara, predomină în suprafață pamânturile argiloase, având, în general, grosimi mici 1,0 – 3,0m sub care apar nisipuri fine și mijlocii.

Harta zonării seismice a Banatului cuprinde teritoriul municipiului în zona seismică D cu următoarele caracteristici:

- coeficientul de seismicitate  $K_s = 0,16$
- perioada de colt  $T_c = 1,0$  s
- grad de seismicitate echivalent 7,5

Adâncimea de înghet stabilită este de 0,70m.

Din punct de vedere geotehnic pe teritoriul municipiului predomină pământurile argilo – nisipoase, urmate de nisipuri fine și medii.

Adâncimea minimă de fundare recomandată  $H_{min} = 1,00$ m.

Presiunea recomandată pentru sarcini fundamentale și adâncimea de bază (2,00).

$P_a = 1,60 - 2,00$ kgf/cmp în pământuri prăfos nisipoase și nisipuri fine.

Presiunea recomandată pentru combinația de sarcini fundamentale + accidentale este:

$P_a = 1,80 - 2,20$ kgf/cmp în nisipuri medii.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi, pentru obiectivele nominalizate fiind necesare studii geotehnice definitive. Zona studiată nu este expusă unor fenomene de risc natural. Climatic, amplasamentul se integrează în particularitățile macroclimatice ale județului Timiș determinate de poziția geografică a acestuia în continentul european. Regimul termic și pluviometric este influențat de interferența maselor de aer cu caracter continental de origine vestică cu cele de origine estică precum și invazia unor mase de aer cald dinspre sud ce traversează Marea Mediteraneană.

Condițiile de climă sunt:

Izotermele medii multianuale de 10°C și 11°C

Temperaturi medii de -2°C în luna ianuarie și 22°C - 24°C în luna iulie

Zăpada prezintă grosimi medii de 20 – 50cm, prima zăpadă începând cu luna noiembrie, ultima zăpadă în martie.

## 2.4 Circulația:

Accesul în zonă se poate face astfel:

- la nord-vest: se poate accesa de pe strada Ștefan Procopiu – carosabil asfaltat;

Analiza circulației din zonă a relevat că accesul spre terenul studiat se poate realiza relativ ușor.

## 2.5 Ocuparea terenurilor:

Amplasamentul se află în intravilan și este format din următoarea parcelă cadastrală:

**CF 433709 (nr. Top./Cad. 433709) – Curți construcții în intravilan, în suprafață de 2.564,00mp**

aflat în proprietatea societății:

**s.c. A.S.D. Interio Design s.r.l.**, bun comun, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin schimb imobiliar, cota actuală 1/1.

### 2.5.1 Relaționări între funcțiuni

Actualmente terenul este curți construcții în intravilan.

În vecinătatea terenului sunt:

- *la Nord-Est:* parcela aflată în proprietate privată cu nr. Top./Cad. 434494;
- *la Sud-Est:* parcela aflată în proprietate privată cu nr. Top./Cad. 442123;
- *la Sud-Vest:* parcela arabilă neintabulată cu nr. Topo A487/1 – conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. Timișoara nr. 157/2002 și prelungit prin H.C.L. Timișoara nr. 131/2017;
- *la Nord-Vest:* strada Ștefan Procopiu – carosabil asfaltat.

### 2.5.2 Gradul de ocupare a zonei

Actualmente, terenul este liber de construcții, având un P.O.T. actual de 0,00% și un C.U.T. actual de 0,00.

### 2.5.3 Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

În zonă au fost aprobate PUZ-uri de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, iar acest PUZ vine ca o continuare de dezvoltare a zonei.

### 2.5.4 Asigurarea cu spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate pe parcela supusă studiului urbanistic. Din punct de vedere al valorificării cadrului natural, nu se impune luarea de măsuri speciale. Având în vedere că actualmente terenul este nesistematizat și că nu există arbori sau amenajări peisagere în incintă, se propune amenajarea de spații verzi corelate cu zona de amplasare a construcțiilor propuse, cu suprafețele carosabile și cele pietonale.

Se recomandă plantarea de arbori de talie medie pentru umbrire și creșterea calității spațiului exterior.

Procentul minim de spații verzi din cadrul incintei va fi de minim 22% din suprafața parcelei. Categoriile de spații verzi ce pot fi amenajate sunt următoarele: peluze înierbate, arbori, arbuști, plantații joase, gard viu, luciu de apă, pavaje ecologice, teraje înierbate, fațade verzi, acoperișuri verzi.

### 2.5.5 Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Stabilitatea terenului este asigurată. Nu există alte riscuri naturale în zonă.

### 2.5.6 Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile din zonă se manifestă în special prin slaba dezvoltare a tramei urbane.

Terenul nu este întreținut și utilizat în nici un scop.

## 2.6 Echiparea edilitară

În prezent, în zona studiată este echipată complet din punct de vedere edilitar (apă, canalizare, electrice, gaz, telefonie, termice), astfel încât să se poată asigura funcționarea optimă a obiectivului de investiții.

### Alimentarea cu apă și canalizarea

Pentru alimentarea cu apă a zonei de locuințe colective cu dotări și servicii, studiată, se propune branșarea la rețeaua centralizată de distribuție a apei potabile a municipiului Timișoara, iar pentru rezolvarea canalizării se propune racordarea la rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara.

### Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual zona studiată este racordată la rețeaua electrică.

### Iluminat public



În momentul actual, în zona studiată există iluminat public.

### **Canalizație telecomunicații**

În momentul actual, în zona studiată există rețea de telecomunicații. Se va completa ulterior realizării proiectelor de edilitare. La cererea beneficiarului, construcția va fi racordată la instalațiile de telecomunicații ale operatorilor din zonă.

## **2.7 Probleme de mediu**

### **Relația cadrul natural - cadrul construit**

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent, categoria de folosință terenuri curți construcții.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea pentru asigurarea de terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuințe și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

### **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

### **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

### **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu este cazul.

## **2.7 Opțiuni ale populației**

Transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcției de locuințe și funcțiuni complementare adaptată la specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- prelungirea zonei de instituții publice și servicii existente;

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Pentru nevoile prezentului PUZ a fost considerată necesară întocmirea în cadrul studiilor de fundamentare a lucrării "Date topografice si cadastrale, sc. 1:2000" prin care, în afara suportului topografic, au fost evidențiate datele principale privind situația parcelară și a proprietăților.

Concluzia principală a studiului a fost aceea că lucrarile preconizate prin PUZ au în vedere numai terenuri ce se afla în proprietatea beneficiarilor.

#### **3.2 Prevederi ale PUG Timișoara**

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare nu prevede reglementări pentru terenul studiat. Conform P.U.G. aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, terenul se află în apropierea UTR-ului 22.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, Revizia 3 – Planșa U02: Reglementări urbanistice –Zonificarea teritoriului intravilan propus, în lucru, parcela este cuprinsă în zona de locuințe cu dotări de interes local. Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, Revizia 4 – Planșa U03: Reglementări urbanistice –Unități teritoriale de referință, parcela este cuprinsă în unitatea teritorială Liu- Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Pe parcela studiată există un P.U.D. aprobat prin H.C.L. Timișoara nr. 365/2014 care reglementează funcțiunea de: Hală prestări servicii și depozitare, propunând următorii indici urbanistici:

- Regim maxim de înălțime admis: P+1E;
- P.O.T maxim de 50,00% din suprafața parcelei;
- C.U.T. maxim de 2,00;
- Spații verzi de minim 20,44% din suprafața parcelei.

Terenul este posibil afectat de zona de protecție a liniilor de înaltă tensiune de 110kv+200kv.

În apropierea parcelei, este propusă (în Revizia 3 a P.U.G.-ului Timișoara, în lucru) o arteră de circulație care va avea profil de 24 m (PTT70) și va extinde profilul stradal al străzii Marginii, continuând către sud-est.

#### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

În zonă nu există elemente ale cadrului natural ce merită a fi menținute.

Se propune plantarea unui arbore de talie medie la fiecare 150 mp de parcelă.

Se interzice forarea de noi puțuri fără avizul A.N.- Apele Romane

Condițiile de clima, cat si cele privind constructibilitatea nu ridica probleme deosebite.

Condițiile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Terenul este plan si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticală.

#### **3.4 Modernizarea circulatiei**

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare asigurării traficului auto și pietonal al zonei studiate.

Potrivit studiilor efectuate a rezultat că propunerea circulațiilor din zonă, atât cele carosabile, cât și cele pietonale, constituie un factor important în alegerea soluțiilor optime pentru o ambianța urbană corespunzătoare unei

zone rezidențiale.

Au fost prevăzute, de asemenea, zone speciale pentru spații verzi, rigole pentru scurgerea apelor pluviale, dotări tehnico-edilitare.

Lucrările rutiere proiectate urmează a se realiza dintr-o îmbrăcămintă din beton asfaltic pe o fundație din balast și balast stabilizat cu ciment. Pentru aleile pietonale și locurile de parcare se propun dale ornamentale din beton.

#### 3.4.1. *Transportul în comun*

Actualmente, există nu transport în comun asigurat de Autoritățile Locale pe strada Ștefan Procopiu, însă există transport în comun în apropierea străzii, la 700 m distanță (9 minute de mers pe jos) pe Calea Aradului.

#### 3.4.2. *Circulațiile auto*

Accesul auto și cel pietonal se va realiza de pe strada Ștefan Procopiu. Pe parcelă vor fi amenajate un acces auto pentru parcare la sol și pentru parcare subterană. Pe teren vor fi amenajate locuri de parcare destinate spațiilor la sol și la subsol/demisol. Manevrele de parcare și întoarcere a mașinilor se vor efectua doar în incintă.

#### 3.4.3. *Circulația pietonală, ciclistă, pentru persoane cu handicap*

Nu este cazul, parcela studiată se afla în zona centrală a municipiului Timișoara unde trama stradală a fost deja reglementată.

#### 3.4.4. *Parcajele*

Parcajele se vor amplasa în cadrul parcelelor, în funcție de necesitățile viitoarelor construcții, parcare și manevrele autovehiculelor se va face în incintă, pentru aceasta fiind realizate: alei carosabile, parcaje acoperite sau neacoperite.

Se vor asigura un minim de 1,15 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

### 3.5 **Zonificare funcțională- Reglementări, bilanț teritorial**

#### 3.5.1. *Zonificare, principii de rezolvare urbanistică*

Potrivit temei lansate de către beneficiar, obiectul principal al studiului îl constituie lotizarea terenului în conformitate cu prevederile R.G.U. ale R.L.U. și P.U.Z. Director al municipiului Timișoara, prevederile și hotărârile Consiliului Județean Timiș și celelalte norme în vigoare din domeniu, în vederea zonei de locuire colectivă cu dotări și servicii.

Astfel s-au obținut un număr de 1 parcele, dintre care: **1 parcelă** destinată zonei pentru locuire colectivă cu dotări și servicii. Circulațiile auto și pietonale și parcajele vor fi doar în incinta parcelei. De asemenea, spațiul verde va deservi parcela propusă.

Principiul de rezolvare urbanistică a urmărit îndeaproape rezolvarea circulațiilor, precum și principiul unificării zonelor funcționale (locuire, zone verzi, dotări servicii).

#### 3.5.2. *Propuneri de intervenții privind fondul construit.*

Terenul studiat este liber de construcții.

#### 3.5.3. *Reglementări*

Reglementările sunt prezentate în planșele cuprinse în documentație și în Regulamentul Local de Urbanism care însoțește partea scrisă a acestui memoriu.

#### 3.5.4. *Bilanț teritorial*

**Bilanț teritorial**

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața	%	Suprafața	%
Suprafața totală	2.564,00	100	2.564,00	100
Teren curți construcții – zonă servicii și depozitare	2.564,00	100	-	-
Zonă locuire colectivă cu dotări și servicii	-	-	2.564,40	100,00
Din care - Spații verzi amenajate, de incintă	-	-	564,08	22,00
Din care – Alei carosabile și parcări amenajate	-	-	974,32	38,00

➤ Alei carosabile și parcări de incintă – 964,32 mp din zona de locuire colectivă cu dotări și servicii

**Circulația terenurilor**

SUPRAFETE	Existent			Propus	
	Suprafață din CF	Suprafață din CF măsurată	%	Suprafață	%
<b>Suprafață totală</b>	<b>2.564,0</b>	<b>2.564,0</b>	<b>100,0</b>	<b>2.564</b>	<b>100,0</b>
Teren curți construcții	2.564,0	2.564,0	100,0	-	-
Teren ce urmează a fi trecut în domeniul public de interes local	-	-	-	0,0	0,00
Teren ce rămâne în proprietate privată	-	-	-	2.564,0	100

**3.5.4 Indici Urbanistici**

Procentul de ocupare a terenului propus în zonă respectă Hotărârea CJT nr. 115/2008.

Procentul de ocupare a terenului s-a calculat pentru zonă de tip rezidențială și dotări și servicii. Spațiul verde e în cadrul incintei.

**- ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ CU DOTĂRI ȘI SERVICII**
**- parcela 1 – locuințe colective și SAD-uri la parter**

Procentul maxim de ocupare a terenului:

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

**C.U.T. max = 2,20**

Regim de înălțime max: **S/D+P+3E+M/Er**

H maxim cornișă E3= **16,50m**;

H maxim atic Er= **18,00m**;

Tipologia clădirilor/construcțiilor: *clădiri de locuire colectivă cu maxim 2 construcții/ parcelă și dotări și servicii la parter;*

*Retragere minimă față de aliniament, limite laterale și limite posterioare – conform planșei U03 "Reglementări Urbanistice";*

Învelitoare: *terasă; Panta acoperișului = 3°.*

**Terenul va fi ocupat treptat, construcțiile realizându-se în etape.**

- Construcțiile vor avea utilități proprii și parcaje independente, cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore.

- S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotări tehnico-edilitare.
- Se vor asigura locuri de parcare, proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza.

#### **Amplasarea construcțiilor pe parcele**

- Având în vedere configurația zonei, se propun următoarele:
- Amplasarea construcțiilor față de limitele frontale ale parcelei se va face la fix 5,00 m (fix 6,50 m pentru Er);
- Distanța recomandată a clădirilor față de limita posterioară a parcelei este de min. 10,00m (min. 11,50m pentru Er);
- Distanța între limitele laterale, cu parcelele învecinate va fi de minim 9,00 m , respectiv 11,00 m pentru Er față de limita lateral dreapta, dar nu mai puțin de h/2 din înălțimea cornișei, conform plasei U04 – Reglementari urbanistice.
- Distanțele între clădirile de parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în a nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății și ale Codului Civil cu completările ulterioare.
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform NORMATIVULUI P 118/2013.
- Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de incintă, a necesarului de parcaje.

#### **Încadrarea lucrărilor în clasa și categoria de importanță**

- Conform STAS 4273-83, cu privire la asigurarea sursei de apă și la apărarea împotriva inundațiilor.
- Funcție de durată de exploatare - construcții definitive (permanente);
- Durata de funcționare este 24h/zi.

### **3.6 Obiective de utilitate publică**

Nu vor exista dezmembrări pentru utilitate publică.

### **3.7 Dezvoltarea echipării edilitare**

În prezent, în zona studiată există dotări edilitare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții. Pentru alimentarea cu apă a zonei de locuințe studiate de P.U.Z. se propune branșarea la rețeaua centralizată de distribuție a apei potabile a municipiului Timișoara, iar pentru rezolvarea canalizării se propune racordarea la rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara, racordarea la rețelele existente pe strada Ștefan Procopiu.

#### **3.7.1. Alimentarea cu apă**

Necesarul de apă a fost determinat conform SR 1343-1:2006 în funcție de gradul de dotare a spațiilor pentru locuințe cu instalații sanitare interioare, considerându-se că spațiile vor dispune de instalații sanitare interioare de apă și canalizare cu prepararea locală a apei calde și un debit specific pentru nevoi gospodărești de 120 l/om.zi.

Alimentarea cu apă potabilă se poate rezolva în sistem centralizat din rețeaua existentă a municipiului Timișoara. Pe fiecare branșament se va monta un apometru de contorizare a consumului de apă. Apometrele se vor monta în cămine de vizitare în interiorul proprietății la cel mult 1,0 m de limita de proprietate.

Se va completa ulterior după realizarea proiectelor de edilitare.

#### **3.7.2. Canalizarea apelor uzate**

Debitul de ape uzate menajere evacuat se vor determina conform STAS 1846-90 (vezi breviar de calcul).

Se va completa ulterior după realizarea proiectelor de edilitare.

### **3.7.3. Canalizarea apelor pluviale**

Debitul de ape pluviale s-a calculat în baza SR 1846-2:2006. Apele pluviale se vor scurge pe panta terenului la rigolele de stradă și de aici vor fi colectate către un bazin de compensare amplasat în zona destinată spațiilor verzi, trecute în prealabil printr-un separator de hidrocarburi, apoi descărcate controlat spre rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Se va completa ulterior după realizarea proiectelor de edilitare.

### **3.7.4. Rețea de curent electric**

Rețeaua de curent electric se va extinde ca soluție globală conform planșei de utilități aceasta fiind doar o soluție de principiu. Pentru execuție se va face un proiect de specialitate, pentru care se va obține un Certificat de Urbanism și o Autorizație de Construire separate.

*Lucrări necesare:*

a) Racordarea individuală a construcțiilor, cu montarea blocurilor de protecție și măsură aferente.

Proiectul pentru alimentarea cu energie electrică a zonei se va elabora de către S.C. "ELECTRICA" S.A. – Sucursala de Distribuție și Transport Timiș, la care se va lansa comandă în acest sens. În paralel cu rețeaua electrică se va amplasa și rețeaua TV în cablu.

Se va completa ulterior după realizarea proiectelor de edilitare.

### **3.7.5. Rețea de gaz metan**

Rețeaua de gaz metan se va extinde conform planșei de utilități aceasta fiind doar o soluție de principiu. În faza studiată, se propune alimentarea cu gaze naturale ale consumatorilor casnici de rețeaua existentă în municipiu în urma unui proiect realizat de specialitate, pentru care se va obține un Certificat de Urbanism și o Autorizație de Construire separate.

### **3.7.6. Telecomunicații**

În lungul trotuarelor existente există o canalizație de telecomunicații.

Parcela va beneficia de racordare la rețeaua de telecomunicații existentă pe strada Ștefan Procopiu.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Se va completa ulterior după realizarea proiectelor de edilitare.

### **3.7.7. Alimentare cu căldură.**

Se propune ca alimentarea cu căldură să se realizeze prin centrale proprii cu gaz metan, varianta cea mai practică și mai plauzibilă.

### **3.7.4. Gospodărie comunală.**

Deșeurile rezultate în urma aplicării P.U.Z.ului rămân la nivelul celor menajere și vor fi selectate la producător și eliminate prin întreprinderea de salubritate a municipiului după depozitarea lor intermediară în recipiente și spații controlate organizate corespunzător, sarcină ce revine întreprinderii.

La fazele următoare de proiectare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă privind racordarea la utilități edilitare, apă-canal, gaze, electrice, etc.

### 3.8 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.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative.

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se face pe o zonă sigură ce asigură protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe.

Zonificarea funcțională a avut în vedere separarea funcțiilor, se va avea în vedere evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiilor complementare ale acestora.

Se vor asigura zonele de protecție sanitară conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

### 3.9 Obiective de utilitate publică

În cadrul zonei nu există parcele ce se vor dezmembra pentru utilitate publică.

## 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

### 4.1 Înscrierea în prevederile PUG

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului. 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.

### 4.2 Categori și priorități de intervenție

Se vor stabili în funcție de solicitările ulterioare.

### 4.3 Lucrări în continuare

Pentru dezvoltarea acțiunilor de modernizare și ambientare a spațiului urban nou constituit este apreciată ca necesară întocmirea următoarelor lucrări :

- Întocmirea proiectelor de dotări rețele edilitare a parcelei în studiu.

#### 4.5 În atenția autorităților locale

Se amintesc următoarele principii rezultate din “La Charte urbaine europene” – CPLRE Stasbourg 17–19.03.1992:

- Autoritățile publice trebuie să asigure dezvoltarea economică a localității;
- Dezvoltarea economică și dezvoltarea socială sunt indispensabile;
- Colaborarea între sectorul public și sectorul particular este o componentă importantă a creșterii și dezvoltării economice a localității.

Strategia realizării obiectivelor cuprinde:

- ordonarea prioritară justă și logică a proiectelor de care este nevoie;
- identificarea surselor și a structurilor de finanțare necesare pentru elaborarea și execuția proiectelor;
- implicarea resurselor umane (populație localnică, sezonieră, factori interesați), mass media, în acțiunea complexă de implementare a proiectelor propuse;
- examinarea periodică a stadiilor și dezvoltarea capacității de neadaptare la condițiile schimbate pe parcurs;
- cetățenii au dreptul de a fi consultați asupra oricărui proiect major care afectează viitorul colectivității;
- deciziile politice locale trebuie să se bazeze pe o planificare locală și regională condusă de echipe de profesioniști;
- alegerea soluțiilor politice trebuie să conducă la procesul decizional.

## 5. ANEXE

### 5.1 Documente

Se anexează următoarele documente:

- Certificatul de Urbanism nr. 4007/13.11.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara;

Întocmit,

Specialist RUR, arh. Roxana R. Despotovics