



PLAN URBANISTIC ZONAL

- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME -

Amplasament:	Timișoara, strada Tazlău, nr. 17, 19.
Beneficiar:	STOICOVICI RADISLAV STOICOVICI FLOAREA BRINDESZKU MARIOARA STOICOVICI STEPAN-MILKO
Faza:	P.U.Z.
Data:	Aprilie 2021

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	Locuințe colective și funcțiuni complementare
Amplasament	CF nr. 431401, 438031, 422698, Timișoara, str. Tazlău nr. 17,19.
Beneficiar	STOICOVICI RADISLAV STOICOVICI FLOAREA BRINDESZKU MARIOARA STOICOVICI STEPAN-MILKO
Proiectant general Nr. pr. 303/TAZ/20	S.C. RD SIGN S.R.L. Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14 arh. Negrișanu Răzvan
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data	Aprilie 2021

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general/ Urbanism arh. Negrișanu Răzvan

arh. Candroi Paula Roxana

BORDEROU

Cerere
Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Borderou

Certificat de urbanism nr. 4357 din 21.12.2020
Plan încadrare scara 1:5000 (P.M.T.)
Plan de situație scara 1:1000 (P.M.T.)
Extrase CF nr. 431401, 438031, 422698

**PIESE
SCRISE** Memoriu de specialitate

PIESE	Plan de încadrare	01-A	
DESENATE	Studiu cvartal	02-A	sc. 1:5000
	Acces la infrastructură	03-A	sc. 1:5000
	Situația existentă	04-A	sc. 1:1000
	Reglementări urbanistice	05-A	sc. 1:1000
	Proprietate asupra terenurilor	06-A	sc. 1:1000
	Posibilități de mobilare	07-A	sc. 1:500
	Siluețe urbane		

Întocmit,
Arh. Paula Candroi

Specialist RUR
arh. Răzvan Negrișanu

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI
COMPLEMENTARE CU REGIM MIC DE ÎNĂLŢIME**
- Beneficiar: **STOICOVICI RADISLAV
STOICOVICI FLOAREA
BRINDESZKU MARIOARA
STOICOVICI STEPAN-MILKO**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Aprilie 2021**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenurile situate în Timișoara, strada Tazlău (Săulescu), nr. 17-19, CF nr. 431401, nr. top.: 431401 (Cad. vechi A773/3); CF nr. 438031, nr. top.: 438031, (Top. vechi 18800/1); CF 422698, nr. top.: 422698, (Top. vechi 18801) în vederea realizării obiectivului “**Locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime**”.

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 analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Pe partea vestică a străzii, caracterul actual al zonei este de terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului. Pe latura opusă a străzii, caracterul zonei este de locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime (P,

P+1, P+M). Caracterul propus zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, cover – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

1.3. Surse documentare și analitice

1.3.1. Documentații urbanistice

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/16 iulie 1996;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL 135/2004;
- Planul Urbanistic Zonal "Amplasare stație ecologică de preparat betoane Timișoara" aprobat prin HCL 490/2005;
- Planul Urbanistic de Detaliu "Locuințe colective S/D+P+2E+Er" aprobat prin HCL 272/2008;
- Planul Urbanistic Zonal "Locuințe multifamiliale și funcțiuni complementare. Zonă comercială" aprobat prin HCL 362/2008;
- Planul Urbanistic Zonal "Locuințe colective și servicii" aprobat prin HCL 364/2008;
- Planul Urbanistic Zonal "Ansamblu rezidențial – Locuințe colective" aprobat prin HCL 34/2012;
- Planul Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă destinată activităților economice nepoluante" aprobat prin HCL 79/2012;
- Planul Urbanistic Zonal "Construcție hale" aprobat prin HCL 103/2014;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ

1.3.3. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;

- alte documente relevante.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

→ Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de vest a municipiului Timișoara, în intravilan, cu acces din str. Tazlău, în vecinătatea Dn59A, str. Locotenent Ovidiu Balea.

În perioada comunistă, zona studiată avea un caracter rural, terenurile aparținând circuitului agricol. După identificarea potențialului de urbanizare, zona a intrat într-un proces de dezvoltare.

Conform PUG Timișoara și RLU, parcelele aparțin UTR nr. 7 - zonă rezidențială existent cu locuințe mici, clădiri P, P+1 și P+2.

→ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile sunt alcătuite din zone pentru locuințe individuale, servicii prezente la artera majoră de circulație, funcțiuni complementare zonei de locuințe.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință RrM3 – Restructurare - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, respectiv ULiu - Urbanizare - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime.

→ Potențial de dezvoltare

În proximitatea terenurilor studiate în prezenta documentație, cvartalele vecine sunt mobilate aproape în totalitate, cu locuințe unifamiliale P, P+1 sau P+M. Singurele parcele needificate sunt parcelele de colț. Cvartarul din care fac parte terenurile studiate este delimitat de strada Tazlău la est, Moise Doboșan la sud, Locotenent Ovidiu Balea la nord și calea ferată la vest. Parcelele situate la artera principală Dn59A sunt destinate serviciilor, iar parcelele către calea ferată sunt neurbanizate, la fel ca și terenurile studiate. O dată cu aprobarea prezentei documentații, aliniamentul străzii Tazlău se va închide, rămânând o singură parcelă needificată.

2.2 Încadrarea în localitate

→ Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este formată din 3 parcele, parcelele cu CF nr. 431401, nr. top.: 431401 (Cad. vechi A773/3); CF nr. 438031, nr. top.: 438031, (Top. vechi 18800/1); CF 422698, nr. top.: 422698, (Top. vechi 18801) Timișoara, însumând o suprafață totală de 8478 mp. Terenurile studiate se află la limita intravilanului Timișoara și sunt bordate la:

- Nord – CF 449032 (teren liber de construcții), CF 420105 (construcție servicii pe limita de proprietate), CF 449388 (construcție servicii)
- Sud – teren arabil
- Est – str. Tazlău
- Vest – teren arabil

→ Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea vestică a orașului, în zona cuprinsă între strada Locotenent Ovidiu Balea (Dn59A) în Nord, strada Tazlău în Est și strada Moise Doboșan în Sud.

Zona este deservită de terenuri de sport, magazine, alimentație publică, transport în comun și instituții de învățământ public amplasate preponderent pe strada Moise Doboșan, respectiv Calea Bogdăneștilor. Terenurile se află la o distanță de 3,8km de zona centrală a orașului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (T max. >30°C): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/mp la 21.06 și 118cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifice câmpiei joase

2.4. Fondul construit

Zona studiată are în prezent funcțiune rezidențială - zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu locuințe pentru maxim 2 familii, regim de înălțime maxim P+2E.

În prezent, terenurile studiate au destinație agricolă, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară și sunt libere de construcții.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, aria studiată face parte din zona pentru locuințe și funcțiuni complementare (P-P+2).

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

- **locuințe unifamiliale** - amplasate pe strada Tazlău, str. Moise Doboșan
- regim de înălțime: P, P+1, P+M, P+1+M
- **blocuri de locuințe** - construite
- amplasate pe str. Tazlău, str. Moise Doboșan, str. Mircea cel Bătrân
- regim de înălțime: P+2, P+2+M, P+2+Er.

2.5. Circulația

Terenurile sunt bine deservite de infrastructura rutieră și au acces din 3 străzi: Strada Locotenent Ovidiu Balea, strada Mircea cel Bătrân și strada Moise Doboșan.

În imediata proximitate se află o arteră importantă care conectează terenurile cu importante căi de circulație: Strada Locotenent Ovidiu Balea la nord, la o distanță de 100m și Strada Grigore Alexandrescu la est, la o distanță de 1000 m.

2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Certificatul de Urbansim nr. 4357 din 21.12.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara, menționează la Regimul Juridic, respectiv la Regimul Economic că terenul ce face obiectul prezentului PUZ este teren situat în intravilan, categoria de folosință arabil. Destinația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu clădiri P, P+1, P+2 pentru maxim 2 familii, cu interdicție temporară de constuire până la elaborarea unei documentații de urbanism, posibil afectat de zona de protecție CFR.

Amplasamentul studiat cuprinde parcele identificate prin:

- 1. C.F. nr. 431401** Timișoara
Nr. Cad.: 431401
Categorie de folosință: arabil
S= 3.100 mp
Proprietari: Stoicovici Radislav și soția Stoicovici Floarea
Fără înscrieri privitoare la sarcini
- 2. C.F. nr. 438031** Timișoara, str. Tazlău, nr. 19
Nr. Cad.: 438031
S= 2.497 mp
Proprietar: Brindeszku Marioara
Sarcini: Acțiune în instanță emis de Tribunalul Timiș
- 3. C.F. nr. 422698** Timișoara, str. Saulescu, nr. 17
Nr. Cad.: 422698
S= 2.881 mp
Proprietar: Stoicovici Stepan-Milko
Fără înscrieri privitoare la sarcini

Inițiatorii documentației sunt proprietarii.

Fiind un teren viran, neurbanizat, cu statut de teren agricol, zona este momentan acoperită de vegetație spontană crescută haotic.

2.7. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Alimentarea cu energie electrică
- Telefonizare și telecomunicații
- Rețea de televiziune în cablu
- Alimentarea cu apa
- Canalizarea

2.8. Probleme de mediu

• RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent categoria de folosință de terenuri arabile în intravilan.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, este în continuă creștere.

• EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

• MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

• EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

• EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.9. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar zona studiată este alocată funcțiunii rezidențiale, conform UTR 7 din PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018. În ultimul deceniu, parte din terenurile aparținând acestui UTR au fost reglementate cu funcțiune rezidențială.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

- Retragerea de minim 10m față de limita posterioară a parcelelor rezultate și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Limită de implantare 5m față de str. Tazlău;
- Retrageri laterale minim 5m, cel puțin jumătate din înălțimea clădirilor
- Regim de construire: maxim **S+P+2E+Er** (Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a nivelului curent);
- Funcțiuni: **locuințe colective și funcțiuni complementare**;
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=40%**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=1.44**;
- H max cornișă=**13,5 m**, H_{max}=**15 m**.

3.2. Propuneri zonificare funcțională

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe zona constituită de cele 3 parcele, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte- locuire colectivă și funcțiuni complementare locuirii.

Așadar, conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru aceste parcele este de maxim S+P+2E+Er, și cu un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max. 1,44.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent terenurile sunt neamenajate și, momentan, acoperite de vegetație spontană crescută haotic. pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare.

3.4. Modernizarea circulației

În noul PUG, strada Tazlău nu este prevăzută pentru lărgire.

3.5. Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim mic de înalțime”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – Locuințe si funcțiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

🌀 Bilanț teritorial - global

	Situatie existentă	Situatie propusă	
		mp	%
Suprafața terenului	8478 mp	8478 mp	100%
Circulații pietonale, auto și parcaje	0 mp	2543,4 mp	30%
Suprafață construită	0 mp	3391,2 mp	40%
Spații verzi	0 mp	2543,4 mp	30%
P.O.T. maxim	0 mp	40%	
C.U.T. maxim	0 mp	1.44	

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.7. Îmbunătățirea calității spațiului urban

Soluția propusă se armonizează cu prevederile Masterplanului: Politica 5: Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public, Programul 1: Creșterea calității spațiului public urban și Programul 2: Creșterea calității rețelei de spații verzi.

Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Din suprafața totală a terenului, 2543,4mp, reprezentând 30% se va constitui în circulații pietonale, auto și parcaje. Parcelele vor avea acces la spații de joacă pentru copii și spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor proprii și pentru vizitatori.

3.10. Obiective de utilitate publică

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Teren proprietate privată	8.478 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri aflate în domeniul privat	8.478 mp
Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	0 mp

4. CATEGORIILE DE COSTURI

ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

🌀 Costuri suportate de investitorii privați

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

Pr. nr. 303/TAZ/20

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile racordurilor auto la strada Tazlău
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME, str. Tazlău nr. 17, 19, Timișoara** 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 orașului;
- 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. Paula Candroi

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu