



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA  
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P. U. Z. - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE STR. ARMONIEI NR. 18

## FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrarii	P.U.Z. – LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Beneficiar	SC C&M WEST HOUSE SRL
Amplasament	mun. Timisoara, str. Armoniei nr. 18, jud. Timis CF 404385 CAD 404385
Proiectant general	BOT LUCIAN COSMIN – B.I.A. Lugoj, str. Ana Ipatescu, nr. 15A
Faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE – Etapa 1
Data elaborarii	februarie 2021
Proiect nr.	04/2021



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA  
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P. U. Z. - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE STR. ARMONIEI NR. 18

## LISTA DE SEMNATURI

Proiectant general                      BOT LUCIAN COSMIN – B.I.A.

arh. Lucian Bot

Specialist RUR                              arh. Daniel Gutu



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA  
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P. U. Z. - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE STR. ARMONIEI NR. 18

## **BORDEROU**

### **Piese scrise**

Cerere

Foaie de capat

Lista de semnaturi

Borderou

Memoriu de general

Certificat de urbanism nr. 2853 din 12.08.2019 prelungit

Extras de carte funciara nr. 404385 Timisoara

CUI beneficiar

### **Piese desenate**

Ridicare topografica

U01 Plan de incadrare in localitate, incadrare in PUG

U02 Situatia existenta

U03 Reglementari urbanistice

U04 Proprietate asupra terenurilor

U05 Posibilitati de mobilare urbanistica



## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRARII:	P.U.Z. – LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
BENEFICIAR :	SC C&M WEST HOUSE SRL
AMPLASAMENT :	mun. Timisoara, str. Armoniei nr. 18, jud. Timis CF 404385 CAD 404385
NUMAR PROIECT :	04/2021
FAZA DE PROIECTARE :	PUZ – Studiu de oportunitate (etapa 1)
DATA ELABORARII:	februarie 2021

#### 1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea unui Studiu de Oportunitate, pentru un teren situat in municipiul Timisoara, pe str. Armoniei nr. 18, in vederea realizarii obiectivului mentionat: *locuinte colective si functiuni complementare*.

#### 1.3. Surse de documentare

Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost luate In considerare urmatoarele documentatii si studii de urbanism ce reglementeaza parcela studiata si zonele invecinate:

- P.U.G. al mun. Timisoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017;
- Noul P.U.G. al mun. Timisoara – etapa III;
- PUZ - Locuinte colective si functiuni complementare, Timisoara, str. Armoniei nr. 20, 20A aprobat prin HCL nr. 21 din 30.01.2018;
- PUZ - Locuinte colective, comert si servicii, Timisoara, str. Armoniei nr. 16 aprobat prin HCL nr. 545 din 24.10.2018;
- Ridicare topografica pentru zona studiata.

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. indicativ GM 010/2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;



P. U. Z. - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE STR. ARMONIEI NR. 18

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism;
- OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, modificat prin OMS 994/2018;
- Codul Civil;

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Pana in anii 2000 zona din care face parte parcela supusa studiului urbanistic avea caracter mai degraba rural, terenurile avand destinatie agricola. Odata cu aparitia centrelor comerciale in partea de nord a orasului, a dezvoltarii accelerate a localitatii Dumbravita si a includerii strazii Grigore Alexandrescu (str. Centura) in inelul IV de circulatie (studiul VISION Timisoara 2030) asigurand legatura dintre Calea Aradului si zona Lipovei, parcelele adiacente au capatat valoare imobiliara sporita, astfel ca au aparut o serie de planuri urbanistice zonale prin care s-a reglementat destinatia acestora, in corelare cu propunerile de largire a prospectului strazilor Grigore Alexandrescu si Armoniei si noului PUG al mun. Timisoara.

### **2.2. Incadrarea in localitate**

Parcela studiata este situata in partea de nord a municipiului Timisoara.

- la nord: str. Grigore Alexandrescu – inel IV de circulatie (str. Centura - TOP 2161/2);
- la sud: str. Armoniei;
- la est: parcele private cu destinatia de locuinte colective cu functiuni complementare si drumuri de interes local (PUZ aprobat prin HCL 545 din 24.10.2018);
- la est: parcele private cu destinatia de locuinte individuale si colective cu functiuni complementare si drum de interes local (PUZ aprobat prin HCL 21 din 30.01.2018).

### **2.3. Caracterul zonei**

Conform PUG Timisoara si RLU, parcela se afla in UTR nr. 22 - partial zona de locuinte si functiuni complementare cu locuinte pentru maxim 2 familii, regim de inaltime P, P+2E, POTmax = 40%, partial zona institutii si servicii, afectata de traseul Inelului IV de circulatie. Vecinatatile sunt alcatuite din zone pentru locuinte colective cu servicii, locuinte individuale, functiuni complementare zonei de locuinte. Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitatile teritoriale de referinta Li/c - Locuire - Zona de locuinte individuale, semicolective si colective mici si Uli/c - Urbanizare zona locuinte individuale, semicolective si colective mici, traversate de inelul IV.

### **2.4. Elemente ale cadrului natural**

Municipiul timisoara face parte, din punct de vedere geomorfologic, din Campia Banatului. Zona se incadreaza in complexul aluvionar a carei geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare care au dus la transportarea si depunerea de particule fine provenite din dezagregarea rocii de baza. Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare reprezentate printr-un complex



P. U. Z. - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE STR. ARMONIEI NR. 18  
alcatuit din argile, prafuri, nisipuri, si pietrisuri cu extindere la peste 100m adancime. Fundamentul cristalin-granitic se afla la 1400-1700m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii. Conform codului de proiectare seismica P100-1/2013 conditiile locale de teren studiat in localitatea Mosnita Noua sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt  $T_c=0,7$  sec., a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului  $\beta_0=3$ , a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat si acceleratia terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$ . Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 la 0,70 m.

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

- a) temperatura aerului:
  - media lunara maxima :+21-22 °C in iulie, august
  - media lunara minima:-1-2°C in ianuarie
  - maxima absoluta: +40°C in 16.08.1952
  - minima absoluta: -29.2°C in 13.02.1935
- b) precipitatii:
  - media lunara maxima: 70-80mm
  - media anuala: 600-700mm
  - cantitatea maxima in 24h:100mm in 01.06.1915
- c) vantul:
  - directii predominante: N-S 16% si E-V 13%.

Parcela studiată este relativ plana fara pericol de baltire sau alunecari de teren, situata la circa 92 m fata de nivelul Marii Negre, conform ridicarii topografice. Terenul nu face parte din zona protejata si nu prezinta riscuri naturale. Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse in valoare

## 2.5. Accesibilitatea la caile de circulatie

Actualmente, accesul pe parcela se face de pe strazile Armoniei (prospect existent de 8,28 m) la sud si Grigore Alexandrescu (str. Centura prospect existent de 6,42 m) la nord. Pe laturile longitudinale sunt propuse drumuri prin PUZ-urile invecinate: cu prospecte de 8 m la vest si 12 m la est. Pe parcela nu sunt amenajate cai de circulatie.

## 2.6. Situatia juridica

Parcela studiată se afla in proprietatea privata a SC C&M WEST HOUSE SRL, fiind identificata prin CF nr. 404385 si nr. CAD 404385 si avand suprafata de 5.749 mp, conform extrasului CF. Categoria de folosinta a parcelei este de curti-constructii intravilan.

## 2.7. Ocuparea terenurilor

Actualmente parcela studiată este libera de constructii, nesistemata si neimprejmuita. In zona adiacenta exista mai multe documentatii de urbanism aprobate pentru locuinte colective cu functiuni complementare si locuinte pentru maxim doua familii. Fondul construit existent este in proportie de peste 90% constituit din locuinte cu regim redus de inaltime pe strazile Armoniei si Tudor Arghezi. Pe partea vestica a parcelei s-a edificat un imobil de locuinte colective, un altul fiind in executie.



## **2.8. Echiparea edilitara**

In prezent, zona este deservita de toate utilitatile publice: apa si canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie si retea de televiziune prin cablu, fiind existente pe str. Armoniei si partial pe strazile propuse prin PUZ-urile invecinate. Actualmente, parcela nu este bransata/racordata la nici o utilitate publica.

## **2.9. Optiuni ale populatiei**

Parcela studiata este proprietate privata a unei persoane juridice. Prin PUZ se propun functiuni rezidentiale semicolective si colective, functiuni de servicii complementare si continuarea tramei stradale propuse prin documentatiile anterioare de urbanism. Aceste propuneri s-au facut pentru atragerea de investitii pe acest teren si mobilarea acestuia in corelarea cu dezvoltarea urbanistica a zonei. Conform legii, aceasta propunere va fi supusa consultarii publice prin procedura de informare organizata de serviciul de urbanism al Primariei mun. Timisoara.

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

Ridicarea topografica si suportul cadastral RGI au relevat situatia reala a parcelei si zonei adiacente, din punct de vedere al limitelor cadastrale, altimetric, al retelelor si al fondului construit. Din studiul documentatiilor de urbanism aprobate pe zona studiata rezulta oportunitatea interventiilor de a include parcela in cauza in circuitul functiunilor de locuire colectiva si semi-colectiva, servicii publice si comert. Se propune continuarea tramei stradale existente si mobilarea cu volume cu un regim de inaltime mai mare pe latura adiacenta Inelului IV de circulatie si o reducere graduală a regimului de inaltime catre strada Armoniei.

## **3.2. Valorificarea cadrului natural**

Prin planul urbanistic propus se prevede o parcela cu destinatia de spatiu verde amenajat. De asemenea, se vor amenaja spatii verzi de aliniament pe strazile propuse. Sistemizarea parcelelor vor include amenajarea unor parcuri ecologice din dale prefabricate cu interspatii gazonate, amenajarea de spatii verzi tratate peisager precum si plantarea de arbori si arbusti de talie mica si medie.

## **3.3. Categoriile functionale propuse**

Pe parcela supusa studiului urbanistic (5.749 mp) se propune crearea premizelor pentru edificarea unor imobile cu destinatie de locuinte pentru doua familii de tip insiruit, locuinte colective si locuinte colective cu servicii si dotari la parter, amenajarea de parcuri semi-publique si private la nivelul terenului si private la demisol, amenajarea de alei pietonale si a unor spatii verzi. Aceste propuneri sunt detaliate in plansele cu reglementarile urbanistice si propuneri de mobilare atasate acestei documentatii. Pentru amplasarea pe limita de proprietate pe parcela pentru locuinte colective si servicii la parter, se va obtine acordul vecinilor afectati. H max parter=5 m.



### 3.4. Modernizarea circulatiei si dotari de interes public

Avand in vedere propunerea largirii prospectului strazii Grigore Alexandrescu (Inelul IV de circulatie) la 30 m s-a rezervat o fasie de teren de 5,93 m pe latura nordica a parcelei. Str. Armoniei are actualmente un prospect stradal de circa 8,28 m la frontul sudic al parcelei si circulatie auto pe un singur sens. Prin propunerea largirii prospectului acestei strazi la 14 m s-a rezervat o fasie de teren cu latimea cuprinsa intre 2,74 si 3,12 m pe latura sudica. Pentru dezvoltarea urbanistica a parcelei studiate in concordanta cu propunerile privind circulatiile din PUZ-urile invecinate si tinand seama de dimensiunile parcelelor rezultate, se propune cedarea unei fasii de 6 m pe toata latura vestica. Aceasta fasie va fi alipita drumului public existent, completand astfel legatura existenta dintre str. Armoniei si str. Grigore Alexandrescu (str. Centura) cu un prospect final de 14 m (la fel ca propunerea pentru str. Armoniei), ce va include zona carosabila, zona verde de aliniament si zona de trotuar. De asemenea se propune continuarea celor doua strazi perpendiculare pe latura estica a parcelei, pana la strada longitudinala propusa. Acete doua strazi vor avea prospecte de 12 m ce vor include zone carosabile, zone verzi de aliniament si zone de trotuar.

Se vor asigura locuri de parcare parcela in functie de suprafata ocupata de fiecare functiune in parte. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in **NORMATIVUL P 118/2013**. Terenul aferent drumurilor publice va fi cedat și va ramane proprietate publica. Lucrarile rutiere de extindere si racord se vor executa conform proiectului de specialitate. Zonele carosabile si pietonale de pe parcele vor fi realizate din dale prefabricate iar parcarile de la nivelul terenului din dale ecologice cu interspatii gazonate. Apele pluviale de pe platforme se vor colecta in rigole carosabile si vor fi directionate catre reseaua publica de canalizare prin intermediul unor bazine tampon cu separatoare de hidrocarburi. Solul natural va fi protejat cu membrane impermeabile.

### 3.5. Zonificare functionala, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Funciunile propuse pentru parcela studiată sunt pentru locuire semi-colectiva, colectiva, servicii si dotari complementare. Zonificarea terenului presupune: zona alocata constructiilor pentru locuinte si functiuni complementare, zona alocata circulatiilor auto/pietonale si parcajelor, publice si private, si zona alocata spatiilor verzi. Se vor respecta normele de igiena si sanatate a populatiei, de protectie a mediului si PSI.

#### **BILANT TERITORIAL GLOBAL**

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN STUDIAT				
ZONA PENTRU LOCUINTE P+1E+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	5.749	100	1.335,86	23,24
ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE P+3E			1.229,04	21,38
ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE S/D+P+5E+Er CU SERVICII LA PARTER			949,27	16,51
ZONA PENTRU DRUMURI SI SPATII VERZI DE ALINIAMENT			1.947,02	33,87
ZONA VERDE COMPACTA			287,81	5
<b>TOTAL</b>	<b>5.749</b>	<b>100</b>	<b>580</b>	<b>100</b>





### INDICI URBANISTICI

ZONA FUNCTIONALA	Parcela	H max cornisa	H max coama	POT	CUT	Retrageri
Locuinte individuale P+1E+M cu max 2 apartamente si functiuni complementare	1-4	7,50m	10,50m	40%	1	3,00m front 6,00 m spate
Locuinte colective cu regim de inaltime P+3E	6	12,50m	14,50m	35%	1,40	3,00/5,00m fronturi 6,00m lateral
Locuinte colective cu servicii la P cu regim de inaltime S/D+P+5E+Er	7	23,00m	25,00m	32% etaje 50% parter	2,40	5,00/10,00m fronturi 0/6,00m lateral

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru deservirea edilitara a functiunilor si amenajarilor propuse propus prin prezenta documentatie, se propun urmatoarele lucrari cu caracter tehnico-edilitar:

- extinderea retelei publice de alimentare cu apa pe strazile propuse;
- extinderea retelei publice de canalizare pe strazile propuse;
- extinderea retelei de alimentare cu energie electrica pe strazile propuse;
- extinderea retelei de gaze naturale pe strazile propuse;
- extinderea retelelor de telefonie si televiziune prin cablu pe strazile propuse;
- colectarea si depozitarea deseurilor se va realiza In containere speciale ce vor fi evacuate periodic.

Dezvoltarea edilitara a parcelei studiate se va realiza conform proiectelor Intocmite de proiectantii de specialitate, In corelare cu avizele eliberate de detinatorii retelelor edilitare.

### 3.7. Protectia mediului

Conditii tehnice privind protectia mediului se bazeaza pe principiul produsului de constructii astfel incat pe toata durata de viata (executie, exploatare, postutilizare) sa nu afecteze in nici un fel echilibrul ecologic. Utilizarea terenului si functiunile propuse nu vor fi de natura sa polueze zona sau sa impiedice buna functionare a amenajarilor propuse sau a vecinatilor. De asemenea, materialele partilor constitutive structurale si nestructurale precum si instalatiile si echipamentele necesare nu vor avea impact daunator asupra mediului sau sanatatii oamenilor in conditiile respectarii normelor in vigoare si a prescriptiilor tehnice de utilizare. Amplasamentul nu se afla in zona protejata sau rezervatie naturala, astfel ca nu vor fi afectate fauna, flora terestra si acvatica, monumente ale naturii si arii protejate.

Se va asigura o parcela cu destinatia de spatiu verde in cuantum de 5% din suprafata totala a terenului. De asemenea, se vor amenaja spatii verzi de aliniament pe toate strazile propuse, intre zona carosabila si zona de trotuare. Pe parcelele pentru locuinte se vor amenaja zone tratate peisager cu plantatii joase si spatii verzi unde se vor planta arbori. Se va respecta HCL 62/2012 privind modul de calcul al spatiilor verzi.



### **3.8. Consecinte economice si sociale**

Propunerile urbanistice prezentate vin sa completeze functiunile rezidentiale cu functiuni complementare ale zonelor adiacente si sa continue dezvoltarea tramei stradale propusa prin documentatii si studii de urbanism anterioare. Configurarea parcelei conform propunerii prezentate va imbunatati calitatea zonei din punct de vedere social si economic prin modelarea peisajului urban si prin asigurarea de functiuni publice si spatii verzi amenajate. Principalele efecte anticipate sunt:

- stimularea dezvoltarii echilibrate si durabile a parcelei studiate in cadrul zonei adiacente;
- mentinerea unui nivel favorabil de dezvoltare socio-economica prin revitalizarea unor zone agricole intravilane neamenajate;
- realizarea unei structuri adaptata necesitatilor din zona, in acord cu principiile de conservare si protectie a resurselor.

### **3.9. Categoriile de costuri**

#### **Costuri suportate de investitorii privati:**

- toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse;
- toate operatiunile cadastrale;
- avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare;
- bransarea/racordarea parcelelor propuse la retelele edilitare;
- realizarea racordurilor auto la strazilor propuse precum si racordurile cu strazile Armoniei si Grigore Alexandrescu;
- amenajarea parcelei cu destinatie de spatiu verde.

#### **Costuri ce cad in sarcina autoritatilor publice locale:**

- largirea strazilor Grigore Alexandrescu si Armoniei;
- executia drumurilor noi propuse – carosabil, spatii verzi de aliniament, trotuare;
- extinderea retelelor edilitare si a iluminatului stradal pe portiunile de teren ce vor fi cedate domeniului public..

### **3.10. Concluzii**

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbanistica ale comunei zonei de nord a mun. Timisoara;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate si aprobate pentru acea zona;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu.

Intocmit  
Arh. Lucian Bot

Specialist RUR  
Arh. Daniel Guțu