



ELABORARE PUZ ZONA REZIDENTIALA

Amplasament:
Timișoara,
C.F. nr. 442719
Nr. topo 442719

Beneficiar:
BOIANGIU IOAN

Faza:
Etapa 1 PUZ

Data:**OCTOMBRIE 2021**



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV3897359361
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	ELABORARE PUZ ZONAREZIDENTIALA
Amplasament	Timișoara, CF nr. 442719 Nr. Top. 442719
Beneficiar	BOIANGIU IOAN
Proiectant general - Urbanism Pr. nr. 28/2021	S.C."D-CONTEXT STUDIO" S.R.L. Timișoara, Timișoara, str. Retezat nr 6 arh. Dragomir DRAGAN
Faza de proiectare	Etapa 1 PUZ
Data elaborării	Octombrie 2021



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV3897359361
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

1. Proiectant general

s.c."D-CONTEXT STUDIO" s.r.l.
arh. DRAGAN Dragomir



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV3897359361
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

BORDEROU

• PIESE SCRISE

- Cerere
- Foaie de capăt
- Lista și semnăturile proiectanților
- Borderou
- Memoriu de specialitate
- Anexe :
 - Certificat de Urbanism
 - Scheme compozitionale

• PIESE DESENATE

- | | |
|---------------------------------------|--------|
| • Plan de incadrare | 01 – A |
| • Plan incadrare in PUG nou | 02 – A |
| • Plan de situatie existent | 03 – A |
| • Propuneri urbanistice cu vecinatati | 04 – A |
| • Propuneri urbanistice | 05 – A |
| • Studiu de cvartal | 06 – A |
| • Studiu vecinatati | 07 – A |

Întocmit:
arh. **DRAGAN** Dragomir



MEMORIU DE SPECIALITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei documentații îl constituie întocmirea unui Studiu de Oportunitate pentru terenul situat în **Timișoara, zona Metro 2, CF 442719.**

În vederea realizării obiectivului „**PUZ ZONA REZIDENTIALA**”.

Terenul studiat în prezenta documentație se află situat în zona nordică a Municipiului Timișoara (Metro 2), CF 442719.

2.SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona amplasamentului și informațiile cu caracter analitic.

Studii de fundamentare cu caracter documentar:

- Planul Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL nr.157/2002 și prelungit conform HCL nr. 131/2017;
- Plan Urbanistic General Timișoara- în curs de aprobare

Studii de fundamentare cu caracter analitic:

- Accesibilitatea la căi de circulație majore asigură premisele conturării acestui program funcțional;
- Funcțiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

Reglementările propuse sunt în conformitate cu legea 350/2001 revizuită și OG 27/2008 – completare la legea 350/2001 care da posibilitatea mării coeficienților zonei studiate POT /CUT cu maxim 35% , o singură dată prin realizarea unui PUZ .

3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1. Evoluția zonei

Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă a fiecărei arii studiate și de proximități urbanistice care impuneau constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici. Prin documentațiile urbanistice aprobate în arealul studiat, zona are un caracter pronunțat de locuire și servicii.

Art. 2 **Funcțiunea dominantă:**

Este cea de locuire și servicii

- locuințe colective
- servicii



Art. 3 **Funcțiunile complementare** admise ale zonei:

- instituții publice și servicii, comert;
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje

Art. 4 **Utilizări funcționale conform RLU**

4.1 **Utilizari admise**

-Locuire individuala cu maxim 2 unitati locative pe parcela

- Locuire colectiva cu maxim 6 apartamente pe parcela

Mica productie si activitati complementare- administrative, de depozitare, de transport, sociale etc

- sedii/ puncte de lucru pentru microintreprinderi, intreprinderi mici si mijlocii, ce desfasoara activitati complexe bazate pe productia de tip industrial, sau cvasiindustrial- administrative, de depozitare, comerciale, etc.

-formare profesionala

4.2 **Utilizari admise cu conditii**

-activitati complementare si de sustinere a functiunii principale a zonei, functiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educationale cu conditia amplasarii in perimetre delimitate si reglementate prin PUZ ca zone de servire special instituite

-infrastructura edilitara conditionat de amplasarea in subteran a acestora sau in afara spatiului public

-garaje publice sau private supraterane in cladiri dedicate cu conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

- Aliniament – conform regimului existent
- Regim de inaltime:
 - 1) maxim 1-P+2E+M/Er
- Indici urbanistici:
 - POT propus 35%
- Reglementarile cu privire la ansamblurile protejate sunt specifice (interventii controlate si avizate de institutiile abilitate).

3.2. **Incadrarea in localitate**

Amplasamentul este situat in zona Metro 2 CF 442852 si are urmatoarele vecinatati:

- | | |
|---|--|
| 1 | Nord– CF 442852 |
| 2 | Est – DE 712/1 |
| 3 | Sud –DE 715/1/8 |
| 4 | Vest -Parcela privata- teren arabil extravilan- CF428458 |



3.3. Accesibilitate la căi de comunicație

Zona care face obiectul studiului este accesibilă în prezent din partea sud, DE 715/1/8si prin partea de Est DE712/1. Accesul la parcela se poate rezolva facil si nu perturba traficul in zona.

3.4. Situația juridică a terenurilor/Ocuparea terenului

Parcela este aproximativ rectangulară, cu dimensiunile de 29 m front stradal la DE 715/1/8 (latura cea mai scurta). Suprafața terenului este de 4350mp. Orientarea este aproximativ pe direcția NV-SE

În prezent, terenul este liber de orice constructii.

3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

În prezent in zona studiata sunt predominant terenuri neconstruite, cu PUZ-uri aprobate avand in special functiuni de locuire si functiuni complementare. Aspectul arhitectural al zonei este tipic zonelor in curs de dezvoltare, cu spatii inca neconstruite.

Pe terenul studiat nu există elemente naturale sau de relief care să prezinte vreo importanță sau care să condiționeze în vreun fel organizarea urbanistică.

▪ REGLEMENTĂRI

In perimetrul amplasamentului ce face obiectul documentatiei, se dorește o zonificare functionala care va rezulta in 2 subzone si anume Zona 1 Lc- aferenta parcelelor 1 si 2 cu locuinte colective de mici dimensiuni cu maxim 6 unitati locative pe parcela; Zona 2 Li- aferenta parcelei 3 - cu locuire individuala cu maxim 2 unitati locative pe parcela. Functiunea este in conformitate cu caracterul zonei . Prin functiuni complementare intelegem cf PUG, unitati comerciale inserate in zona de locuit, servicii, birouri firme, mica productie si accese pietonale, carosabile sau parcaje.

Constructiile propuse in studiul de fata se incadreaza in utilitatea functionala a zonei, respectand regulamentele in vigoare stabilite de PUG dupa cum urmeaza:

- functiunea propusa face parte utilizarile adimse prin PUG conform articolului 4 din capitolul 3 al prezentului memoriu
- respecta compatibilitatea cu securitatea zonei , salubritatea si confortul acesteia.
- Nu este o constructie poluanta

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se seama de urmatoarele obiective: -realizarea unei zonificari functionale avand

- Zona 1 Lc- aferenta parcelelor 1 si 2 cu locuinte colective de mici dimensiuni cu maxim 6 unitati locative pe parcela; ,
- Zona 2 Li- aferenta parcelei 3 - cu locuire individuala cu maxim 2 unitati locative pe parcela.



- asigurarea suprafetelor de teren necesare drumurilor si aleilor de deservire a obiectivului;
- realizarea unui spatiu verde in conformitate cu directivele de mediu in vigoare
- respectarea si asigurarea numarului de parcaje pentru functiunea si suprafata cladirii propuse.

Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pe terenul studiat este:

- Zona 1 Lc- aferenta parcelor 1 si 2 cu locuinte colective de mici dimensiuni cu maxim 6 unitati locative pe parcela,;
- Zona 2 Li- aferenta parcelei 3 - cu locuire individuala cu maxim 2 unitati locative pe parcela.

Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă a fiecărei arii studiate și de proximități urbanistice care impuneau constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici.

	<i>Situația existentă (mp)</i>	<i>Situația propusă (%) (mp)</i>	
Terenul studiat	4350	4350	
Circulații pietonale, auto si parcaje	0	52.04	2263.16
Spații verzi	0	6.60	287.17
Li-Locuire individuala cu max.2 ap/parcela	0	12.40	539.63
Lc Locuire colectiva max 6 ap/parcela	0	28.96	1260.04

<i>Indici</i>	<i>Situația existentă</i>	<i>Situația propusă</i>
POT	0.00%	35.00%
CUT	0,00	max. 1.6

Regimul de înălțime: P+2E+M/Er
Hmax. = +14m fata de C.T.S.



Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Amplasarea construcției în interiorul parcelei va respecta următoarele coordonate:

- 5.00m fata de aliniament
- 4.00 m fata de limitele laterala pentru zona Lcs; 3.00 m fata de limitele laterale pentru zona Li.
- 10.00m fata de limita posterioara

Protecția mediului

Aria studiată în cadrul documentatiei este situată in zona Metro 2

În cadrul prezentului studiu se prevăd o serie de măsuri, cu implicații referitoare la impactul asupra mediului:

- echiparea tehnico-edilitară proprie;
- realizarea tramei de circulație în incintă și până la accesul în incintă, cu respectarea normelor de protecție a mediului;
- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi în proporție de minim 5% din suprafața luată în studiu- in cazul de fata este obtinut un procent de 6.60% spatii verzi.

Conform **Anexei nr. 1 a Hotărârii nr. 1076 din 8 iulie 2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, se menționează **CRITERIILE pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului**:

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Nu este cazul.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Proiectul propus nu crează cadrul pentru derivarea altor programe sau planuri.

c) relevanță planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile;

Integrarea considerațiilor de mediu se face după aprobarea PUZ-ului. În sensul dezvoltării durabile se vor lua măsuri în cadrul fazelor ulterioare, în vederea realizării anvelopelor clădirii în conceptul eficienței energetice.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Având în vedere natura funcțiunii, nu este cazul.



e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Nu rezultă deșeuri din activitatea propusă.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu este cazul.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfontalieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu;

Activitatea desfășurată nu afectează sănătatea umană și nu afectează factorii de mediu.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu se afectează prin funcțiunea propusă zona geografică și mărimea populației.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural; Nu este cazul.

ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu se depășesc concentrațiile maxime admisibile în ceea ce privește consumul de combustibil sau alți factori de mediu (zgomot).

iii) folosirea terenului în mod intensiv;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional. Nu este cazul.

4. CONCLUZII



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV3897359361
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Din analiza globală a situației urbanistice existente și a propunerilor de dezvoltare a zonei se desprind următoarele concluzii:

1. - Zona 1 Lc- aferenta parcelelor 1 si 2 cu locuinte colective de mici dimensiuni cu maxim 6 unitati locative pe parcela;
2. - Zona 2 Li- aferenta parcelei 3 - cu locuire individuala cu maxim 2 unitati locative pe parcela.
3. situația actuală care începe să se contureze susține ipoteza dezvoltării zonei cu funcțiune mixtă , potentialul de dezvoltare a zonei Metro 2.

Întocmit:
arh. **DRAGAN** Dragomir