



PLAN URBANISTIC ZONAL

-FUNCTIUNI MIXTE LOCUINTE SI SERVICII-

Amplasament:

Mun. TIMISOARA, strada Closca, nr. 15

Beneficiar:

**PAROHIA ORTODOXA ROMANA TIMISOARA-
CARTIER MEHALA**

Faza:

P.U.Z.

Data:

octombrie 2021



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro
Pr. nr. 348/CPB/21

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării

Funcțiuni mixte locuințe și servicii

Amplasament

CF nr. 449012, Timișoara, str. Cloșca, nr. 15

Beneficiar

PAROHIA ORTODOXA ROMANA TIMISOARA-CARTIER
MEHALA

Proiectant general
Nr. pr. **348/CPB/21**

S.C. RD SIGN S.R.L.
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
arh. Negrișanu Răzvan

Faza de proiectare

P.U.Z.

Data

octombrie 2021



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro
Pr. nr. 348/CPB/21

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general/ Urbanism arh. Negrișanu Răzvan

arh. Alexandru Măduța

BORDEROU

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

Certificat de urbanism nr. 1738 din 24.06.2021
Plan încadrare scara 1:5000 (P.M.T.)
Plan de situație scara 1:1000 (P.M.T.)
Extras CF nr. 449012

**PIESE
SCRISE**

Memoriu de specialitate

**PIESE
DESENATE**

Plan de încadrare	01-A	-
Studiu cvartal	02-A	sc. 1:2000
Situația existentă	03-A	sc. 1:500
Reglementări urbanistice	04-A	sc. 1:500
Proprietate asupra terenurilor	05-A	sc. 1:500
Posibilitate de mobilare	06-A	sc. 1:500
Volumetrie cvartal	07-A	-
Volumetrie propusa	08-A	-

Întocmit,
arh. Alexandru Măduța

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PUZ FUNCTIUNI MIXTE LOCUINȚE SI SERVICII**
- Beneficiar: **PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ TIMIȘOARA-CARTIER MEHALA**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **octombrie 2021**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui plan urbanistic zonal pentru terenul situat în Timișoara, strada Cloșca, nr. 15, CF nr. 449012, în vederea realizării obiectivului **“PUZ Funcțiuni mixte locuințe și servicii”**.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea terenului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza 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

Caracterul actual al zonei este de terenuri cu destinație “zona de locuințe și funcțiuni complementare pentru maxim 2 familii”, situate în intravilanul municipiului. Pe latura opusă a străzii, caracterul zonei este de locuințe unifamiliale și servicii cu regim mic de înălțime (P, P+1, P+M). Caracterul propus este de zonă cu locuințe, servicii și comerț cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Conform PUG Timișoara și RLU, parcela aparține UTR nr. 11 - zonă rezidențială existentă cu locuințe mici, clădiri P, P+1 și P+2.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile

se încadrează în unitățile teritoriale de referință M3 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

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 Zonal aprobat prin HCL nr. 388/2020
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 76/2009
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara, în curs de avizare, Etapa 3, aprobat prin HCL 428/30.07.2013.

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 (actualizată prin Ordonanța urgență 79/2021);;
- Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- 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 a populației (actualizat prin Ordinul 1378/2018);
- 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 (actualizată prin Legea 190/2021);
- alte documente relevante.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

→ Date privind evoluția zonei

Terenul studiat prin planul urbanistic zonal se află în partea de vest a municipiului Timișoara, în intravilan, cu acces din str. Cloșca și str. Ioan Plavoșin.

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

→ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

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

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință M3 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 388/2020 în zona studiată se prevede un ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim maxim de înălțime P+6E, POT maxim 60%, CUT maxim 3, minim 25% spațiu verde.

Conform Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 76/2009 în zona studiată se prevede un ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim maxim de înălțime P+3E+2ER, POT maxim 40%, CUT maxim 1,8, minim 25% spațiu verde.

→ Potențial de dezvoltare

În proximitatea terenului studiat în prezenta documentație, cvartalele vecine sunt mobilate aproape în totalitate, cu locuințe unifamiliale P, P+1 sau P+M. Cvatralul din care face parte terenul studiat este delimitat de strada Ioan Plavoșin la est, str. Horia la sud, str. Cloșca la nord și str. Macilor la vest.

Zona are un potențial semnificativ de dezvoltare, identificat și prin noul PUG, dar inserția unor construcții noi presupune un proces de urbanizare respectiv demolarea caselor cu caracter rural și comasarea parcelor.

2.2 Încadrarea în localitate

→ Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este formată dintr-o parcelă cu CF nr. 449012, Timișoara, având o suprafață totală de 2 079 mp. Terenul studiat se află în intravilanul mun. Timișoara și este bordat la:

- Nord – str. Cloșca
- Sud – CF 411161, (Construcție instituție publică ANCOM), CF 435982 (Construcție locuința unifamilială), nr. topo vechi 21632 (Construcție locuința unifamilială)
- Est – str. Ioan Plavoșin
- Vest – nr. topo vechi 21756-21757 (Construcție locuința unifamilială)

→ Relaționarea zonei cu localitatea

Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Timișoara și este situat în partea vestică a orașului, în zona cuprinsă între strada Cetații în est, strada Cloșca în nord și strada Grigore Alexandrescu în vest.

Zona este deservită de terenuri de sport, magazine, alimentație publică, transport în comun și instituții de învățământ public amplasate preponderent pe strada Cloșca și str. Cetații. Terenul se află la o distanță aproximativă de 1,8 km 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, terenul studiat prezintă 3 corpuri de clădire, cu regim de înălțime parter cu următoarele suprafețe așa cum rezultă din extrasul de carte funciară:

- C1: S construită la sol 250 mp, S desfășurată 250 mp;
- C2: S construită la sol 562 mp, S desfășurată 562 mp;
- C2: S construită la sol 195 mp, S desfășurată 195 mp;

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 și funcțiuni complementare:**

Pr. nr. 348/CPB/21

- amplasate pe strada Cloșca, str. Ioan Plavoșin
- regim de înălțime: P, P+1, P+M

- blocuri de locuințe:

- construite și propuse
- amplasate pe str. Horia, str. Macilor
- regim de înălțime: P+2, P+2+Er, P+6.

2.5. Circulația

Terenul este bine deservit de infrastructura rutieră și are acces din 2 străzi: strada Ioan Plavoșin și strada Cloșca.

În imediata proximitate se află artere importante care conectează terenul cu importante căi de circulație: bulevardul Cetății la est, la o distanță de 250 m, și strada Grigore Alexandrescu la vest, la o distanță de 1000 m.

2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Certificatul de Urbansim nr. 1738 din 24.06.2021, 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 curți construcții. 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.

Amplasamentul studiat cuprinde parcela identificată prin:

1. C.F. nr. 449012 Timișoara

Nr. Cad.: 449012

Categorie de folosință: curți construcții

S= 2 079 mp

Proprietari: Parohia Ortodoxa Română Timișoara

Fără înscrieri privitoare la sarcini

Inițiatorii documentației sunt proprietarii.

2.7. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Alimentare cu energie electrică
- Telefonizare și telecomunicații
- Rețea de televiziune în cablu
- Alimentare cu apa
- Canalizare

2.8. Probleme de mediu

- RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenul încadrat în zona de studiu are în prezent categoria de folosință curți-construcții.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a reconverti terenuri cu caracter semirural pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire cu funcțiuni complementare compacte 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 11 din PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018. În ultimul deceniu, parte din terenurile aparținând acestui UTR au trecut printr-un proces de urbanizare și reconversie.

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:

- Retrageri de minim 6 m și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor față de limita sudică a parcelei;
- Limita de implantare la fronturile stradale respectă aliniamentul față de str. Cloșca și strada Ioan Pavloșin;

- Cuplare pe calcan pe limita de proprietate pe limita vestică – regim de înălțime maxim S+P+3E, cu o retragere de minim 5 m pentru S+P+4E;
- Regim de construire: maxim **S+P+4E+2Er** (Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a nivelului curent);
- Funcțiuni: **locuințe colective și servicii**;
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=50%**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=2,5**;
- H max cornișă = **18 m** (S+P+4E), H max = **24 m** (S+P+4E+2Er).

3.2. Propuneri zonificare funcțională

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

Conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru aceste parcele este de maxim S+P+4E+2Er, și cu un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max. 2,5.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare.

3.4. Modernizarea circulației

În noul PUG, strada Cloșca nu este prevăzută pentru lărgire. Aceasta a fost modernizată și are un prospect maximal.

3.5. Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime”. 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:

	Situație existentă		Situație propusă	
Suprafața terenului	2 079 mp	100.00%	2 079 mp	100%
Circulații pietonale, auto și parcaje	-	-	519.75 mp	25.00%
Suprafață construită	1 007 mp	48.43%	1 039.5 mp	50.00%
Spații verzi	-	-	519.75 mp	25.00%
P.O.T.	48.43%		50.00%	
C.U.T.	0.48		2.5	

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 Politica 6: Marirea fondului de locuinte și creșterea calitatii locuirii, Program 1: Creșterea calitatii mediului locuit în cartierele rezidențiale și Program 3: Zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare și reconversie.

Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Din suprafața totală a terenului, 552 mp, reprezentând 25% se va constitui în circulații pietonale, auto și parcaje. Parcela va avea acces la spații de joacă pentru copii și spații amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor proprii și pentru vizitatori.

3.8. Obiective de utilitate publică

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Teren proprietate privată	2 079 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri aflate în domeniul privat	2 079 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:

- 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 parcela deținută
- costurile racordurilor auto la strada Ioan Plavosin
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. FUNCȚIUNI MIXTE LOCUINTE SI SERVICII, str. Cloșca nr. 15, 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. Alexandru Măduța

Specialist RUR
arh. Razvan Negrisanu