

**LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE/CUPLATE SI  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT:

**Timisoara, str. Calea Ghirodei, nr. 55  
C.F. nr. 444699 Timisora**

BENEFICIAR:

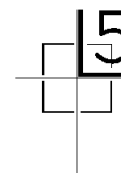
**IORDAN Marius-Dan si sotia IORDAN Florina-Raduta**

FAZA DE PROIECTARE:

**Etapa 1 - PUZ**

DATA ELABORARII:

**SEPTEMBRIE 2021**

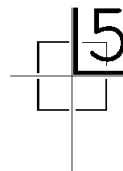


Pr. nr. 23-IOR-21

## FOAIE DE CAPAT

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Denumirea proiectului          | <b>LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE/CUPLATE SI<br/>FUNCTIUNI COMPLEMENTARE</b>           |
| Amplasament                    | <b>Timisoara, str. Calea Ghirodei, nr. 55<br/>C.F. nr. 444699 Timisora</b>            |
| Beneficiar                     | <b>IORDAN Marius-Dan si sotia IORDAN Florina-Raduta</b>                               |
| Proiectant general<br>Urbanism | <b>S.C. 5U STAMP S.R.L.</b><br>Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A<br>arh. BAIA Dragos |
| Numar de proiect               | <b>23-IOR-21</b>  |
| Faza de proiectare             | <b>Etapa 1 - PUZ</b>  |
| Data elaborarii                | <b>SEPTEMBRIE 2021</b>  |

SC 5U STAMP SRL  
Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A  
J35/2504/2011  
CIF: RO29340981



Pr. nr. 23-IOR-21

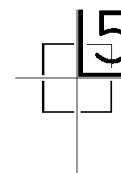
## LISTA DE SEMNATURI

Urbanism

arh. urb. FOLEA Doru

arh. BAIA Dragos

arh. ONET Alexandra



Pr. nr. 23-IOR-21

## MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA INVESTITIEI: **LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE/CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Calea Ghirodei, nr. 55**  
**C.F. nr. 444699 Timisoara**

BENEFICIAR: **IODAN Marius-Dan si sotia IORDAN Florina-Raduta**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. 5U STAMP S.R.L.**

FAZA DE PROIECTARE: **Etapa 1 - PUZ**

DATA ELABORARII: **SEPTEMBRIE 2021**

### OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 6341 mp a unui proiect in Etapa I – Plan Urbanistic Zonal (Aviz de Oportunitate) care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unor constructii pentru locuinte unifamiliale izolate sau cuplate cu regim de inaltime maxim P+1E+Er/M si functiuni complementare.

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in relatie cu functiunile din zona;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

### SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 157/2002 si prelungit prin H.C.L. Timisoara nr. 619/2018;
- Noul Plan Urbanistic General, Etapa 3, revizia 3;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.

Elaborarea documentatiei s-a realizat in baza urmatoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 modificata prin OUG nr. 100/2016, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

### REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 6431 mp, este situat in Timisoara, str. Calea Ghirodei, nr. 55, parcela inscrisa in CF nr. 444699 Timisoara,

categoria de folosinta curti constructii 4089 mp, respectiv arabil intravilan 2342 mp, aflat in proprietatea lui IORDAN Marius-Dan si a sotiei IORDAN Florina Raduta.

Pe amplasamentul ce face obiectul documentatiei exista o cladire in suprafata de 137 mp, cu destinatie constructie pentru locuinta, mare parte a terenului fiind liber, acoperit de vegetatie spontana joasa crescuta haotic. In vederea realizarii obiectivului se propune refunctionarizarea cladirii existente in baza unei autorizatii de construire.

#### **SITUATIA EXISTENTA**

##### **Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice (evolutia zonei, incadrare in localitate, circulatii)**

In prezent, situl studiat, aflat in nord-estul teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara, reglementat prin **PUG aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. Timisoara nr. 619/2018 – UTR 34 ca zona de locuinte si functiuni complementare.**

**Regim de inaltime** *max. admis P+2E; POT max. = 40%;*

**Spatii verzi conf. H.G. nr. 525/1996 si H.C.L. Timisoara nr. 62/2012.**

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal in care sunt prezente:

- zone cu densitate redusa cu functiune predominant rezidentiala, cu locuinte individuale in regim maxim de inaltime P-P+E+M;

- zone cu alte functiuni decat cea rezidentiala, complementare locuirii.

Cvartarul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele cu locuinte individuale, preponderant locuinte tip cuplat si punctual cladiri cu functiuni complementare – servicii si comert (pensiuine, magazine mixt).

Evolutia urbana recenta si configuratia parcelelor (parcele cu suprafete mari, cu fronturi stradale inguste) conduce la realizarea unor studii urbanistice de densificare.

##### **Accesibilitatea la căile de comunicație**

Terenul care face obiectul prezentului studiu este accesibil în prezent din partea sudica de pe str. Calea Ghirodei, iar din partea nordica de pe prelugirea str. Spartacus. Accesul pietonal este asigurat în prezent de pe trotuarul aferent str. Calea Ghirodei. Zona este deservita de mijloace de transport în comun, care asigura legatura cu centrul si cu alte zone ale orasului.

##### **Vecinătăți:**

- **la sud:** str. Calea Ghirodei, drum cu imbracaminte asfaltica prevazut cu trotuar si zona verde pe ambele parti;

- **la vest:** parcele proprietate privata, zona cu constructii pentru locuinte unifamiliale;

- **la nord:** zona de protectie a canalului de desecare HCN 982 - 7m, partial spre est prelungirea str. Spartacus, drum cu imbracaminte asfaltica;

- **la est:** parcele proprietate privata, zona cu constructii pentru locuinte unifamiliale si constructii destinate functiunilor complementare (spatii pentru invatamant, spatii comert si birouri).

##### **Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Terenul studiat este ocupat spre frontul str. Calea Ghirodei de o constructie in suprafata de 137 mp cu destinatie constructie pentru locuinta.

##### **Echipare edilitara**

In zona studiata, str. Calea Ghirodei si str. Spartacus sunt echipate edilitar cu utilitatile necesare (electricitate, apa-canal, gaz). Terenul studiat este amplasat adiacent acestora si din acest motiv racordarea la utilitati este facila.

## **PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUSE**

Avand in vedere situatia din teren, ridicarea topografica, documentatiile de urbanism aprobate in zona si vecinatatile corelate cu prevederile Noului PUG, prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea realizarii unui **Locuinte unifamiliale izolate/cuplate si functiuni complementare**.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentatie tinand cont de trama stradala propusa, aliniamentele stradale si restrictiile stabilite prin documentatiile de urbanism aprobate in zona, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG.

### **Zonificare functionala**

Conditiiile de tema, configuratia terenului, tendintele de dezvoltare ale zonei, documentatiile de urbanism aprobate in zona si vecinatatile corelate cu prevederile Noului PUG au condus la urmatoarea propunere de zonificare a terenului:

- **Zona alocata constructiilor: se propun 2 unitati teritoriale de referinta:**

**UTR 1 – Locuinte unifamiliale izolate/cuplate, in regim de inaltime maxim P+1E+Er/M** dezvoltata in partea nordica a amplasamentului. Solutia urbanistica propusa, urmareste mobilarea UTR 1 cu locuinte unifamiliale in regim max. P+1E+Er/M.

POT max. = 40%

CUT max. = 1

Spatii verzi – minim 35%.

**UTR 2 – functiuni complementare – servicii, comert, locuire** dezvoltata in partea sudica a amplasamentului studiat, la str. Calea Ghirodei.

Solutia urbanistica propusa, urmareste mobilarea UTR 2 cu cladire pentru functiuni complementare in regim max. P+2E, care poate acomoda la nivelele superioare si locuinta pentru maxin 2 familii.

POT max. = 40%

CUT max. = 1,2

Spatii verzi – minim 25%.

- **Zona de circulatii:** configurarea circulatiei, se realizeaza printr-o alee carosabila (sens unic) cu latimea de 3,50 m, racordata la accesul auto existent pe parcela de pe str. Calea Ghirodei, cu descarcare in prelungirea str. Spartacus prin intermediul unui racord propus. In incinta se vor asigura locuri de parcare amplasate la cota terenului sistematizat, numarul de parcare amplasate in incinta se va stabili in corelare cu functiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectura, respectand legislatia specifica.

- **Spatii verzi:** pentru zona reglementata se propune:

- minim 35% zona verde, amenajata in interiorul fiecarei parcele ale UTR 1;

- minim 25% zona verde, amenajata in interiorul parcelei aferenta UTR 2;

- minim 10% zona verde de aliniament, amenajata in interiorul parcelei destinate circulatiilor si platformei de parcare.

Amplasarea constructiilor pe parcela, in limita zonei de implantare se distanteaza la:

### **UTR 1 – locuinte individuale izolate/cuplate**

- retragere 2,0 m fata de aliniamentul stradal al strazii nou propuse prin PUZ (fara imprejmuire pe limita frontului);

- cladirile cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin 3m;

- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei la o distanta de cel putin 3m;
- retragere minim 6,00 m fata de limita din spatele parcelelor propuse.

***UTR 2 – functiuni complementare – servicii, comert, locuire***

- fata de str. Calea Ghirodei, constructia (inclusiv cu posibilitatea de extindere) se va amplasa respectand aliniamentul stradal existent, la min. 2,70 m;
- pe limita de proprietate a parcelei destinata circulatiei;
- retragere minim jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3 m;
- retragere minim 10,00 m fata de limita din spatele parcelei propuse.

Exceptie fata de aceste retrageri vor face ediculele (componente ale amenajarii peisajere), a caror suprafata insumata va fi de maxim 25 mp si constructiile subterane care se vor putea amplasa si in afara zonei de implantare a constructiilor supraterane, pe limita de proprietate, cu acordul vecinilor sau retrase la minim 60 cm conform Cod Civil.

Amplasarea construcțiilor fata de aliniamentul strazilor se va face respectand limitele de implantare propuse in plansa grafica - Reglementari Urbanistice. Este permisă depasirea aliniamentului cu balcoane doar cu condiția respectării art 6.12 din RLU aferent PUG Timișoara.

***UTR 1 – locuinte individuale izolate/cuplate***

- Regim de inaltime maxim  $P+1E+Er/M$ ;
- $H_{max.cornisa/atic\ etaj\ neretras} = 8\ m/CTS$ ;  $H_{max.coama/atic\ etaj\ retras} = 12\ m/CTS$ ;
- Suprafata spatii verzi minim 35 %
- POT max. 40%; CUT max. 1

***UTR 2 – functiuni complementare – servicii, comert, locuire***

- Regim de inaltime maxim  $P+2E$ ;
- $H_{max.cornisa/atic\ etaj\ neretras} = 12\ m/CTS$ ;  $H_{max.coama/atic\ etaj\ retras} = 15\ m/CTS$ ;
- Suprafata spatii verzi minim 25 %
- POT max. 40%; CUT max. 1,2

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor – conform plansa grafica *Reglementari urbanistice*.

Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice dispuse subteran. Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

**Prevederile noului PUG**

In conformitate cu prevederile noului PUG, zona este partial de tip ***Lip – zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic*** si partial de tip ***Liu – zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban***.

## **PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE**

La baza solutiilor propuse prin prezenta documentație a stat realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatiile actuale ale pietei, cu legislația in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului.

Avand in vedere cele prezentate, consideram ca solutia propusa se integreaza perfect in functiunea zonei si poate satisface cerintele actuale ale pietei.

### ***Propuneri de informare si consultare a publicului***

Informarea publicului se va realiza in continuare prin anunturile in presa locala din cadrul procedurilor de obtinere a avizului de mediu, prin afisare pe site-ul PMT si prin panouri de informare afisate pe amplasament si in vecinatatea acestuia, consultarea urmand a se realiza in cadrul intalnirii Proiectantului cu publicul ce are loc la Primaria Municipiului Timisoara.

Intocmit:  
Arh. BAIA Dragos

Verificator:  
Arh. urb. FOLEA Doru