

## **FOAIE DE CAPĂT**

**DENUMIRE PROIECT:**  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONĂ REZIDENȚIALĂ: LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

**NR. PROIECT:**  
62 / 2021;

**AMPLASAMENT:**  
Timișoara, zonă Mehala, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 446 596 (Cad 446 596), C.F.  
445 690 (Cad 445 690) și C.F. 413 331 (Cad 413 331)

**BENEFICIAR:**  
BEREȘ RENATE CRINA, VIGH FRACNCISC ȘTEFAN ȘI NISTOR CONSTANTIN

**FAZA DE PROIECTARE:**  
P.U.Z.

**PROIECTANT GENERAL:**  
URBAN CONTROL TM S.R.L.  
TIMIȘOARA

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:**  
arh. LAURA MARCULESCU

**DATA:**  
IUNIE 2021

# MEMORIU GENERAL

## Capitolul I – INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

<b>Denumirea lucrării</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ: LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
<b>Beneficiar</b>	BEREȘ RENATE CRINA, VIGH FRACNCISC ȘTEFAN ȘI NISTOR CONSTANTIN
<b>Amplasament</b>	Timișoara, zonă Mehala, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 446 596 (Cad 446 596), C.F. 445 690 (Cad 445 690) și C.F. 413 331 (Cad 413 331)
<b>Număr proiect</b>	62/2021
<b>Proiectant general</b>	URBAN CONTROL TM S.R.L.
<b>Faza de proiectare</b>	P.U.Z.
<b>Data elaborării</b>	IUNIE 2021

### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone pentru **locuire și funcțiuni complementare** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona Mehala, F.N., jud. Timiș.

### 1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin **H.C.L. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 107/2014;**
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare);
- P.U.Z. "Zona locuințe și funcțiuni complementare" – Zonă Mehala, Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 248/27.06.2017;**
- P.U.Z. "Lotizare teren pentru construire locuințe și servicii" – Zonă Mehala, Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 355/25.07.2006;**
- P.U.Z. "Dezvoltare zona rezidențială cu funcțiuni complementare" – Zonă Mehala, Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 154/20.03.2015;**
- Ridicare topografică pentru zona studiată.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;

- **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;**

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

## Capitolul II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de nord a Municipiului Timișoara, în intravilan, în U.T.R. nr. 9, conform Planului Urbanistic General.

Zona în care este situat terenul studiat în cadrul P.U.Z. este o zonă cu funcțiune predominantă de locuire cu funcțiuni complementare. În jurul investiției propuse în prezentul P.U.Z. a avut loc o dezvoltare în baza unor documentații de urbanism, în urma căreia au fost aprobate Plauri Urbanistice Zonale cu funcțiuni de locuire, locuirec colectivă și funcțiuni complementare.

Pe terenurile învecinate s-au aprobat și implementat următoarele documentații de urbanism:

*P.U.Z. Plan Urbanistic Zonal " Zona locuințe și funcțiuni complementare", C.F. 408132, nr. cad. 408132 (nr. cad. vechi A574/1/3) , C.F. 408133, nr. cad. 408133 (nr. cad. vechi A574/1/6), C.F. 435097, nr. cad. 435097 (nr. cad. vechi A574/1/5/1), C.F. 435095, nr. cad. 435095 (nr. cad. vechi A574/1/5/2), Zonă Mehala, F.N., Timișoara, documentație aprobată prin H.C.L. 231/22.04.2008;*

**Indicii propuși prin documentație pentru loturile 2-13, 16-20 sunt: POT max = 35 %; CUT max = 0.9; Regim de înălțime max P+1E+Er/M; H max = 12.00 m; H cornisa = 8.00 m; în suprafață totală de 15.000 mp.**

*P.U.Z. Plan Urbanistic Zonal "Lotizare teren pentru construire locuințe și servicii", parcela 23425/2; 23409-23410/2, Zonă Mehala, F.N., Timișoara, documentație aprobată prin 355/25.07.2006;*

**Indicii propuși prin documentație sunt: POT maxim = 40 %; CUT maxim = 1 Regim maxim de înălțime pentru locuințe = P+2E și pentru funcțiuni complementare = P+3E; în suprafață totală de 12.400 mp.**

*P.U.Z. Plan Urbanistic Zonal "Dezvoltare zona rezidentiala cu functiuni complementare", C.F. 403995, top 403995, str. Calea Torontalulii, F.N., Timișoara, documentație aprobată prin H.C.L. 154/20.03.2015;*

**Indicii propuși prin documentație sunt: POT max = 35 %; CUT max = 0.9; Regim de înălțime maxim S+P+E+M/Er; H max coama = 12.00 m; Pentru parcela cu destinația de "Funcțiuni complementare": POT max = 40 %; CUT max = 1.6; Regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er; H max cornisa = 12.00 m; în suprafață totală de 10.500 mp.**

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează o dezvoltare a terenurilor virane libere de construcții pentru dezvoltarea unor zone de locuire și funcțiuni complementare.

Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită amplasamentului și a poziționării în vecinătatea unor zone similare de locuire și funcțiuni complementare.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul studiat se situează în zona de nord a intravilanului municipiului Timișoara și aparține conform P.U.G. Timișoara cu R.L.U. aferent de U.T.R. nr. 9 - subzonă locuințe și funcțiuni complementare (P – P+2) / (peste P+2) propusa. Vecinătățile terenului studiat sunt alcătuite din zone pentru locuire individuală și funcțiuni complementare, având regimuri de înălțime până la S+P+2E+Er/M sau P+3E. Conform P.U.G. Timișoara și RL.U. aferent zona studiată are interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.Z / P.U.D. Parcelele studiat în prezentul P.U.Z. se încadrează în subzona LMb – subzonă rezidențială propusă cu locuințe mici: clădiri P, P + 1 și P + 2

### **Amplasamentul studiat este delimitat astfel :**

- la nord: teren situat în proprietate privată;
- la vest: teren situat în proprietate privată;
- la sud: P.U.Z. în lucru (locuințe cu funcțiuni complementare);
- la est: D.E. 575 (4m).

**Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”**

### **Date C.F.**

Terenul studiat are suprafața totală de 10896 mp. Și este compus din 3 parcele după cum urmează: C.F. 446 596 (cad 446 596) , având o suprafață de 3200 m.p., în proprietatea lui VIGH Francisc Ștefan; C.F. 445 690 (cad 445 690), având o suprafață de 3200 m.p., în proprietatea lui BERNER Sofia (1/4), BEREȘ Renate Crinca (3/4) și C.F. 413 331 (cad 413 331) , având o suprafață de 4496 m.p., în proprietatea lui NISTOR Constantin și soția NISTOR Paraschiva (549/1124), NISTOR Corneliu (175/1124), NISTOR Lidi (200/1124), NISTOR Andrei (200/1124).

### **Circulația**

În prezent, terenul este adiacent la strada nou propusă (Nicolae Oțălea) prin extinderea D.E. 575 (4m) la profilul P.T.T. 67 (16 m) conform P.U.G. în lucru (ETPĂ 3, Anexa 6.1).

### **Ocuparea terenurilor**

În prezent, zona studiată are destinația de zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 propusă prin P.U.G.(H.C.L. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2019). Pe teren există câteva construcții cu destinația de fermă, garaj și anexe (conform C.F.).

Fondul construit existent în zonă:

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

- D.E. 578 la nord de parcela studiată;
- parcele proprietate privată la vest de parcela studiată;
- P.U.Z. în lucru (locuințe cu funcțiuni complementare la sud - est și de parcela studiată);
- P.U.Z. (locuințe cu funcțiuni complementare la sud - vest de parcela studiată).

## **Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **locuire și funcțiuni complementare** în corelare cu alte dezvoltări propuse în vecinătate și funcțiunile existente.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara**

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (H.C.L. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018)

Conform R.L.U. aferent P.U.G. în vigoare Timișoara, în prezent funcțiunea zonei este de zonă extindere locuire și funcțiuni complementare limitrof unor zone de locuire și funcțiuni complementare existente, fapt care favorizează dezvoltarea propusă. În zona studiată s-au aprobat deja mai multe documentație de urbanism care prevăd o dezvoltare urbană a zonei în principal pentru locuire individuală și funcțiuni complementare și pentru locuire colectivă și funcțiuni complementare. Regim de înălțime max. P+2E, P.O.T. max. = 40%.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. în lucru (Etapă 3) Timișoara, funcțiunea propusă în zonă este ULiu (Zonă de urbanizare - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar

de tip urban). Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Indici urbanistici propuși conform R.L.U. - P.U.G. în lucru sunt 35% P.O.T. și 0,9 C.U.T. pentru funcțiunile admise și 25% P.O.T. respectiv 0,5 C.U.T pentru instituții de învățământ, creșe, școli, etc.

### 3.3. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivul propus, se va asigura de pe strada nou propusă, extindere D.E. 575 cu profil P.T.T.76 (16 m) conform P.U.G. în lucru (ETPĂ 3, Anexa 6.1).

Se propune un drum cu profil P.T.T. 35 (17 m) P.U.G. în lucru (ETPĂ 3, Anexa 6.1) în interiorul terenului aflat în discuție, ce va permite accesul la parcelele nou propuse cât și accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, alei pietonale și parcaje.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1999**.

### 3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pe o suprafață de 10896 mp. se propune dezvoltarea unei zone de locuire și funcțiuni complementare.

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei zone pentru **locuire individuală cu funcțiuni complementare la parter, maxim două unitati locative / parcela**, cu regim de înălțime maxim pentru zona de locuire și funcțiuni complementare de S+P+1E+M/Er (8 m înălțime la cornișă). Funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnicoedilitare necesare zonei;

Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării, precum și a celorlalte utilități.

#### Indici urbanistici:

Pentru zona de **locuire individuală cu funcțiuni complementare la parter, maxim două unitati locative / parcela** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**P.O.T. max = 35 %**

**C.U.T. max = 1,0**

**Regimul maxim de înălțime** propus pentru zonă este:

**S+P+1E+M/Er, H. max cornisa = 8 m**

Retragerile față de limita de proprietate sunt după cum urmează:

- Retrageri minime față de aliniament stradal: 6 m;
- Retrageri minime față de limita posterioară: 6 m;
- Retrageri minime față de limitele laterale:
  - În zona de implantare conform planșei U03 - Reglementari urbanistice distanța construcțiilor propuse față de limitele laterale ale parcelelor rezultate prin P.U.Z. va fi de minim 2 m (dacă nu este calcan); construcțiile se pot realiza pe limitele laterale, cu acordul vecinilor conform codului civil;

### **3.5. Integrarea investiției în zonă**

Prin amplasarea unei funcțiuni de **locuinre și funcțiuni complementare** se va consolida direcția de reglementare existentă în zonă, aceea de locuinre și funcțiuni complementare / locuinre colectivă și funcțiuni complementare.

### **3.6. Consecințe economice și sociale**

Procesele de dezvoltare urbană prin utilizarea terenurilor libere de construcții pot asigura o dezvoltare economică a zonelor adiacente precum și refacerea peisajului urban prin asigurarea de diverse funcțiuni economice sau sociale necesare ansamblelor de locuire și funcțiuni complementare.

### **3.7. Categoriile de costuri**

- a) Realizarea rețelelor de utilități

Toate costurile privind extinderile, dimensionările de rețele și bransamente vor fi suportate de către beneficiar.

- b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.



## Capitolul IV CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Întocmit,

Arh. Laura COLOJOARĂ

Arh. Laura MĂRCULESCU