

## **FOAIE DE CAPĂT**

**DENUMIRE PROIECT:**

P.U.Z. - LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME  
S+P+7E+Er CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

**NR. PROIECT:**

76 / 2021;

**AMPLASAMENT:**

Timișoara, strada Frederic Chopin, Nr. 1, jud. Timiș, identificat prin C.F. 429 152  
(Cad. 429 152)

**BENEFICIAR:**

S.C. NUOVO AEDIFICATORIA S.R.L.

**FAZA DE PROIECTARE:**

P.U.Z.

**PROIECTANT GENERAL:**

S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L.

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:**

arh. LAURA MARCULESCU

**DATA:**

DECEMBRIE 2021

# MEMORIU GENERAL

## Capitolul I – INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

<b>Denumirea lucrării</b>	P.U.Z. - LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME S+P+7E+Er CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
<b>Beneficiar</b>	S.C. NUOVO AEDIFICATORIA S.R.L.
<b>Amplasament</b>	Timișoara, strada Frederic Chopin, Nr. 1, jud. Timiș, identificat prin C.F. 429 152 (Cad. 429 152)
<b>Număr proiect</b>	76/2021
<b>Proiectant general</b>	S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L.
<b>Faza de proiectare</b>	P.U.Z.
<b>Data elaborării</b>	DECEMBRIE 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 colectivă și funcțiuni complementare** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Frederic Chopin, Nr. 1, 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 și prin H.C.L. 619/2018;**

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare);
- P.U.Z. „Complex multifuncțional, locuințe colective, spații comerciale, servicii” – strada Iuliu Grozescu, Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 70/24.02.2009**;
- P.U.Z. "Malurile Canalului Bega Timișoara" – Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 27/26.01.2010**;
- P.U.Z. în lucru „Zonă mixtă – locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică”, Timișoara, str. Iulian Grozescu nr. 16, Splaiul Morarilor, str. Iorgovici nr. 3, documentație situată în faza - **Etapă 1**;
- P.U.D. în lucru „ Construire locuință cu anexă, garaj dublu și împrejmuire”, Timișoara, str. Frederic Chopin nr. 2A, , documentație aprobată prin **H.C.L. 639/23.12.2019**;
- 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 est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în U.T.R. nr. 39, conform Planului Urbanistic General.

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

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

***P.U.Z. Plan Urbanistic Zonal "Complex multifunctional, locuințe colective, spații comerciale, servicii", parcelele identificate prin C.F. 400353, 417482, 426784, 426787, str. Grozăvescu, nr. 16, str. Iorgovici nr. 3, Timișoara, documentație aprobată prin H.C.L. 70/24.02.2009;***

Indicii propuși prin documentație sunt: POT maxim = 40 %; CUT maxim = 2 Regim maxim de înălțime pentru locuințe = 2S+P+6, H max = 22 m; în suprafață totală de 14 727 mp.

***P.U.Z. Plan Urbanistic Zonal „Malurile Canalului Bega Timișoara”, F.N., Timișoara, documentație aprobată prin H.C.L. 27/26.01.2010;***

Indicii propuși prin documentație pentru loturile 2-13, 16-20 sunt: POT max = 50 %; CUT max = 1,6; Regim de înălțime max P+2E+M/ P+2E+Er pentru servicii; POT max = 20 %; CUT max = 1,0; Regim de înălțime max P+4.

***P.U.Z. Plan Urbanistic Zonal " Zonă mixtă – locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică ", parcelele identificate prin C.F. 400353, 417482, 426784, 426787, str. Grozăvescu, nr. 16, str. Iorgovici nr. 3, documentație situată în faza - Etapă 1;***

Indicii propuși prin documentație sunt: POT max = 40 %; CUT max = 2; Regim de înălțime maxim S+P+10E; H max = 35.00 m; în suprafață totală de 13 848 mp.

***P.U.D. Plan Urbanistic de Detaliu " Construire locuință cu anexă, garaj dublu si împrejmuire ", parcela identificată prin C.F. 434608, str. Frederic Chopin, nr. 2A, Timișoara, documentație aprobată prin H.C.L. 639/23.12.2019;***

Indicii propuși prin documentație sunt: POT maxim = 40 %; CUT maxim = 0,8 Regim maxim de înălțime pentru locuințe = P+1E, H max = 10 m; în suprafață totală de 1 787 mp.

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

Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită amplasamentului și a poziționării în vecinătatea unor zone similare de locuire colectivă 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. 39 - subzonă locuințe și funcțiuni complementare (P – P+2) / (peste P+2) existentă. Vecinătățile terenului studiat sunt alcătuite din zone pentru locuire individuală / locuințe colective și funcțiuni complementare, având regimuri de înălțime până la S+P+2E+Er/M sau P+4E.

**Amplasamentul studiat este delimitat astfel :**

- la nord: teren situat strada Frederci Chopin;
- la vest: teren situat în proprietate privată;
- la sud: teren situat în proprietate privată;
- la est: strada Moise Nicoară.

**Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „Amplasarea cladirilor 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 1054 m.p. și este compus dintr-o parcelă cu următoarele specificații: C.F. 429 152 (cad 429 152) , având o suprafață de 1054 m.p., în proprietatea S.C. EDGE CONSULTING SERVICE S.R.L.

**Circulația**

În prezent, terenul este adiacent la stradăzile Frederci Chopin (unde are și numărul de identificare al lotului) și Moise Nicoară.

**Ocuparea terenurilor**

În prezent, zona studiată are destinația de zonă rezidențială cu cladiri P, P+1, P+2 propusa prin P.U.G.(H.C.L. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2019). Terenul este liber de construcții.

Fondul construit existent în zonă:

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

- Locuințe individuale, locuințe colective și servicii la nord de parcela studiată;
- Locuințe individuale, locuințe colective și servicii la vest de parcela studiată;
- Locuințe individuale și funcțiuni complementare la sud de parcela studiată;
- Locuințe individuale și funcțiuni complementare la est 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 colectivă 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 locuire și funcțiuni complementare limitrof unor zone de locuire / locuire colectivă 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 colectivă și funcțiuni complementare. Regim de înălțime max. S+P+10E, P.O.T. max. = 40%.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. în lucru (Etapă 3) Timișoara, funcțiunea propusă în zonă este UM4 (Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală). Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală. Indici urbanistici propuși conform R.L.U. - P.U.G. în lucru sunt: pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50%, C.U.T. maxim = 1,6. Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2.

Pentru parcelele de colț înălțimea maximă la cornișă este de 25 m iar cea totală nu va depăși 29 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+7+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m). Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată

### 3.3. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivul propus se va asigura de pe strada Frederic Chopin.

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 1054 mp. se propune dezvoltarea unei zone de locuire și funcțiuni complementare.

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei zone pentru **locuire colectivă cu funcțiuni complementare la parter**, cu regim de înălțime maxim de S+P+7E (26 m înălțime). 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 colectivă cu funcțiuni complementare la parter**, indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**P.O.T. max = 30 % (variantă 1) și 50 % (variantă 2)**

**C.U.T. max = 2,0 (variantă 1) și 1,6 (variantă 2)**

Regimul maxim de înălțime propus pentru zonă este:

**S+P+7E+Er, H. max cornișă = 28 m (variantă 1)**

**și S+P+5E, H. max cornișă = 20 m (variantă 2)**

Retragerile față de limita de proprietate sunt după cum urmează:

- Retrageri minime față de aliniament stradal (Frederic Chopin): 0 m;
- Retrageri minime față de aliniament stradal (Moise Nicoară): 0 m;
- Retrageri minime față de limita de sud a parcelei: 6 m (varianta 1) și 8 m (varianta 2)
- Retrageri minime față de limita de vest a parcelei: 10 m

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

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

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

Procesele de dezvoltare urbană prin utilizarea terenurilor libere de construcții pot asigura dezvoltarea 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 branșamente 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 – 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