



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

**PRO-ARH TCC**

**ARHITECTURA**

**URBANISM**

**AMENAJARI INTERIOARE**

**RESTAURARI**

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

**P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara**

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

|                        |   |
|------------------------|---|
| Denumirea proiectului: | <b>Plan urbanistic zonal<br/>Locuinte semicolective P+1E+M<br/>Mun. TIMIȘOARA, Jud. Timiș<br/>Str. Ciorcârliei, Nr. 88<br/>C.F. 404021 Timișoara, nr. Cad. 404021</b> |
| Beneficiar:            | <b>S.C. SANTBAU CON S.R.L.</b>  |
| Proiectant:            | <b>S.C. PRO- ARH TCC S.R.L.</b>   |
| Data:                  | <b>Dec 2020</b>   |

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent intravilanului Municipiului Timișoara. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin C.F. 404021 Timișoara, nr. cad. 404021, proprietar fiind SC SANTBAU CON SRL. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, precum și a Legii 50/1991.

În elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, probat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu alte documentații de urbanism aprobate în zonă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

### 2. STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTĂRII URBAINE

#### **2.1 Incadrarea în teritoriu**

Terenul studiat se află în partea de Nord-Vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, în aria cuprinsă între strada Mircea cel Bătrân, strada Livezilor și strada Ciorcârliei.

Conform extras CF nr. 404021 și CU nr. 1552 din 07.06.2021 terenul studiat se află în intravilanul municipiului Timișoara, zona fiind anterior reglementată prin Planul Urbanistic de Detaliu „Construire



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

**PRO-ARH TCC**

**ARHITECTURA**

**URBANISM**

**AMENAJARI INTERIOARE**

**RESTAURARI**

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

## **P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara**

pensiune in regim P+1E+M, str. Ciocarliei nr.88 Timisoara”, aprobat prin HCL nr. 134/24.03.2009 cu termen de valabilitate de 5 ani (până la data de 23.03.2014).

Vecinătățile sunt alcătuite în principal din zone pentru locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuire.

### **2.2 Analiza situatiei existente**

Terenul in studiu are o suprafață totală de 4155 mp, având folosința de teren intravilan, categoria de folosință curți construcții. În momentul de față pe teren se află următoarele construcții: centrală termică, căsuță grădină, fântână arteziană și restaurant cu grădina de vară.

Destinatia conform PUG aprobat prin HCL 619/2018: Zona de locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ.

Terenul se află la o altitudine de aproximativ 92...93 m față de Nivelul Mării Negre (NMN), altitudine caracteristică pentru regiunea Timișoarei. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vecinatatile directe sunt:

- la Nord – Str. Mircea cel Bătrân parcelele nr. 123 – Nr. Cad. 402909, nr. 121-Nr. Cad. 420808, nr.121A-Nr. Cad. 428001, nr. 121B – Nr. Top. 19057/1 și Str. Ciocârliei Nr. 90-Nr. Cad.433694 -terenuri cu clădiri de locuințe unifamiliale
- la Sud – Str. Ciocârliei Nr. 86 și Nr. 86/A - terenuri cu clădiri de locuințe unifamiliale
- la Est – parcelele pentru locuințe colective P+2E, din PUZ aprobat cu HCL 178/08.05.2017, respectiv Nr. Cad. 408503 si 423087
- la Vest – Str. Ciocârliei

În prezent, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt locuire individuala și colectiva in ansambluri de blocuri cu regim de inaltime maxim P+2E, precum și dotări și servicii.

### **2.3 Căi de comunicație**

Accesul pe terenul studiat se face de pe Str. Ciocârliei.

Capacitățile actuale ale străzilor existente sunt: Str. Ciocârliei-16 m.

### **2.4 Ocuparea terenurilor**

În prezent, funcțiunea terenului studiat este de teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii.

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de locuire individuala și colectiva in ansambluri de blocuri cu regim de inaltime maxim D+P+2E, precum și dotări și servicii.

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara actual, în vecinătatea zonei studiate sunt prevăzute dezvoltări de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare și servicii.

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara in lucru etapa 3 – zona se incadrează în Liu- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

Pe terenul studiat se află în momentul de față următoarele construcții:

Corp C1 – Restaurant, cu terasă și grădină de vară Sc = 297 mp, Corp C2 -Casuță grădină Sc = 62 mp, Corp C3 – Centrală termice Sc=65 mp, Corp C4 – Fântână arteziană Sc =137 mp, zona fiind anterior reglementată prin Planul Urbanistic de Detaliu „Construire pensiune in regim P+1E+M , str. Ciocarliei nr. 88 Timisoara”, aprobat prin HCL nr. 134/24.03.2009 cu termen de valabilitate de 5 ani (până la data de 23.03.2014).



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

**PRO-ARH TCC**

**ARHITECTURA**

**URBANISM**

**AMENAJARI INTERIOARE**

**RESTAURARI**

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

**P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara**

*Clădirile existente pe teren se vor demola după aprobarea PUZ-ului prin documentații de demolare conform legislației în vigoare.*

## 2.5 Echiparea edilitara

### 2.5.1. Căi de comunicație

În prezent, accesul pe terenul studiat se face de pe strada Ciocârliei – profil 16 m.

### 2.5.2. Rețele edilitare

În prezent există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații în imediata vecinătate a terenului, fiind posibilă astfel realizarea branșamentelor și racordurilor pentru terenul ce face obiectul P.U.Z.

## 2.5 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

## 2.6 Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții amplasate pe un lot cu un regim de înălțime de maxim P+1E+M.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1 Elemente de tema

Obiectivele majore ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- zonificare funcțională – pentru stabilirea funcțiilor permise
- stabilirea obiectivelor nou propuse și a disponibilităților de amplasament
- organizarea circulației și amenajarea domeniului public
- măsuri de reglementare urbanistică a zonei, ca instrument de aplicare de către foruri abilitate.

### 3.2 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Zona din lungul drumurilor va fi valorificată ca spațiu verde și va fi agrementată cu plantații adecvate sitului.

### 3.3 Zonificarea teritoriului

Ținând cont de dezvoltarea urbană a Municipiului Timișoara se înaintea următoarele propuneri:

- transformarea parcelei actuale în conformitatea caracterului zonei în zona de locuințe semicolective, în regim de înălțime P+1E+M.
- se estimează un număr de maxim de **24 de unități locative** în zona studiată (maxim 3 unități locative/corp de clădire).
- se propun intervenții specifice unei zone rezidențiale (regim de înălțime, aliniere, integrare, asigurarea circulației și locurilor de parcare, spații verzi).

### 3.4 Organizarea circulației și accesibilitate

Se va realiza un drum de incintă 7m, privat, semicarosabil, cu spații verzi de o parte și de alta.



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

**PRO-ARH TCC**

**ARHITECTURA**

**URBANISM**

**AMENAJARI INTERIOARE**

**RESTAURARI**

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

## **P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara**

Drumul de incinta va fi folosit de catre locatari pentru acces la imobile, pentru serviciu de colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se va asigura numarul de parcuri necesar locuintelor in interiorul parcelei: 28 locuri de parcare.

### **3.5 Spații verzi**

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se vor amenaja dupa cum urmează:

- spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de locuinte semicolective, minim 30%.

### **3.6 Regimul de aliniere al construcțiilor**

Avand in vedere trama stradala existenta, precum si amplasarea cladirilor existente, se stabilesc urmatoarele retrageri pentru parcela de locuinte semicolective:

- retragere 3 m la frontal stradal, față de limita de Vest;
- retragere H/2, minim 4 m față de limita de Sud;
- retragere H/2 minim 4 m față de limita de Nord;
- retragere minima de 10 m fata de limita posterioara, Est

In cadrul parcelei, se va respectia o retragere de minim H intre corpurile de cladire cu regim de inaltime mai mare de P+1E+M propuse.

Parcela de locuinte individuale va fi alipita la parcela vecina cu nr. Cad. 416320 si va prelua retragerile aferente acestei parcele.

### **3.7 Regim de inaltime**

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomanda realizarea unui profil volumetric echilibrat, fara contraste.

Din punct de vedere al regimului de inaltime, constructiile se vor incadra in limitele de maxim **P+1E+M**.

### **3.8 Modul de utilizare a terenurilor**

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul de locuințe semicolective, ocuparea terenurilor se va inscrie in limita a maxim **35%** pentru parcela de locuințe semicolective.

Se va respecta un C.U.T. maxim de **1,05** pentru parcelele de locuințe semicolective.

Pentru parcela de locuinte individuale ce va fi alipita la parcela vecina cu nr. Cad. 416320 se vor respecta indicii urbanistici existenti pe aceasta.



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

**PRO-ARH TCC**

**ARHITECTURA**

**URBANISM**

**AMENAJARI INTERIOARE**

**RESTAURARI**

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

**P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara**

## BILANT TERITORIAL

| SUPRAFATA TEREN   | SITUATIA EXISTENTA |             | SITUATIA PROPU SA |             |
|---|--------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Suprafata aferenta zonei de locuinte individuale – propusa pentru alipire la parcela vecina cu nr. cad. 416320. | 0                  | 0           | 90 mp             | 2.16%       |
| S aferenta zonei de locuințe semicolective, din care:   | 0                  | 0           | 4065 mp           | 97.84%      |
| • S. zona verde in cadrul parcelei  | 0                  | 0           | min. 1219 mp      | min. 30%    |
| • S. construita   | 0                  | 0           | max. 1423 mp      | max. 35%    |
| • S. drumuri de incinta, alei pietonale si parcare  | 0                  | 0           | max. 1423 mp      | max. 35%    |
| <b>TOTAL TEREN</b>  | <b>4155 mp</b>     | <b>100%</b> | <b>4155 mp</b>    | <b>100%</b> |

### 3.9 Echiparea tehnico-edilitara

#### ● Alimentarea cu apă potabilă

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un bransament de apă potabilă din sistemul centralizat de apă al municipiului Timișoara, existent.

#### ● Canalizarea

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

#### Iluminatul public stradal:

iluminat stradal al zonei este prevăzut cu rețele de alimentare pozate subteran și se realizează cu corpuri de iluminat de 250W montate pe stâlpi.

#### ● Alimentarea cu energie electrica:

În prezent pe amplasamentul studiat există rețele de energie electrică, iar asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va face prin realizarea de noi bransamente la acestea.

#### ● Echiparea cu rețele de telecomunicatii:

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de telecomunicații, iar asigurarea noii dezvoltări cu rețea de telecomunicații se va face prin realizarea de noi bransamente la acestea.

#### ● Alimentare cu gaze naturale:

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de gaze naturale, iar asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi bransamente la acestea.



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

**PRO-ARH TCC**

**ARHITECTURA**

**URBANISM**

**AMENAJARI INTERIOARE**

**RESTAURARI**

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

## **P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara**

### ● **Incalzirea locuintelor:**

Încălzirea locuințelor se va realiza prin intermediul centralelor de apartament, sau de cladire, alimentate cu gaze naturale sau alți combustibili.

Aceasta solutie va fi studiata si adoptata pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizație de Construire.

### ● **Deseurile menajere:**

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele amplasate intr-un loc special amenajat in zona caii de acces. Pubelele vor fi ridicate si golite periodic de catre societatea de salubritate specializata, pe baza unui contract de servicii incheiat intre locatari si societatea de salubritate.

### **3.10 Protectia mediului**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Spațiul plantat pe parcelă nu va fi mai mic de 30% din suprafața lotului.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

### **3.11 Obiective de utilitate publică**

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

### **3.12 Modul de integrare al investitiei/operațiuni propuse în zonă;**

Investiția propusă transformă o parcelă de servicii existență (restaurant - alimentație publică) în parcela de locuințe semicolective.

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara actual, zona studiată face parte din UTR 8 și este o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii, Conform prevederilor P.U.G. Timișoara in lucru etapa 3 – zona se incadrează în Liu- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban, prin urmare considerăm ca funcțiunea propusă se încadrează în ambele situații.

În urma analizei situației existente prezentată în planșele 01a, 01b, 01c, 02d, 01, 02 și prin propunerea de transformare în parcelă de locuințe semicolective, cu un regim de înălțime redus de P+1E+M și maxim 3 locuințe într-o clădire – prezentată în plașele 03 04 05, considerăm ca PUZ-ul propus se integrează în aria construită, menținând specificul zonei.

### **3.13 Consecințe economice si sociale la nivelul UTR**

PUZ-ul propune transformarea parcelei în zonă de locuințe semicolective, în regim de înălțime P+1E+M, pentru care se estimeaza un nr de maxim 24 de locuințe, adica 24 familii.

Parcelele invecinate pe latura de Nord, un total de 7 parcele, amplasate perpendicular - cu spatele spre parcela propusa pentru PUZ, permit realizarea unor locuințe cu maxim 2 apartamente per lot, rezultand o capacitate maxima de 14 locuințe, fara intocmirea unei documentatii de urbanism.



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

**PRO-ARH TCC**

**ARHITECTURA**

**URBANISM**

**AMENAJARI INTERIOARE**

**RESTAURARI**

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

## **P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara**

Comparând ca și suprafață totală cele 7 parcele cu parcela nr cad 404021 Timișoara – pe care se propune realizarea de locuințe semicolective cu maxim total de 24 locuințe, nu considerăm ca propunerea în cauză ar putea duce la supraaglomerare și nu va aduce consecințe economice sau sociale negative asupra mediului urban construit, din potriua prin revenirea la funcțiunea de locuit, se elimina o funcțiune de restaurant cu gradina de vara care poate genera poluare fonica si disconfort mai mare.

Puz-ul propus păstrează funcțiunile admise în cadrul UTR 8 (Conf PUZ actual) cât și cele din cadrul subzonei Liu (conform PUZ in lucru) și proporțiile de înălțime ale fondului construit din zonă studiată, considerăm ca nouă investiție va completa imaginea urbană a zonei și va conduce cu sine un plus de atractivitate acesteia.

### **3.14 Categoriile de costuri**

Prin planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentații, apar următoarele costuri:

- Dezmembrare parcela propusă pentru alipire la parcela vecina conform P.U.Z.
- Amenajare drumuri de incinta (parte carosabilă, trotuare, piste de biciclete, locuri de parcare) și spații verzi
- Rețele edilitare in incinta, cu modificarea racordurilor si bransamentelor existente (apă, canal, energie electrică, gaz, etc.).
- Construirea si intabularea imobilelor.

### **3.15 Categoriile de costuri suportate de către investitorii privați**

Toate investițiile vor fi suportate de dezvoltatorul P.U.Z. - ului, conform plansei *04Proprietatea terenurilor* și conform planului de acțiune, ce urmează a fi întocmit în fazele următoare și ce se va semna de către dezvoltator și primarul Mun. Timișoara.

### **3.16 Categoriile de costuri suportate de către autoritatea publică locală**

Investiția prezentată nu implică nici un cost din partea autorității publice locale.

Intocmit: **arh. Laura Tifan Gy**