

## **FOAIE DE CAPĂT**

**DENUMIRE PROIECT:**

P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+2E  
CU SPAȚII COMERCIALE ȘI LOCURI DE PARCARE LA PARTER

**NR. PROIECT:**

42 / 2019;

**AMPLASAMENT:**

Timișoara, strada Romulus nr. 37, jud. Timiș, C.F. 415360

**BENEFICIAR:**

S.C. EUROGULF RO S.R.L.

**FAZA DE PROIECTARE:**

P.U.Z. - ETAPĂ 1

**PROIECTANT GENERAL:**

URBAN CONTROL TM S.R.L.  
TIMIȘOARA

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:**

arh. LAURA MARCULESCU

**DATA:**

FEBRUARIE 2022

# MEMORIU GENERAL

## Capitolul I – INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

<b>Denumirea lucrării</b>	P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+2E CU SPAȚII COMERCIALE ȘI LOCURI DE PARCARE LA PARTER
<b>Beneficiar</b>	S.C. EUROGULF RO S.R.L.
<b>Amplasament</b>	Timișoara, strada Romulus nr. 37, jud. Timiș, C.F. 415360
<b>Număr proiect</b>	42 / 2019
<b>Proiectant general</b>	URBAN CONTROL TM S.R.L.
<b>Faza de proiectare</b>	P.U.Z. - ETAPĂ 1
<b>Data elaborării</b>	FEBRUARIE 2022

### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone de locuințe colective cu funcțiuni complementare pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Romulus nr. 37

Astfel, se stabilesc condițiile pentru:

- Reglementarea funcțiunii terenului.
- Utilizare funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă.
- Modului de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.
- Trasarea și profilarea viitoarelor drumuri în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism.

-Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate noilor funcțiuni.

### 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. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare);
- P.U.Z. în lucru "Dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte: locuire colectivă, servicii financiar bancare, comerț, în regim de înălțime S+P+3E - S+P+7E+Er", Timișoara, județul Timiș (Aviz de Oportunitate nr. 36/ 04.07.2019);
- 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.

Documentația s-a elaborat în baza Certificatului de urbanism nr. 4626 / 19.11.2018.

## Capitolul II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea centrală a Municipiului Timișoara, într-o zonă de locuințe / locuințe colective și funcțiuni complementare din intravilanul Municipiului Timișoara.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o fostă zonă cu funcțiune industrială, dar care parțial se află într-un proces de reconversie în baza unor documentații de urbanism.

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

- ***P.U.Z. în lucru "Dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte: locuire colectivă, servicii financiar bancare, comerț, în regim de înălțime S+P+3E - S+P+7E+Er", Timișoara, județul Timiș (Aviz de Oportunitate nr. 36/ 04.07.2019)***

Pe o suprafață de 29816 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte: locuințe colective, servicii (financiar bancare) și comerț, cu regimul de înălțime variabil pe zone: de la 2S+P+3E+Er/M, Hcornișă= 21 m la 2S+P+7E+Er/M, Hcornișă= 37 m, P.O.T. max. de 50%, C.U.T. max. de 2,4.

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează reconversia funcțiilor industriale existente în funcțiuni adaptate cerințelor actuale: locuințe colective, servicii diverse, comerț, sedii de firme, birouri.

Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită amplasamentului central și a poziționării în vecinătatea unor zone cu locuințe colective.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 96/1998 preluat de P.U.G. aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 619/2018 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare; subzonă 3/1 cu funcțiune de locuire, servicii și activități, având curți comune, construită în front continuu la stradă, densitate medie, profil funcțional admis: construcții de locuințe, construcții destinate activităților economice din sectorul terțiar și cuaternar. Regim de înălțime P+2..3+M, POT = 40 - 50%, CUT = 2 - 2,4. Construcțiile nou propuse vor urmări creșterea C.U.T. la limita valorii maxime și fără a depăși P.O.T. Conform art. 47 alin (5) din Legea 350/2001 republicată și actualizată.

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

- la nord : Strada Romulus;

- la sud, vest și est: P.U.Z. în lucru "Dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte: locuire colectivă, servicii financiar bancare, comerț, în regim de înălțime S+P+3E - S+P+7E+Er", Timișoara, județul Timiș (Aviz de Oportunitate nr. 36/ 04.07.2019);  
Timiș (Aviz de Oportunitate nr. 36/ 04.07.2019).

**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 (liber de construcții) are suprafața totală de 1576 mp., este compus dintr-o singura parcela, indentificate prin C.F. 415 360 și se află în proprietatea lui AL KADDAH GHASSAN.

Nu sunt prevăzute înscrieri cu privire la sarcini asupra terenului.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Pe teren există resturi de la construcțiile demolate, pereți din zidărie de cărămidă. Terenul neconstruit este în cea mai mare parte ocupat cu zone verzi cu plantații joase (arbori și arbuști).

Caracteristici climatice ale zonei

Temperatura aerului:

- media lunară maximă + 20 - 28 C ( iulie- august )
- media lunară minimă - 1 - -2 C ( ianuarie )
- temperatura medie multianuala a aerului : 8,8gr C
- data medie a primului îngheț : 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30 gr. C] : 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. ( iunie )
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor : 660 mm/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu bruma : 25 zile/an

Vântul: direcții predominante: N-S 16 %  
E-V 13 %

### **Caracteristici geo-tehnice ale terenului**

Amplasamentul aproximativ plan orizontal este la momentul prezent ocupat parțial de resturi de la construcțiile demolate, pereți din zidărie de cărămidă și zone verzi cu plantații joase (arbori și arbuști).

Conform normativului P 100 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială din punct de vedere al valorii  $K_s$ , orașul Timișoara se găsește amplasată în zona seismică de calcul “D”, perioada de colț  $T_C = 1.0$  sec, coeficientul  $K_S = 0,16$ .

## 2.4. Circulația

În prezent, accesul pe sit (în incintă) se face din **strada Romulus**, care se va configura conform planșelor de Reglementari Urbanistice și a avizului Comisiei de Circulație.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent parcela studiată prin prezentul P.U.Z. este descrisă conform P.U.G. în curs de avizare ca și Zonă L.c. „Locuințe colective”. Pe teren există resturi de la construcțiile demolate, planșee, bucăți de pereți din zidărie. Parcela identificată prin C.F. 415 360 are o suprafață de 1576 mp., și se aflată în proprietatea AL KADDAH GHASSAN.

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

- locuire colectivă, servicii și instituții publice în zona de nord a parcelei studiate;
- locuințe individuale, locuințe colective, servicii, comerț și birouri în vecinătatea parcelei studiate zonele de est, sud și vest;
- hale industriale dezafectate de în jurul parcelei studiate (est, sud și vest).

## 2.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată se prezintă astfel:

- Alimentare cu apă: În zona studiată există rețea centralizată de apă
- Canalizare menajera: În zona studiată există rețea centralizată de canalizare menajeră.
- Canalizare pluvială: În zona studiată există rețea centralizată de canalizare pluvială.
- Alimentare cu gaz: În zona studiată există rețea centralizată de alimentare cu gaz.
- Energie electrică: În zona studiată există rețea supraterană de alimentare cu electricitate.

## 2.7. Probleme de mediu

### RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Amplasamentul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție sau a unor arii protejate și este lipsită de factori majori de poluare.

### EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu este cazul.

### MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu este cazul.

### EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul.

### EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile propuse a se realiza aparțin funcțiunii rezidențiale și a celor complementare.

Primăria Municipiului Timișoara are rol de mediere a intereselor individuale și comunitare și de decizie, ca autoritate legală.

În temeiul regulamentului local instituit conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010, activitățile de informare și consultare a cetățenilor executate pentru P.U.Z.-ul inițiat de investitor, vor fi suportate integral de către acesta. Fondurile prevazute pentru activitățile de informare și consultare a publicului vor fi folosite la acoperirea următoarelor cheltuieli: materiale tipărite, servicii de corespondență, anunțuri în mass media, costuri de comunicații (telefon, fax, etc.) personalul detașat pentru aceste activități, servicii de cercetare sociologică, servicii facilitate întâlnirii, interviuri de grup, audieri, dezbateri, închirierea și amortizarea echipamentelor, confecționarea de panouri (panoul 1 și 2), editarea materialelor de expoziție, etc.

Investitorul privat, inițiator al P.U.Z.-ului, afișează anunțul pe panoul rezistent la intemperii, cu caracteristici stabilite prin proceduri speciale.

## Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate, zonele actual sau foste industriale pot suferi o reconversie care să răspundă actualelor cerințe de dotare și confort ale unui oraș european în creștere. Prin urmare este necesară studierea amplasării diverselor dotări, în special locuire colectivă și servicii, a regândirii circulațiilor auto și a transportului public, în perspectiva densificării unor anumite zone și a apariției unor centre de interes polarizatoare.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **locuințe colective și funcțiuni complementare** în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

### 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). Parcela studiată face parte din Unitatea Teritorială U.T.R. 47 din P.U.G. Timișoara.

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 96/1998 preluat de P.U.G. aprobat prin H.C.L. 619/2018 parcela este reglementată ca zonă de locuințe și funcțiuni complementare; subzona 1/3 cu funcțiune de locuire, servicii și activități, având curți comune, construită în front continuu la stradă, densitate medie, profil funcțional admis: construcții destinate activităților economice din sectorul terțiar și quaternar. Regim de înălțime P+2 ...3+M, P.O.T. = 40 – 50%, C.U.T. = 2 – 2,4. Construcțiile nou propuse vor urmări creșterea C.U.T. la limita valorii maxime și fără a depăși P.O.T.

### 3.3. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura de pe strada Romulus, adiacentă în zona de nord a parcelei studiate.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, alei pietonale și parcaje (pentru vizitatori). Se vor asigura parcaje colective la subsolul clădirilor.

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

Circulația pietonală în zonă este asigurată pe traseul străzilor existente și propuse și în interiorul ansamblului.

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

Pe o suprafață de 1576 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de **locuințe colective și funcțiuni complementare**.

Pentru teritoriul reglementat se propun următoarele:

Realizarea unei zone pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter, cu o înălțime de maxim 12 m.

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

Se va asigura procentul minim de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă, **respectiv minim 15% zonă verde compactă (spații verzi și plantate 50%, conform HCL nr. 62/2012)**.

#### **Indici urbanistici:**

Pentru zona de **locuințe colective și funcțiuni complementare** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

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

**C.U.T. max = 1.2**

**Înălțimea maximă admisă:**

**Hmax = 12 m** respectiv un regim de înălțime de **maxim P+2E, maxim 12 apartamente cu un total de 18 locuri de parcare din care 14 locuri destinate locuințelor colective**, conform planșei U04 - *Reglementari urbanistice*;



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

Prin propunerea unei zone de locuințe colective și funcțiuni complementare se vor consolida zona similară existentă la nord și se va respecta direcția de reglementare a zonei de stabilită prin noul P.U.G. și documentația P.U.Z. în curs de avizare adiacentă parcelei studiate.

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

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

### **3.7. Protecția mediului**

Amplasamentul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție sau a unor arii protejate.

### **3.8. 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 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.

Intocmit,

Arh. Laura COLOJOARĂ

Arh. Laura MĂRCULESCU