



MEMORIU TEHNIC

Capitolul 1 - Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”
Amplasament:	Timișoara, Calea Buziașului nr. 60 / Str. Martir Constantin Radu nr. 6, jud. Timiș
Beneficiari:	Demjen Dezideriu și Demjen Tunde Ibolya
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant:	S.C. CUB ART S.R.L. Timișoara
Număr și dată:	95 din 2021

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație Plan Urbanistic Zonal își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea: unei zone de locuințe cu maxim două unități locative, unei zone de locuințe cu maxim trei unități locative, unei zone de servicii și/sau comerț, unei zone de locuințe colective, servicii, comerț și a unei zone de spații verzi și pentru sport, în cadrul unui cvartal preponderent rezidențial cu regim de înălțime redus și compact, pe trei parcele situate în intravilanul municipiului Timișoara.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc condițiile pentru:

- reglementarea noilor funcțiuni propuse pe terenul reglementat: locuințe cu maxim două unități locative, locuințe cu maxim trei unități locative (trei locuințe unifamiliale), servicii și/sau comerț, locuințe colective, servicii, comerț și spații verzi și pentru sport;
- utilizarea funcțională a terenului, ținând cont de situația vecinătăților din zonă;
- modul de ocupare a terenului, precum și condițiile de realizare a noilor construcții propuse;
- trasarea și profilarea posibilelor drumuri de incintă (culoar de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități de la Calea Buziașului până la Strada Martir Constantin Radu pentru proprietarii construcțiilor noi);
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare realizării unei infrastructuri adecvate pentru noile funcțiuni și construcții propuse.

1.3. Surse documentare

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-a studiat arealul (cvartalul) din care fac parte terenurile, delimitat de Calea Buziașului (la nord), Strada Matei Millo (la vest), Strada Nicolae D. Cocea (la sud) și Strada Martir Constantin Radu (la est), precum și documentele care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999, în vigoare pentru terenurile reglementate;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, precum și Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în curs de elaborare.

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, împreună cu normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 233/2016.



Capitolul 2 - Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Parcelele studiate și reglementate în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se regăsesc în zona periferică a municipiului Timișoara, în intravilan, și sunt reglementate din punct de vedere urbanistic pentru construirea de locuințe individuale (cu sau fără funcțiuni complementare la parter) cu regim de înălțime redus, conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999 și conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002.

Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt amplasate în interiorul unui cvartal cu funcțiune predominant rezidențială cu regim de înălțime redus - locuințe individuale, locuințe cu două apartamente - cu inserții de clădiri monofuncționale cu altă destinație sau clădiri cu funcțiune mixtă, cu regim de înălțime mai înalt, mărginit de: Calea Buziașului (la nord), Strada Matei Millo (la vest), Strada Nicolae D. Cocea (la sud) și Strada Martir Constantin Radu (la est).

Vecinătățile parcelor care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt alcătuite din: locuințe individuale, locuințe cu două apartamente, construcții cu funcțiuni complementare (comerț, servicii profesionale, servicii manufacturiere).

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor urbanistice, funcționale, administrative, rutiere și tehnico-edilitare din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale propusă prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în curs de elaborare.

2.2. Încadrarea în localitate

Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt amplasate în interiorul unui cvartal cu funcțiune predominant rezidențială cu regim de înălțime redus, cu inserții de clădiri monofuncționale cu altă destinație sau clădiri cu funcțiune mixtă, cu regim de înălțime mai înalt, mărginit de: Calea Buziașului (la nord), Strada Matei Millo (la vest), Strada Nicolae D. Cocea (la sud) și Strada Martir Constantin Radu (la est).

Vecinătățile parcelor studiate și reglementate sunt următoarele: la nord, Calea Buziașului (perpendiculară pe parcela identificată prin CF 421299 Timișoara), la vest și la sud, proprietăți private ocupate de construcții și la est Strada Martir Constantin Radu (perpendiculară pe parcela identificată prin CF 451746 Timișoara).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată are în prezent funcțiune rezidențială - zonă propusă de locuințe (pentru maxim două familii) și funcțiuni complementare cu regim de înălțime redus, conform Planului Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița în vigoare și conform Planului Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița în curs de elaborare. Forma regulată a parcelei asigură posibilitatea unei mobilări raționale.

2.4. Circulația

Parcelele studiate și reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt deservite de infrastructura rutieră și au acces direct la drumul public în partea de nord (Calea Buziașului) și în partea de est (Strada Martir Constantin Radu).

2.5. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiune a suprafeței zonei studiate și reglementate este în prezent cea de terenuri intravilane. Din punct de vedere juridic, parcelele sunt înscrise în următoarele extrase de carte funciară:



- CF 421299 Timișoara, cu suprafața de 2926 mp, categoria de folosință „curți construcții”, cu următoarele construcții: clădire cu spațiu comercial la parter și birou la mansardă (C2), anexă - magazie și patru garaje în regim parter (C3) și construcție anexă cu fundație fără acte (C4);
- CF 452443 Timișoara, cu suprafața de 973 mp, categoria de folosință „curți construcții”, liberă de construcții;
- CF 451746 Timișoara, cu suprafața de 2918 mp, categoria de folosință „curți construcții”, cu următoarele construcții: casă parter (C1) și anexă fără acte (C2).

2.6. Echiparea edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, toate existente pe Calea Buziașului și pe Strada Martir Constantin Radu. Terenurile sunt branșate la rețelele de furnizare de utilități urbane disponibile în zonă.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural și cadru construit. În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. Propunerile prezentului Plan Urbanistic Zonal vor asigura un echilibru între suprafețele construite și cele rezervate spațiilor verzi, inclusiv cu mărirea capacității acestora față de situația existentă.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. Nu sunt prezente riscuri naturale sau artificiale în zona studiată și reglementată sau în vecinătatea ei. Se vor marca eventualele puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico-edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce prezintă protecție. Parcela studiată și reglementată nu se regăsește în zona monumentelor istorice, în zonă construită protejată sau de protecție a monumentelor istorice.

2.10. Opțiuni ale populației

Terenurile studiate și reglementate sunt proprietate privată. Proprietarii terenurilor solicită dezvoltarea unei zone de locuințe cu maxim două unități locative, unei zone de locuințe cu maxim trei unități locative (trei locuințe unifamiliale), unei zone de servicii și/sau comerț, unei zone de locuințe colective, servicii, comerț și a unei zone de spații verzi și pentru sport.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate publică locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale ale proprietarilor privați, precum și a celor comunitare de utilitate publică, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută în acest sens și de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile fiind preluate și integrate în aceste documentații. Informarea și consultarea populației se realizează prin anunțuri publice și prin dezbateri publice (dacă este cazul), consultarea fiind realizată în diferitele faze de elaborare ale documentațiilor de tip plan urbanistic zonal.

Capitolul 3 - Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999 și Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, zona studiată are destinație rezidențială - locuințe individuale cu regim de înălțime redus (cu sau fără funcțiuni complementare la parter).



În acest sens și ca urmare a solicitărilor beneficiarilor prezentului Plan Urbanistic Zonal, se propune dezvoltarea unei zone restrânse de locuințe cu maxim două unități locative, unei zone extinse de locuințe cu maxim patru unități locative, unei zone restrânse de servicii și/sau comerț, unei zone extinse de locuințe colective, servicii, comerț și a unei zone restrânse de spații verzi și pentru sport.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Parcellele studiate și reglementate în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se regăsesc în zona periferică a municipiului Timișoara, în intravilan, și sunt reglementate din punct de vedere urbanistic pentru construirea de locuințe individuale (cu sau fără funcțiuni complementare la parter) cu regim de înălțime redus, conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999 și conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002.

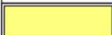



3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe parcela studiată și reglementată nu se regăsesc plantații înalte sau valoroase care să pună problema menținerii acestora. Se vor prevedea spații verzi în procent de 25% din suprafața totală a subzonei pentru locuințe colective, servicii și/sau comerț, 40% pentru locuințe cu maxim patru unități locative și 60% pentru zona verde și pentru sport.

3.4. Modernizarea circulației

Pentru dirijarea și reglementarea accesului la domeniul public în zona parcelelor studiate și reglementate se vor executa marcaje rutiere și se vor planta indicatoare de circulație, astfel încât să se asigure prioritate pe traficul care se desfășoară pe Calea Buziașului și pe Strada Martir Constantin Radu. Pentru circulația în interiorul parcelelor, se prevede posibilitatea realizării unui culoar de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități cu lățimea de 3.50 metri de la Calea Buziașului și până la Strada Martir Constantin Radu, în favoarea proprietarilor construcțiilor propuse. Apele meteorice de pe suprafața carosabilă sunt colectate prin rigole, racordate la rețeaua publică de canalizare pluvială sau stocate în incintă și folosite pentru udarea spațiilor verzi atunci când sunt convențional curate.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

BILANT TERITORIAL REGLEMENTAT	DENUMIRE ZONA FUNCTIONALA		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUASA	
		Zona de locuinte cu maxim doua unitati locative (SZ2)	0 mp	0.00 %	926 mp	13.58 %
	Zona de locuinte cu maxim trei unitati locative (SZ4)	0 mp	0.00 %	2338 mp	34.32 %	
	Zona de servicii si/sau comerț (SZ5)	0 mp	0.00 %	580 mp	8.50 %	
	Zona de locuinte colective, servicii, comerț (SZ1)	0 mp	0.00 %	2000 mp	29.33 %	
	Zona de spatii verzi si pentru sport (SZ3)	0 mp	0.00 %	973 mp	14.27 %	
	TOTAL SUPRAFETE - PROCENTE	0 mp	0.00 %	6817 mp	100.00 %	

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se realizează o **zonă de locuințe cu funcțiuni complementare**, iar conformarea propusă este următoarea:

- SZ1 - subzonă de locuințe colective, servicii, comerț cu suprafața de 2000 mp (din totalul de 2926 mp aferent CF 421299 Timișoara), cu acces direct la Calea Buziașului, P.O.T. maxim 40%, C.U.T. maxim 2.00 și o suprafață de minim 25% din suprafața subzonei destinată amenajării de spații verzi la sol; subzona prevede realizarea unui imobil de locuințe colective, servicii, comerț spre Calea Buziașului cu regimul de înălțime maxim admis de (S)+P+4E+Er, înălțimea maximă la aticul de deasupra etajului al patrulea de 16.00 metri, înălțimea maximă la aticul de deasupra etajului al cincilea de 20.00 metri; subzona prevede realizarea unui al doilea imobil



de locuințe colective (în exclusivitate) spre interiorul cvartalului, cu regimul de înălțime maxim admis de (S)+P+2E+Er, înălțimea maximă la aticul de deasupra etajului al doilea de 10.00 metri, înălțimea maximă la aticul de deasupra etajului al treilea de 14.00 metri;

- SZ2 - subzonă de locuințe cu maxim două unități locative cu suprafața de 926 mp (din totalul de 2926 mp aferent CF 421299 Timișoara), cu regimul de înălțime maxim admis de (S)+P+1E+Er/M, înălțimea maximă la cornișă sau atic de 9.00 metri, înălțimea maximă de 12.00 metri, P.O.T. maxim 35%, C.U.T. maxim 0.90 și o suprafață de minim 40% din suprafața subzonei destinată amenajării de spații verzi la sol;

- SZ3 - subzonă de spații verzi și pentru sport (reprezentată de CF 452443 Timișoara cu suprafața de 973 mp), la care vor avea în mod obligatoriu acces nelimitat proprietarii construcțiilor din subzonele SZ2 și SZ4, cu regimul de înălțime maxim admis parter, înălțimea maximă la cornișă sau atic de 3.00 metri, înălțimea maximă de 4.00 metri, P.O.T. maxim 20%, C.U.T. maxim 0.20 și o suprafață de minim 60% din suprafața subzonei destinată amenajării de spații verzi la sol;

- SZ4 - subzonă de locuințe cu maxim trei unități locative (maxim trei locuințe individuale) cu suprafața de 2338 mp (din totalul de 2918 mp aferent CF 451746 Timișoara), cu regimul de înălțime maxim admis de (S)+P+1E, înălțimea maximă la cornișă sau atic pe latura sudică de 4.00 metri, înălțimea maximă la cornișă sau atic în rest de 7.00 metri, înălțimea maximă de 10.00 metri, P.O.T. maxim 35%, C.U.T. maxim 0.70 și o suprafață de minim 40% din suprafața subzonei destinată amenajării de spații verzi la sol;

- SZ5 - subzonă de servicii și/sau comerț cu suprafața de 580 mp (din totalul de 2926 mp aferent CF 421299 Timișoara), cu acces direct la Strada Martir Constantin Radu, cu regimul de înălțime maxim admis de (S)+P+2E, înălțimea maximă la cornișă sau atic de 10.00 metri, înălțimea maximă de 13.00 metri, P.O.T. maxim 35%, C.U.T. maxim 1.05 și o suprafață de minim 25% din suprafața subzonei destinată amenajării de spații verzi la sol.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele de alimentare cu apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu energie termică, rețele de alimentare cu gaze naturale, după caz, nefiind permisă asigurarea utilităților în regim propriu (de tip apă și/sau canalizare prin puț forat și/sau fosă septică).

Este permisă și recomandată utilizarea de energii regenerabile alternative (energie termică și/sau energie electrică furnizate de panouri solare etc.).

3.7. Protecția mediului

Resursele subsolului. În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului pe teritoriul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resursele de apă. Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz, și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Terenurile care fac obiectul Planului Urbanistic Zonal „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement” nu sunt afectate de zone cu valoare peisagistică și de zone naturale protejate.



3.8. Obiective de utilitate publică

Prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” nu este propusă realizarea de obiective de utilitate publică. Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, articolul 25 în ceea ce privește accesele pietonale și carosabile la domeniul public.

Capitolul 4 - Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” se realizează o **zonă de locuințe cu funcțiuni complementare**, cu suprafața totală de 6817 mp (rezultată prin însumarea suprafețelor parcelelor), cu acces direct la Calea Buziașului (cu o lățime a profilului transversal de 50.00 metri) și Strada Martir Constantin Radu (cu o lățime a profilului transversal de 20.00 metri).

Construcțiile propuse se vor amplasa în interiorul parcelei cu respectarea intimității și a însovrii parcelelor învecinate, după cum urmează:

- se propune realizarea unei noi alinieri pe Calea Buziașului, de 6.00 metri, generată de reconversia zonei din zonă de locuințe pentru maxim două familii în zonă mixtă;
- se va prelua alinierea generală existentă pe Strada Martir Constantin Radu, generând o amplasare a construcției de la frontul stradal în aliniament;
- se va respecta o distanță de minim 3.50 metri față de limitele laterale pentru subzonele SZ1 - subzonă de locuințe colective, servicii, comerț și SZ2 - subzonă de locuințe cu maxim două unități locative, dintre care prima are acces direct la Calea Buziașului, iar cea de-a doua este o subzonă interioară;
- se va respecta o distanță de minim 2.00 metri față de limita laterală stânga și de minim 3.50 metri față de limita laterală dreapta pentru subzonele SZ4 - subzonă de locuințe cu maxim trei unități locative (maxim trei locuințe individuale) și o distanță de minim 3.50 metri față de limita laterală dreapta pentru subzona SZ5 - subzonă de servicii și/sau comerț, subzone cu acces direct la Strada Martir Constantin Radu;
- zona de spații verzi și pentru sport aferentă ansamblului rezultat de locuințe se va poziționa în interiorul zonei reglementate, cu acces printr-un culoar de servitute de trecere pentru proprietarii subzonelor SZ2 și SZ4.

Capitolul 5 - Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” se realizează o dezvoltare urbană corelată cu necesitățile actuale ale locuitorilor municipiului, cu tendințele de dezvoltare urbană (densificare) ale municipiului și cu legislația în vigoare.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că soluția urbanistică se integrează în cadrul construit existent al zonei (unității teritoriale de referință) studiate și satisface cerințele pieței imobiliare.

Capitolul 6 - Categoriile de costuri

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costurile suportate de investitorul privat (beneficiarul) în interiorul suprafeței reglementate prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” sunt reprezentate de: edificarea construcțiilor nou propuse și a amenajărilor aferente.



Costurile suportate de investitorul privat (beneficiarul) în exteriorul suprafeței reglementate prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” sunt reprezentate de: echiparea tehnico-edilitară a construcțiilor nou propuse (inclusiv branșamente și racorduri) și de realizarea acceselor pietonale și carosabile.

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Pentru suprafața interioară și exterioară reglementată prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, nu sunt prevăzute costuri care să cadă în sarcina autorităților publice locale.

Timișoara
Mai 2022

Șef proiect,
arh. Bălan Gabriel Dumitru