

S.C. SYNAPSE STUDIO S.R.L.

O.R.C. Timiș nr. J35/3318/09.12.2016; C.U.I. 36822800

Str. Zlatna, nr. 4, sc. C, et. 3, ap. 8, cam. 2, mun. Timișoara, jud. Timiș

Cont: RO74 BACX 0000 0013 8738 3001; UniCredit Țiriac Bank SA

Web: www.synapse-architecture.net

E-mail: balos.adrian@gmail.com, tel.: 0728 123313



PROIECT

nr. 52 din 2022

**" PUZ -CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE IN REGIM P+1E.
PARCELARE TEREN "**

MEMORIU GENERAL – ETAPA 1



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea investiției	"CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE IN REGIM P+1E. PARCELARE TEREN "
Amplasament	JUDEȚUL TIMIȘ, MUN. TIMISOARA, STR. LAURENTIU NICOARA CF – 417191,429527,429529
Beneficiar	SC LMV SRL
Proiect	NR. 52/2022
Proiectare de arhitectura	SC SYNAPSE STUDIO SRL Str. ZLATNA NR 4, sc. C, ap.8, cam. 2
Faza de proiectare	PUZ – ETAPA 1
Data elaborării:	MARTIE 2022

Întocmit,

arh. Adrian Baloș

S.C. SYNAPSE STUDIO S.R.L.

O.R.C. Timiș nr. J35/3318/09.12.2016; C.U.I. 36822800

Str. Zlatna, nr. 4, sc. C, et. 3, ap. 8, cam. 2, mun. Timișoara, jud. Timiș

Cont: RO74 BACX 0000 0013 8738 3001; UniCredit Țiriac Bank SA

Web: www.synapse-architecture.net

E-mail: balos.adrian@gmail.com, tel.: 0728 123313



PROIECT

nr. 52 din 2022

LISTA DE SEMNATURI

PROIECTANT GENERAL:

S.C. SYNAPSE STUDIO S.R.L.

SEF PROIECT:

ARH. ADRIAN BALOȘ

PROIECTAT:

SPECIALIST RUR :

ARH. WALDAR FACKELMAN

BORDEROU

Capitolul A. PIESE SCRISE

Foaie de capat
Lista de semnaturi
Memoriu de prezentare

Capitolul B. PIESE DESENATE

TITLU PLANSA	NR.PLANS A	SCARA
Incadrare in teritoriu	1	1:2000
Extras din PUZ Vasia Vasilescu	1.2	1:2000_
Situatia existenta	2	1:500
Reglementari urbanistice - zonificare	3	1:500
Propunere de mobilare urbana	4	1:500
Proprietatea asupra terenurilor	5	1:500
Studiu cvartal	6	1:2000_
Studiu de cvartal - Analiza circulatii	7	1:2000_
Studiu cvartal - Analiza functiuni	8	1:2000_

MEMORIU PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea investiției	CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE IN REGIM P+1E. PARCELARE TEREN."
Amplasament	JUDEȚUL TIMIȘ, MUN. TIMISOARA, STR. LAURENTIU NICOARA
Beneficiar	SC LMV S.R.L
Proiect	NR. 52/2022
Proiectare de arhitectura	SC SYNAPSE STUDIO SRL
Faza de proiectare	STR.ZLATNA NR. 4, sc.C, ap. 8 cam.2 , ETAPA 1
Data elaborarii:	MARTIE 2022

1.2 Obiectul lucrarii

Se intocmeste prezenta documentatie in vederea amplasarii unui ansamblu de locuinte cuplate in regim de inaltime **P+1E**, cu amplasamentul situat in intravilanul municipiului Timisoara, pe terenul identificat prin **CF – 417191,429527,429529**

In realizarea acestui obiectiv se va urmari:

- Amenajarea a unei zone neconstruite intr-o zona rezidentiala de imobile cu regim de inaltime parter, P+1E. Terenul este compus din 3 parcele cu deschidere la str. Laurentiu Nicoara, pe una dintre aceste parcele se afla edificat un imobil cu regim de inaltime P+M.
- Integrarea si armonizarea constructiilor in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.
- Dezvoltarea zonei si ridicarea nivelului calitatii locuirii in zona
- Rezolvarea acceselor auto si pietonal precum si a parcajelor necesare.

1.3 Surse de documentare

In vederea integrarii prezentei propuneri de mobilare au fost analizate vecinatatile precum si planurile urbanistice aprobate din proximitate, P.U.G. vechi/nou al mun. Timisoara

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile:

- Regulamentul Local de Urbanism;
- Regulamentul Local de Urbanism rev 3; - Noul PUG
- Ordin al Ministerului Sanatatii OMS 119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare
- Codul civil;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legii nr. 50/1991 cu toate completarile ulterioare;

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1 Evolutia zonei

Terenul este situat intr-o zona rezidentiala de locuinte cu regim de inaltime P – P+2E, se situeaza in partea de sud-vest a municipiului in intravilan si este incadrat in **UTR 52** conform Planului Urbanistic General.

La mijlocul anilor '90 in zona a fost dezvoltata o piata de haine (Piata Aurora) dupa care activitatea comerciala s-a extins cu Piata Flavia printr-un PUD elaborat si autorizat in anul 2007. Tot in perioada 2000 -2010 zona limitrofa amplasamentului se dezvolta cu constructii de locuinte individuale si colective, iar in anul 2016 pe platforma fabricii Dermatina se dezvolta un Mall inaugurat in anul 2016.

2.2 Incadrarea in localitate

Conform prevederilor PUG-R.L.U aprobat prin HCL nr.157/28.05.2002 prelungit prin HCL nr.619/2018 in vigoare parcela studiată face parte din **UTR 52 – ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**.

In **PUG Timisoara (in lucru)**, zona studiată este incadrata ca si subzona functionala **Liu -ZONA DE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PLAN PARCELAR URBAN**.

La analiza zonei (pe o raza de 500 m fata de locatia amplasamentului), s-a observat ca ii este caracteristica o distributie neuniforma a tipurilor de locuire (locuire colectiva, locuire semicolectiva si individuala). De asemenea se observa ca locuintele deschise **strazilor Laurentiu Nicoara si Paul Constantinescu** au amenajate spatii comerciale de mici dimensiuni cu functiuni diverse : birou servicii de contabilitate, service schi si biciclete, servicii juridice, birotica, comert cu materiale de constructii, service imprimante si calculatoare, showroom electronice, etc.

Din acest punct de vedere, functiunea investitiei propuse, este compatibila cu functiunea prevazuta in Noul PUG, si se inscrie in intregirea propunerii de dezvoltare a imobilelor rezidentiale.

Amplasamentul studiat este compus din 3 parcele identificate in CF-uri cu nr. **417191, 429527, 429529** in suprafata totala de **2726 mp**, se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea de sud-vest a orasului. Toate cele 3 parcele au front stradal la Strada Laurentiu Nicoara.

Pe parcela **CF 417191** exista o constructie P+M cu functiunea de locuinta individuala si a fost integrata in PUZ in vederea alipirii a unei fasii de teren de 1m latime (pe toata lungimea proprietatii) cedata din suprafata terenului avand CF-ul nr. **429527**. Cedarea acestui metru de teren pe toata lungimea parcelei se explica prin faptul ca beneficiarul Meici Valeria doreste largirea accesului auto existent pe parcela.

2.3 Elemente de cadru natural

Terenul are o suprafață plană iar conform studiului geotehnic este bun de fundare specific zonei. Nivelul hidrostatic este $N_h \max = -1.5$ m față de nivelul actual. Parcela nu este împrejmuită și nu avem amenajări peisajere pe amplasament decât arbori și arbuști crescuți accidental pe amplasament.

Clima

Zona Timișoara se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperată continentală moderată.

Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate :

primăverile sunt timpurii și adesea capricioase

verile uscate și lungi

toamne lungi și cu temperaturi relativ constante

ierni blande și scurte

Caracterizarea climatică a zonei

- | | |
|---|-------------------|
| - temperatura medie multianuală a aerului: | 8,8°C |
| - data medie a primului îngheț: | 11 octombrie |
| - nr. mediu al zilelor tropicale ($T_{\max} > 30^{\circ}\text{C}$): | 8 zile / an. |
| - cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: | 660 mm / an |
| - durata medie de strălucire a soarelui: | 1924, 1 ore / an. |
| - număr mediu al zilelor cu ninsoare: | 8 zile / an. |
| - număr mediu al zilelor cu brumă: | 25 zile / an. |

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică. Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736 cal/mp la 21.06 și 118 cal/mp. La 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0.342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

2.4 Circulația

Terenul reglementat este accesibil din strada Laurențiu Nicoara

2.5 Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan. Din punct de vedere juridic, parcelele pentru care s-a cerut certificatul de urbanism sunt împartite astfel :

CF nr. 417191, nr top. 455/b/1/1/3, teren intravilan mun. Timișoara, str. Laurențiu Nicoara nr.11 în suprafață de 575 mp.

CF nr. 429527, nr top. 455/b/1/1/4/1,455/b/1/1/4/2, teren intravilan mun. Timișoara, str. Laurențiu Nicoara în suprafață de 1471 mp.

CF nr. 429529, nr top. 455/b/1/1/4/3, teren intravilan mun. Timisoara, str. Laurentiu Nicoara in suprafata de 680 mp.

In stadiul actual, terenurile prezentate aferente CF-urilor 429527 si 429529 sunt neamenajate.

2.6 Echiparea edilitara

Cai de comunicatie

Zona studiata este marginita de str. Laurentiu Nicoara de unde se vor realiza accesele auto si pietonale.

Alimentarea cu apa si canalizare, gospodarie comunală

Strada Laurentiu Nicoara beneficiaza de retele edilitare apa/canal .

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Laurentiu Nicoara exista retea de gaz.

Alimentarea cu energie electrica

Strada Laurentiu Nicoara beneficiaza de retea de energie electrica.

2.7 Probleme de mediu

Terenurile incadrate in zona extinsa de studiu sunt in mare majoritate cu functiune de locuinte, deci fara surse de poluare semnificativa a mediului.

Se va asigura in consecinta, un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zona.

Zona este dotata cu retele de canalizare.

Apele pluviale sunt preluate si mentinute in interiorul proprietatii.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice: nu exista.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie: nu exista.

Evidentierea potentialului balnear si turistic: nu exista.

2.8 Optiuni ale populatiei

Zona are un caracter predominant de locuinte si un aspect arhitectural urbanistic unitar. Majoritatea constructiilor au destinatia locuinte sau functiuni complementare, proprietatea terenurilor fiind privata.

Regimul de inaltime este variat, cladirile principale fiind atat cu regim de inaltime P, P+1E, cat si P+2E, P+3E.

Din punct de vedere arhitectural urbanistic se poate vorbi despre un caracter variat al zonei. Zona studiata este descrisa atat de unitati de locuinte in regim P, P+1E, cat si P+2E.

In prezent in lateralul dreapta exista edificat un imobil de locuinte colective P+3E, iar in lateralul stanga intalnim locuinta individuala P+M. Posteriorul parcelei se invecineaza cu proprietati private cu functiunea de locuinte, ce au construite pe limita anexe gospodaresti.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor

Ridicare Topografica

Ridicarea topografica s-a realizat cu scopul delimitarii si determinarii amplasamentului parcelelor inscrise in CF si intocmirii planului de situatie necesar.

Masuratorile s-au efectuat in sistem de proiectie stereografic '70, iar din punct de vedere altimetric, in sistem de referinta Marea Neagra:

Realizarea retelei de sprijin si de ridicare, formata din doua puncte de statie in sistem de proiectie stereografic '70.

Achizitionarea punctelor de detaliu (limita parcele , detalii edilitare, limite drum si alei, limite garduri imprejmuitoare, constructii) prin masuratori cu statia totala, utilizand ca baza punctele din retea de sprijin.

Compensarea masuratorilor (metoda masuratorilor indirecte) privind punctele de statie si punctele de detaliu – rezultand coordonatele absolute ale punctelor de statie si acelor de ridicare

Calculul cotelor punctelor de detaliu in sistem de referinta Marea Neagra

Intocmirea , desenarea si redactarea planului de situatie a parcelei scara 1: 500

Intocmirea planului de situatie cu reprezentarea cotelor punctelor de detaliu din zona, densitatea punctelor cotate fiind executata din 10 in 10 m.

Intocmirea planului cadastral intravilan Timisoara la scara 1:1000 si a planului de incadrare in zona, loc. Timisoara, la scara 1: 10.000.

Geotehnic

Din studiile efectuate in zona se pot deduce urmatoarele

a) Terenul are o suprafata plana, astfel amplasamentul nu prezinta potential de alunecare.

b) Platforma face parte din punct de vedere geomorfologic din campia joasa TIMIS-BEGA denumita depresiunea panonica. Astfel zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare, care au dus la transportarea si depunerea de particole fine (din diverse roci).

In faza urmatoare urmeaza a se definitiva conditiile de stratificatie si fundare pe baza de lucrari de investigatie geotehnica individuale pe amplasamentul viitoarelor cladiri functie de caracteristicile tehnice ale acestora (studiu geotehnic definitiv).

Studiu asupra problemelor de mediu

Protectia calitatii apelor

Terenul aflat in studiu dispune de un sistem centralizat de canalizare si epurare a apelor menajere.

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate printr-un sistem de jgheaburi si burlane si vor fi mentinute in interiorul parcelei. Apele meteorice vor fi preluate de spatiile verzi din interiorul parcelelei.

Protectia calitatii aerului

Terenul este deschis frontului stradal la artera de circulație auto și pietonală str. Laurentiu Nicoara, propunerea de mobilare ținând cont de acest lucru. Activitatea dezvoltată în noile unități locative propuse nu reprezintă surse de poluare a aerului.

Energia termică necesară încălzirii și preparării apei calde menajere pt. aceste imobile de locuințe va fi asigurată cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardoseală) alimentate cu energie electrică sau gaze naturale, sau sisteme de pompe de căldură și vor fi amplasate în încăperi aerisite.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Activitatea de baza prevazuta in zona, nu produce zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie impotriva zgomotelor.

Protectia solului si subsolului

Activitatea propusa cat si cea din zona nu va implica operatii care pot periclita calitatile solului sau a subsolului.

Gospodaria deseurilor

Deseurile produse in aceasta zona vor fi preluate de RETIM si depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi a localitatii Timisoara.

Materialele necesare se vor aduce pe santier numai pe masura punerii lor in opera, fiind interzisa depozitarea acestora pe spatii verzi sau pe suprafata carosabila a strazilor existente.

Materialele se vor depozita in incinta in spatii special delimitate si protejate.

Gospodarirea substantelor toxice

Nu este cazul

Gestionarea ambalajelor Ambalajele generate in cadrul unitatilor de servicii, se vor depozita in spatii amenajate de tip depozitare. Se propune reutilizarea lor, sau reciclarea la firme specializate.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor de locuințe, cat si pentru a aduce un aport imbunatatirii calitatii aerului se vor amenaja gradini (spatiu verde privat), in interiorul parcelelor, asigurandu-se procentul minim de 50% impus prin HCL 62 din 2012 - cadastrul verde.

Lucrari rutiere

Pentru a respecta necesarul de spatii pentru parcare (1,15 loc de parcare/casa unifamiliala, conform Anexa 2 PUG), se propune amenajarea a 2 locuri de parcare in interiorul fiecarei parcele.

3.2 Prevederi P.U.G

In PUG-ul Timisoarei aceasta zona este incadrata in intravilan, zona mixta de locuințe si servicii. Zona poate sa devina suport pentru marirea fondului de locuințe si cresterea calitatii locuirii.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. in vigoare Timișoara, în prezent funcțiunea zonei este de locuire și funcțiuni complementare, 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.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Din punct de vedere al valorificării cadrului nu se impune luarea de măsuri speciale. Prin prezentul studiu s-a propus realizarea de zone verzi (spațiu verde privat).

Se va avea în vedere menținerea/realizarea unui spațiu verde corelat cu suprafața carosabilă și pietonală. Se vor planta copaci pentru umbră și creșterea calității spațiului exterior.

Relieful zonei este plat, fără denivelări.

Zona parcarilor se va realiza astfel încât să asigure o extensie a zonei verzi, propunându-se folosirea dalelor înierbate.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul auto se va realiza dinspre strada Laurentiu Nicoara pentru imobilele deschise direct frontului stradal.

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

Amplasare și funcționalitate

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalate și au condus la următoarele principii de lucru:

- Generarea unei zone pentru **locuințe cuplate**
- Distanțele dintre clădiri de pe parcelele învecinate precum și cele integrate în propunere se va face cu respectarea normelor de igienă
- Locurile de parcare din incintă vor respecta prevederile PUG
- Spații verzi – zone verzi de aliniament cu rol de protecție

Funcțiunile propuse amplasate pe terenul pe care se propune P.U.Z.-ul, ce face obiectul acestei documentații, vor fi doar funcțiuni fără impact asupra mediului.

Bilanț teritorial

- *Modul de utilizare al terenului*

Regimul maxim de înălțime propus va fi de P+1E pentru imobilele cuplate

- *Se propun următorii indici:*

POT max. propus = 35 %

CUT max. propus = 0.80

Zona verde = 50 %

***in Bilanț este inclus terenul aferent extrasului CF 41719 caruia i se va alipi 1 m de teren pe toată lungimea sa**

Funcțiuni complementare admise: servicii, sănătate (cabinet medical), birouri.

Zone functionale	Situatia existenta		Situatia propusa	
	S mp	% din S	S mp	% din S
Terenul studiat	2726	100 %	2726	100 %
Suprafata de teren ce urmeaza a fi cedat domeniului public pentru amenajare trotuar	-	-	59	2.16 %
Terenul ce va rezulta in urma cedarii S trotuar	-	-	2667	100 %
Zona construita locuinte	109	4,00 %	933.5	35 %
Accese auto, alei pietonale, parcaje si amenajari	101	3,70 %	400	15 %
Spatii verzi	2516	92,30 %	1333.5	50 %
Suprafata de teren ce va fi cedata parcelei de la nr. 11	-	-	46	1.68 %

ZONA LOCUIRE PROPUSA
P.O.T. propus = 35%
C.U.T. propus = 0.80
ZONA VERDE = 50%
6 case unifamiliale propuse + 1 casa unifamiliala existenta la nr. 11
2 locuri de parcare propuse / casa = 12 locuri de parcare propuse + 2 locuri de parcare la nr. 11
Regim max. P+1E
H max cornisa = 6.5 m
H max coama = 9.0 m

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa si canalizare se va realiza la sistem centralizat existenta pe strada Laurentiu Nicoara.

Asigurarea cu energie electrica Alimentarea cu energie electrica se va face din retea existenta in zona, prin bransament subteran.

Alimentarea cu gaze naturale din reseaua publica existenta pe str. Laurentiu Nicoara

Asigurarea cu energie termica -Energia termica necesara pentru incalzirea cladirilor si a celorlalte spatii cat si pentru prepararea apei calde menajere, va fi asigurata de cazane de incalzire proprii fiecarei locuinte

3.7 . Protectia mediului

Spatiile verzi se propun a fi amenajate in interiorul parcelelor sub forma de suprafete inierbate incercandu-se pastrarea arborilor si arbustilor ce se regasesc sporadic pe amplasament precum si

plantarea suplimentara de vegetatie inalta.

Deseurile- colectarea si depozitarea selectiva a deseurilor menajere si reciclabile se va face in cadrul cladiriilor de pe proprietate, în recipiente cu capac/europubele, rezistente pentru depozitarea exterioara a deseurilor menajere, urmând a fi evacuate periodic la prin colectarea de catre o firma specializata (SC. RETIM SA), în baza unui contract.

Apele pluviale - cazute pe acoperis aflate in zona de studiu, vor fi colectate prin sisteme de colectare specifice sarpantelor si retinute pe parcela. Apele pluviale cazute pe suprafata drumurilor de acces in zona studiata, vor fi colectate prin rigole betonate deschise, amplasate in lateralul drumurilor, vor fi conduse intr-un bazin de retentie, dupa ce au fost procesate printr-un separator de hidrocarburi si produse petoliere. Apele pluviale cazute pe zonele verzi se vor infiltra in sol.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Listarea obiectivelor de utilitate publica Nu este cazul.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona: Proprietate privata – persoane fizice si juridice.

3.8.3. Determinarea circulatiei terenului între detinatori, in vederea obiectivelor propuse: Nu este cazul

4. CATEGORII DE COSTURI

Investitia propusa pe terenurile proprietate privata vor fi suportate integral de catre investitorul privat – SC LMV SRL de asemenea racordurile rutiere si bransamentele de utilitati in vor fi suportate de catre investitorul privat.

Pentru intregirea trotuarului din fata parcelei se va avea in vedere donarea terenului reprezentat in partea desenata, suprafata propusa a fi cedata va fi de 59mp.

Autoritatile locale nu vor suporta costuri pentru implementarea PUZ-ului.

CONCLUZII

Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Propunerea de noi unitati locative va impulsiona zona spre dezvoltare, dat fiind impunerea unui nou nivel al calitatii locuirii.

Mobilarea propusa se integreaza in zona studiata iar diversitatea ansamblului (locuinte cuplate) permite asigurarea cadru optim pentru toate categoriile sociale creand astfel un mix al populatiei ce va locui in ansamblul propus.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:

Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei urbane din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit. Va completa pattern-ul locuirii cu noi functiuni necesare pentru un trai mai bun.

Toate lucrarile ce urmeaza sa fie realizate vor aduce doar beneficii zonei.

Prevederile din **prezentul studiu de oportunitate** vor fi preluate de un PUZ-ul ce va preceda cat si de Regulamentul de urbanism aferent, ce vor fi preluate si integrate, la randul lor, in noul PUG Timisoara.