



MEMORIU TEHNIC

Capitolul 1 - Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	P.U.Z. „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement”
Amplasament:	Timișoara, Str. Paul Constantinescu nr. FN, jud. Timiș, CF 452893, CF 452900
Beneficiar:	S.C. METAMICRON EXPERT S.R.L.
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant:	S.C. CUB ART S.R.L.
Număr și dată:	114 din luna noiembrie 2021

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație Plan Urbanistic Zonal „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement” își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone de locuințe colective, cu funcțiuni complementare și agrement, pe două parcele situate în intravilanul Municipiului Timișoara, Strada Paul Constantinescu nr. FN, județul Timiș, parcele identificate prin CF 452893 Timișoara și număr cadastral 452893 (extras vechi CF 423703 Timișoara) și CF 452900 Timișoara și număr cadastral 452900 (extras vechi CF 423287 Timișoara).

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc condițiile pentru:

- reglementarea noii funcțiuni propuse pe terenul reglementat: locuințe colective, cu funcțiuni complementare și agrement;
- 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;
- 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 „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement” s-a studiat arealul (cvartalul) din care fac parte terenurile, delimitat de Strada Dreptatea (la nord), Bulevardul Dâmbovița și Strada Ana Ipătescu (la nord-est și est), Strada Talăngii (la sud) și Strada Paul Constantinescu, respectiv liniile de cale ferată (la vest), 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. 184/2003, 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 Planului Urbanistic Zonal „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement” se regăsesc în zona periferică a municipiului Timișoara, în intravilan, și sunt reglementate din punct de vedere urbanistic ca zonă propusă pentru locuințe individuale sau cu maxim două unități locative (cu sau fără funcțiuni complementare la parter) cu regim de înălțime redus (maxim trei niveluri supraterane), conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 și Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 184/2003.

Parcelele care fac obiectul Planului Urbanistic Zonal „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement” sunt amplasate în interiorul unui cvartal cu funcțiune mixtă: locuire individuală cu regim de înălțime redus, locuire colectivă cu regim de înălțime mediu (spre arterele principale), piața agroalimentară „Flavia” și parcare aferentă, servicii nepoluante, servicii cu caracter cvasiindustrial (stații de diagnostică pentru mașini, spălătorii auto, depozite etc.) și zonă de agrement, sport și alimentație publică (în incinta Lacului „Balaurul”).

Vecinătățile parcelor care fac obiectul Planului Urbanistic Zonal „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement” sunt alcătuite din: locuințe individuale sau cu maxim două unități locative cu regim de înălțime redus, grădiniță privată și piața agroalimentară „Flavia” și parcare aferentă.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement” 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 studiate și reglementate în cadrul Planului Urbanistic Zonal „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement” se regăsesc în zona periferică a municipiului Timișoara, în intravilan, și sunt reglementate din punct de vedere urbanistic ca zonă propusă pentru locuințe individuale sau cu maxim două unități locative (cu sau fără funcțiuni complementare la parter) cu regim de înălțime redus (maxim trei niveluri supraterane), conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 și Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 184/2003.

Vecinătățile parcelor care fac obiectul Planului Urbanistic Zonal „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement” sunt alcătuite din: locuințe individuale sau cu maxim două unități locative cu regim de înălțime redus, grădiniță privată și piața agroalimentară „Flavia” și parcare aferentă.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată are în prezent funcțiune rezidențială - zonă propusă pentru locuințe individuale sau cu maxim două unități locative (cu sau fără funcțiuni complementare la parter) cu regim de înălțime redus (maxim trei niveluri supraterane), conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 și Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 184/2003. Forma neregulată a parcelei impune elaborarea unui plan urbanistic zonal. Parcelele studiate și reglementate nu cuprind elemente ale cadrului natural care să determine soluția urbanistică.

2.4. Circulația

Parcelele studiate și reglementate prin Planul Urbanistic Zonal „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement” sunt deservite de infrastructura rutieră și au acces direct la drumul public în partea



de sud-est (Strada Paul Constantinescu cu o lățime a profilului transversal de 12.00 metri) și în partea de nord (Strada Laurențiu Nicoară cu o lățime a profilului transversal de 9.00 metri).

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 (însușind o suprafață totală de 4150 mp):

- CF 452893 Timișoara (extras vechi CF 423703 Timișoara), număr cadastral 452893 și număr topografic 439/1/1, 440/1, 441/1/1/1/1/1, cu suprafața de 3065 mp, categoria de folosință „curți construcții”, cu următoarele construcții: casă în regim de înălțime parter cu acte (număr cadastral 452893-C1), anexă în regim de înălțime parter fără acte (număr cadastral 452893-C2) și anexă gospodărească în regim de înălțime parter (număr cadastral 452893-C3); construcțiile existente vor face obiectul unei autorizații de desființare integrală;

- CF 452900 Timișoara (extras vechi CF 423287 Timișoara), număr cadastral 452900 și număr topografic 439/1/1, 440/1, 441/1/3/1/2, cu suprafața de 1085 mp, categoria de folosință „curți construcții”, liberă de construcții.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent, parcelele nu mai sunt branșate sau racordate la niciuna dintre rețelele de furnizare de utilități urbane (precum alimentarea cu apă, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaze naturale etc.); construcțiile existente nu sunt utilizate și se află într-un stadiu avansat de degradare; construcțiile existente vor face obiectul unei autorizații de desființare integrală.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural și cadru construit. În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. Propunerile urbanistice 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. Parcelele studiate și reglementate nu se regăsesc în zona monumentelor istorice, în zonă construită protejată sau de protecție a monumentelor istorice și nici în zona protejată din punct de vedere al patrimoniului arheologic.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenurile studiate și reglementate sunt în proprietate privată. Proprietarul terenurilor solicită dezvoltarea unei zone de locuințe colective, cu funcțiuni complementare și agrement aferente locuirii.

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 General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 și conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 184/2003, zona studiată este propusă pentru locuințe individuale sau cu maxim două unități locative (cu sau fără funcțiuni complementare la parter) cu regim de înălțime redus (maxim trei niveluri supraterane).

În acest sens și ca urmare a solicitărilor beneficiarului Planului Urbanistic Zonal „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement”, se propune dezvoltarea unei zone de locuințe colective cu regim de înălțime mediu, cu funcțiuni complementare și agrement aferente.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Parcelele studiate și reglementate în cadrul Planului Urbanistic Zonal „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement” se regăsesc în zona periferică a municipiului Timișoara, în intravilan, și sunt reglementate din punct de vedere urbanistic ca zonă propusă pentru locuințe individuale sau cu maxim două unități locative (cu sau fără funcțiuni complementare la parter) cu regim de înălțime redus (maxim trei niveluri supraterane), conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 și Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 184/2003.


3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe parcelele studiate și reglementate nu se regăsesc plantații înalte sau valoroase care să pună problema menținerii acestora. Se vor prevedea spații verzi la sol amenajate în cadrul parcelei rezultate pentru locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement aferente (în procent de minim 30% din suprafața totală a parcelelor de 4150 mp).

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 Strada Paul Constantinescu și pe Strada Laurențiu Nicoară. Pentru circulația în interiorul parcelelor, se prevede posibilitatea realizării unor alei pietonale și a unor alei carosabile, împreună cu parcajele aferente, organizate la subsol, la parter sau la nivelul solului. Apele meteorice de pe suprafața pietonală și 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 PROPUS	DENUMIRE ZONA FUNCTIONALA	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
		Zona propusa de locuinte colective, functiuni [...]	0 mp	0.00 %	4150.00 mp
	TOTAL SUPRAFETE - PROCENTE	0 mp	0.00 %	4150.00 mp	100.00 %

Prin Planul Urbanistic Zonal „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement” se realizează o **zonă de locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement**, cu suprafața totală de 4150 mp (rezultată prin însumarea suprafețelor parcelelor înscrise în CF 452893 Timișoara și CF 452900 Timișoara), cu acces direct la Strada Paul Constantinescu (cu o lățime a profilului transversal de 12.00 metri) și Strada Laurențiu Nicoară (cu o lățime a profilului transversal de 9.00 metri).



Zona de locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement va avea regimul de înălțime maxim admis de S+P+2E+Er, un număr maxim de 50 de apartamente (aproximativ 1 apartament la fiecare 80 mp de teren), înălțimea maximă la cornișă de 12.00 metri, înălțimea maximă totală de 15.00 metri, procentul de ocupare al terenului de maxim 35%, coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.05, suprafața aleilor pietonale, carosabile și a suprafețelor pentru sport de maxim 35% și o suprafață de minim 30% din suprafața însumată a parcelelor 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 „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement”, 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 „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement” 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 „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement” se realizează o **zonă de locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement**, cu suprafața totală de 4150 mp (rezultată prin însumarea suprafețelor parcelelor înscrise în CF 452893 Timișoara și CF 452900 Timișoara), cu acces direct la Strada Paul Constantinescu (cu o lățime a profilului transversal de 12.00 metri) și Strada Laurențiu Nicoară (cu o lățime a profilului transversal de 9.00 metri).

Construcțiile propuse se vor amplasa în interiorul parcelei cu respectarea intimității și a însoririi parcelelor



învecinate, după cum urmează:

- se va prelua aliniamentul general existent pe Strada Paul Constantinescu, generând o retragere fixă a noilor construcții de 6.00 metri față de aliniament;
- se va respecta o distanță de minim 6.00 metri față de limitele laterale ale parcelei nou create (față de construcțiile de locuit existente în vecinătate, spre nord-vest și sud-est);
- se va respecta o distanță de minim 27.90 metri față de limita posterioară a parcelei nou create (față de construcțiile de locuit existente în vecinătate, spre nord-est);
- zona de agrement și de spații verzi aferentă ansamblului rezultat de locuințe colective se va poziționa, de preferință, înspre limita posterioară a parcelei nou create.

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

Prin Planul Urbanistic Zonal „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement” 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 (unități 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 „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement” 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 „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement” sunt reprezentate de: echiparea tehnico-edilitară a construcțiilor nou propuse (inclusiv bransamente 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 „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement”, nu sunt prevăzute costuri care să cadă în sarcina autorităților publice locale.

Timișoara
Octombrie 2022

Șef proiect,
arh. Bălan Gabriel Dumitru