



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Tipul planului:	Plan Urbanistiz Zonal (P.U.Z.)
Titlul planului:	Zonă mixtă de locuire și servicii
Amplasament:	Str. Daliei, nr. 21, Municipiul Timișoara, județul Timiș, C.F.Nr. 430882
Titularul planului:	Benzar Ioan & Benzar Vlăduța-Larisa
Proiectant general:	Q Architects Workshop S.R.L.
Șef proiect:	Arh. Urb. Stămorean Daniel
Nr. proiect:	282/2019

1.2. Obiectul lucrării:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent prezentei documentații are caracter de reglementare a regulilor de planificare și autorizare a construcțiilor în perimetrul studiat prin planul urbanistic zonal, perimetrul definit de limitele de hotar existente având următoarele puncte de contur în sistem de coordonate Stereo70:

Nr. punct	Coordonată X (m)	Coordonată Y (m)
1	479043,59	207952,76
2	479049,41	207967,15
3	479052,18	2077974,02
4	479056,82	207984,64
5	479048,52	207988,43
6	479046,71	207989,18
7	479044,32	207988,90
8	479038,42	207992,29
9	479037,22	207989,39
10	479035,84	207986,36
11	479034,54	207984,05
12	479032,97	207980,49
13	479030,54	207974,95
14	479029,63	207972,76
15	479026,20	207964,71
16	479024,54	207960,88
17	479043,36	207952,70

Prezentul regulament de urbanism se aplică în vederea parcelării, planificării, autorizării și emiterii actelor administrative pentru suprafața de 699 mp pentru funcțiunea de locuire și servicii.



Prezentul regulament local de urbanism se aplică în vederea:

- Emitterii actelor administrative de către autoritățile publice.
- Elaborarea documentațiilor de obținere a avizelor și acordurilor.
- Elaborarea proiectelor de obținere a autorizației de construire conform Legii 50/1991.
- Elaborarea proiectelor tehnice de execuție conform Legii 50/1991.
- Elaborarea documentațiilor tehnico-economice conform H.G. 907/2016.

1.3. Surse de documentare:

Legea nr. 350/2001	Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului
Ordinul nr. 233/2016	Normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
Hotărârea Guvernului nr. 525/1996	Regulamentul General de Urbanism
Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000	Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal
Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 157/2002, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 619/2018	Prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara.
Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 95/1998	Plan Urbanistic zonal „Zona Fabric”
Ordinul nr. 2701/2010	Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 140/2011, modificată prin Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 218/2020	Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului
Legea nr. 50/1991	Legea privind autorizarea lucrărilor de construcții
Legea nr. 839/2009	Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
Legea nr. 287/2009	Codul Civil
Legea nr. 10/1995	Legea privind calitatea în construcții
Legea nr. 153/2011	Legea privind măsurile de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor
Legea nr. 114/1996	Legea locuinței
Normativ NP 057-02	Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe
Ordinul M.S. 119/2014	Ordinul Ministerului Sănătății pentru



	aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
Legea nr. 265/2006	Legea pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
Legea nr. 24/2007	Legea privind reglementare și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 62/2012	Strategia dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde
Ordonanța de Guvern nr. 43/1997	Ordonanța privind regimul juridic al drumurilor
Ordonanța de Urgență nr. 195/2002	Ordonanța privind circulația pe drumurile publice
Norme tehnice din 30/08/2017	Norme tehnice privind proiectare, construirea și modernizarea drumurilor
Normativ P 132-93	Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane
Legea nr. 18/1991	Legea fondului funciar
Legea nr. 54/1998	Legea privind circulația juridică a terenurilor
Legea nr. 255/2010	Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 390/2021	Hotărârea privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism
Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 455/2014	Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara
Ordinul 90/1991	Culori și semna convenționale
Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 96/1998	Campus universitar

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei:

Amplasamentul studiat se situează în unitatea teritorială de referință 42 a Municipiului Timișoara, zonă în care fondul construit existent este predominant de funcțiunea locuirii colective cu regim de înălțime P+3E – P+4E, instituții publice și servicii.

În cadrul U.T.R. au fost aprobate documentații de urbanism și/sau sunt în elaborare documentații de urbanism în vederea construirii imobilelor de locuire colectivă cu funcțiunea de comerț/servicii la parterul clădirii.



Disfuncționalitățile zonei sunt definite de lipsa locurilor de parcare, căi de comunicație fără profil transversal bine definit, făcând necesară reglementarea acestora în cadrul limitelor definite de UTR 42.

2.2. Încadrare în localitate:



Zona studiată este situată în unitatea teritorială de referință 42 a Municipiului Timișoara, zonă destinată locuirii individuale, colective, a instituțiilor publice și servicii, industrie, depozitare și spații verzi.

În cadrul zonei studiate au fost aprobate sau se află în stadiul de dezvoltare documentații de urbanism în vederea reglementării unităților funcționale destinate locuirii colective cu funcțiuni complementare.

Amplasamentul studiat se întinde pe o suprafață de 699 mp, este înscris în extrasul de carte funciară nr. 430882 a Municipiului Timișoara.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Zona este dominată de spații verzi neamenajate.

2.4. Circulația:

Lățimea actuală a străzii Arcului este de aproximativ 5.00 m, circulația făcându-se într-un singur sens. Domeniul public pe care se desfășoară strada Arcului nu are cadastrul actualizat.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Fondul construit existent a fost edificat preponderent în perioada anilor 1970-1990, deținând un procent de ocupare al terenurilor de aproximativ 80%, parcelele găzduind clădirea și trotuarul de gardă din jurul clădirii.

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 93/1998, se impune un procent de ocupare al terenului de 25% și un regim maximal de înălțime de P+3E.

2.6. Echiparea edilitară:

Conform avizelor emise de Aquatim S.A., E-Distribuție Banat S.A. și Delgaz Grid S.A., pe strada Daliei există rețele principale funcționale la care se pot brânșa/racorda investițiile noi.

2.7. Probleme de mediu:

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației:

În urma parcurgerii etapei de informare a populației nu au fost înregistrate opoziții referitoare la funcțiunea de locuire colectivă, considerând că a fost acceptată de către populația zonei.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Conform concluziilor rezultate în urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism din data de 14.10.2021, se recomandă efectuarea unui schimb de terenuri între proprietatea privată și domeniul public în vederea linierii construcției propuse la fondul construit existent cu deschidere către str. Daliei.

3.2. Prevederi ale P.U.Z.

Este permisă autorizarea construcțiilor destinate locuirii colective cu funcțiuni complementare amenajate la parterul clădirii.

Regimul de înălțime maxim admis este după cum urmează:

Regim de înălțime	Înălțime maximă cornișă (de la cota terenului sistematizat)	Înălțime maximă (de la cota terenului sistematizat)
S/D+P+4E+M/Er	+ 14.50 m	+ 18.00 m

Se vor respecta următorii urbanistici:

Indice urbanistic	Valoare
Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)	35.00 %
Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)	2.00
Supfata minimă a spațiilor verzi)conf. H.C.L. Timișoara nr. 62/2012)	30.00 %

Funcțiuni permise:

- Locuire colectivă;
- Spații pentru turism de tip apartamente de închiriat;
- Spații pentru servicii (birouri), la parterul clădirii;
- Spații pentru servicii medicale (cabinete medicale, clinici, policlinici, laboratoare, etc.), la parterul clădirii;
- Spații pentru comerț cu amănuntul;
- Spații pentru servicii de alimentație publică;
- Parcări subterane și supraterane;
- Orice ale funcțiuni complementare și compatibile cu funcțiune de locuire ce pot respecta normativul de protecție la zgomot;

3.3. Valorificarea cadrului natural

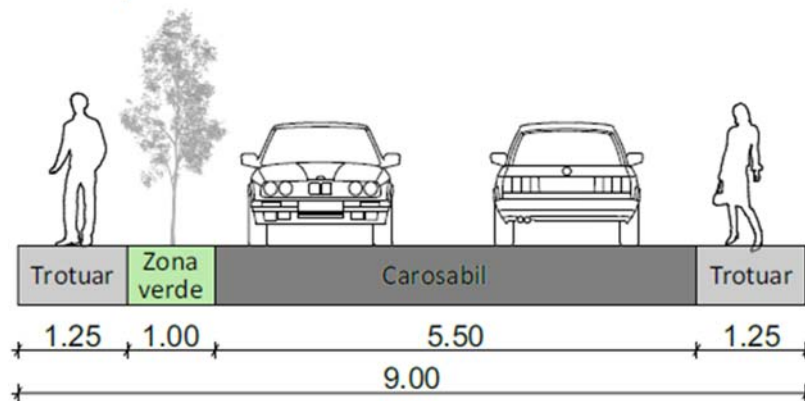
Se vor respecta condițiile de autorizare a execuției construcțiilor impuse de Consiliul Local sau Județean în situația identificării și delimitării de către acestea a unor zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică.

3.4. Modernizarea circulației

Autorizarea lucrărilor de construire a căilor de comunicație este permisă pentru profilul transversal cu o lățime de 9.00 m compus din:

- Trotuar cu o lățime de 1,25 m.
- Spațiu verde (scuar) cu o lățime de 1,00 m.
- Bandă de circulație carosabilă cu o lățime de 2,75 m.
- Bandă de circulație carosabilă cu o lățime de 2,75 m.
- Trotuar cu o lățime de 1,25 m.

PT Propus 9.00 m



Profil transversal tip 9.00 m

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

Se permite planificarea și autorizarea următoarelor funcțiuni:

- Locuire colectivă;
- Spații pentru turism de tip apartamente de închiriat;
- Spații pentru servicii (birouri);
- Spații pentru servicii medicale (cabinete medicale, clinici, policlinici, laboratoare, etc.);
- Spații pentru comerț cu amănuntul;
- Spații pentru servicii de alimentație publică;
- Parcări subterane și supraterane;
- Orice ale funcțiuni complementare și compatibile cu funcțiune de locuire ce pot respecta normativul de protecție la zgomot;
- Platformă depozitare deșeuri menajere aferentă locuirii, spațiilor de servicii, comerț și alimentație publică, dimensionată pentru a deservi funcțiunile amenajate în incintă.
- Amplasarea echipamentelor de producere alternativă a energiei termice și electrice;

Funcțiuni permise cu condiții:

Se permite cu condiția obținerii acordului proprietarilor planificarea și autorizarea următoarelor funcțiuni:

- Terase în aer liber ce deservește funcțiunea de alimentație publică;
- Amplasarea totemurilor, a firmelor luminoase și a a meshurilor pe fațada clădirii și la nivelul solului;



- Amplasarea antenelor de telecomunicații pe acoperișul clădirii;

Funcțiuni interzise:

Se interzice planificarea și autorizarea următoarelor funcțiuni:

- Locuire de tip unifamilială sau semicolectivă;
- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane și depozite de deșeurii;
- Construcții agrozootehnice;
- Construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau solului;

Caracteristicile parcelelor:

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front stradal de minimum 12.00 m.
- b) suprafața minimă a parcelei de 345 mp.
- c) Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Este permisă parcelarea rezultând o parcelă mai mică de 345 mp numai dacă acesta este destinată utilității publice.

Condiții de amplasare față de limitele de hotar:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția retragerii zonei de implantare a construcțiilor cu minim 1.00 m față de limita construită a trotuarelor.

Accesurile carosabile amplasate pe limita de proprietate se vor aviza de către organele de specialitate din cadrul administrației publice.

Autorizarea construcțiilor se va face respectând următoarele condiții:

- Retragera construcției cu minim 10.00 m de la limita posterioară a parcelei.
- Asigurarea unei distanțe minime, jumătate din înălțime clădirii, dintre zona de implantare a construcției și limita de hotar către proprietăți având categoria de folosință curți construcții.
- Zona de implantare a construcțiilor va respecta retragerile minime impuse prin planșa de reglementări a prezentului plan urbanistic zonal.
- Subsolul poate fi amplasat pe limita de hotar.

Este permisă amplasarea pe limita de hotar a construcțiilor și amplasarea golurilor cu vedere directă către domeniu privat sau public dacă acesta este destinat spațiilor verzi (parcuri, scuaruri, etc).

Parcaje:

Autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de asigurarea în incintă a următorului număr de locuri de parcare:

PARCAJE	
Funcțiune	Parcaje asigurate
Locuire colectivă	minim 1 loc de parcare / unitate locativă
Spații pentru servicii/comerț/altele	minim 1 loc de parcare / 50 mp utili



Se va asigura un minim de 50.00 % din efectivul locurilor de parcare la subsolul sau demisolul clădirii.

Se vor respecta condițiile impuse de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 în vederea poziționării parcajelor în raport cu locuințele.

Procentul de ocupare a terenului:

Indice	Valoare
Procent maximal de ocupare a terenului (P.O.T.)	35.00 %

Coeficientul de utilizare a terenului:

Indice	Valoare
Coeficient maximal de utilizare a terenului (C.U.T.)	2.00

Regimul de înălțime:

REGIM DE INALTIME (RAPORTAT LA COTA TERENULUI SISTEMATIZAT)		
Regim de inaltime	H cornisa	H maxim
S/D+P+4E+M	14.50 m	18.00 m

Bilanț teritorial:

BILANT TERIOTRIAL					
Zona functionala	Suprafata teren	Existent		Propus	
		m ²	%	m ²	%
Locuinte colective cu functiuni complementare	699 mp	174.75	25.00	244.65	35.00
Circulatii & platforme		314.55	45.00	244.65	35.00
Spatii verzi la sol		209.70	30.00	209.70	30.00

Împrejurimi:

Nu este permisă amenajarea împrejurimilor, spațiul din jurul construcției fiind cu acces public

3.5.2. C – Căi de comunicație

Autorizarea lucrărilor de construire a căilor de comunicație este permisă pentru profilul transversal cu o lățime de 9.00 m compus din:

- Trotuar cu o lățime de 1,25 m.
- Spațiu verde (scuar) cu o lățime de 1,00 m.
- Bandă de circulație carosabilă cu o lățime de 2,75 m.
- Bandă de circulație carosabilă cu o lățime de 2,75 m.
- Trotuar cu o lățime de 1,25 m.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețele existente de apă, canalizare și energie electrică.



3.6.1.2. Realizarea rețelelor edilitare:

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

3.6.1.3. Racordarea/branșarea la rețelele edilitare stradale se vor realiza în subteran.

3.6.1.4. Echipamentele punctelor de racord și branșament se vor amplasa pe limita de proprietate. Este interzisă amplasarea pe domeniul public a construcțiilor aferente punctelor de racord/branșament

3.7. Protecția mediului

În vederea amenajării spațiilor verzi, se vor respecta prevederile Hotărârii Consiliului Local Timișoara nr. 62/2012 - Strategia dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde, fiind necesară asigurarea a unui procent minim de 30.00% de spații verzi amenajate și plantate, din care un minim de 20.00 % se vor amenaja la cota terenului sistematizat.

În vederea efectuării calculului procentului minimal impus, se aplică prevederile capitolului XIII din cadrul strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara.

3.8. Obiective de utilitate publică

Se propune realizarea următoarelor obiective de utilitate publică:

- efectuarea unui schimb de terenuri între proprietate privată înscrisă în cartea funciară 430882 și 432381, schimbul afectând o suprafață de 139.30 m² și ce va facilita lărgirea căii de acces pietonal și auto către construcțiile din spatele fondului construit aliniat la str. Daliei.
- amenajarea de către investitor a spațiilor verzi public din proximitatea obiectivului de investiție și includerea spațiului neconstruit aferent proprietății private cu deschidere către domeniul public.
- Amenajarea unui loc de joacă destinat locuitorilor zonei.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUȘĂ ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă este specifică zonei, fiind predominantă de imobile de locuire colectivă cu funcțiuni complementare la parterul construcțiilor.

Planul urbanistic zonal propune refuncționalizarea parcelei în vederea construirii unui imobil de locuire colectivă cu funcțiuni complementare și cedarea către domeniul public a unui tronson în vederea lărgirii drumului de pe strada Arcului.

5. PREZENTARE CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei adiacente:

- Modernizarea tramei stradale a drumului de acces.
- Amenajarea spațiilor verzi dintre clădiri.
- Actualizarea datelor cadastrale ale domeniului public



6. CATEGORII DE COSTURI

Prin proiect se preconizează următoarele categorii de costuri:

Nr. crt.	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale	Evaluare estimativă a costurilor	Responsabil
1	Elaborarea actualizării datelor cadastrale aferente domeniului public, proprietate înscrisă în cartea funciară nr. 430882	3.000 Lei	Benzar Ioan
2	Efectuarea operațiunilor cadastrale în vederea efectuării schimbului de terenuri	3.000 Lei	Benzar Ioan
3	Amenajarea căilor de comunicație ale profilului de 9.00 m pe domeniul public	150.000 Lei	Benzar Ioan
4	Amenajarea spațiilor verzi pe domeniul privat și public, fiind propusă amenajarea spațiilor verzi și a unui loc de joacă pentru copii	150.000 Lei	Benzar Ioan
5	Investiția de bază	4.000.000 Lei	Benzar Ioan

Șef proiect,
Arh. Daniel Stămorean