

**COPERTĂ**

Proiect nr. 52/2022



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

**MEMORIU GENERAL – ETAPA 2 Informare public**

**județul timiș, Mun. timisoara,  
Str. Laurentiu Nicoara  
CF – 417191,429527,429529**

**SC Riammsi Imobiliare SRL**

**SC SYNAPSE STUDIO SRL**

**nr. 52/2022**

**PUZ – ETAPA 2**

# FOAIE DE GARDĂ

Denumirea investiției	<b>"CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE IN REGIM P+1E. PARCELARE TEREN "</b>
Amplasament	<b>județul Timiș, Mun. Timișoara, Str. Laurentiu Nicoara CF – 417191,429527,429529</b>
Beneficiar	<b>SC Riammsi Imobiliare SRL</b>
Proiect	<b>nr. 52/2022</b>
Proiectare de arhitectura	<b>SC SYNAPSE STUDIO SRL Str. ZLATNA NR 4, sc. C, ap.8</b>
Faza de proiectare	<b>PUZ – ETAPA 2</b>
Data elaborarii:	<b>martie 2023</b>

Întocmit,  
arh. Adrian Balos

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](http://www.synapse-architecture.net)

E-mail: [balos.adrian@gmail.com](mailto:balos.adrian@gmail.com), tel.: 0728 123313



PROIECT

nr. 52 din 2022

# LISTA DE SEMNĂTURI

**PROIECTANT GENERAL:**

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

**SEF PROIECT:  
PROIECTAT:**

**ARH. ADRIAN BALOȘ**

**SPECIALIST RUR :**

**ARH. WALDAR FACKELMAN**

## BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.

- Memoriu Tehnic Explicativ.....
- Foaie de gardă ..... + Coperta
- Borderou general al P.U.Z. .... + Lista de semnături
- 1. Introducere ..... 
  - 1.1 Date de recunoaștere a documentației .....
  - 1.2 Obiectul lucrării .....
  - 1.3 Surse documentare .....
- 2. Stadiul actual al dezvoltării ..... 
  - 2.1 Evoluția zonei .....
  - 2.2 Încadrare în localitate .....
  - 2.3 Elemente ale cadrului natural .....
  - 2.4 Circulația .....
  - 2.5 Ocuparea terenurilor .....
  - 2.6 Echipare edilitară .....
  - 2.7 Probleme de mediu .....
  - 2.8 Opțiuni ale populației .....
- 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică ..... 
  - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare .....
  - 3.2 Prevederi ale P.U.G. ....
  - 3.3 Valorificarea cadrului natural .....
  - 3.4 Modernizarea circulației .....
  - 3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urb .....
  - 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare .....
  - 3.7 Protecția mediului .....
  - 3.8 Obiective de utilitate publică .....
- 4. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă .....
- 5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R. ....
- 6. Categoriile de costuri <sup>(5)</sup> ..... 
  - 6.1 Costuri suportate de investitorii privați ..... 
    - Costuri suportate în interiorul P.U.Z. ....
    - Costuri suportate în exteriorul P.U.Z. ....
  - 6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale ..... 
    - Costuri suportate în interiorul P.U.Z. ....
    - Costuri suportate în exteriorul P.U.Z. ....
- Piese Desenate<sup>(6)</sup> ..... 
  - Piese Obligatorii ..... 
    - Plan topografic (actualizat)<sup>(7)</sup> .....
    - U01 – Încadrare în localitate/zonă .....
    - U02 – Studiu de cvartal<sup>(8)</sup> ..... + Plansele U02.2 - U02.14
    - U03 – Plan situație existentă<sup>(9)</sup> .....
    - U04 – Reglementări urbanistice propuse .....
    - U05 – Reglementări edilitare .....
    - U06 – Plan mobilare .....
  - Piese opționale ..... 
    - U07 – Proprietatea asupra terenurilor .....
    - U08 – Extras din PUZ Vasia Vasilescu .....
    - U09 – .....
    - U10 – .....

# MEMORIU PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea investiției	<b>CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE IN REGIM P+1E. PARCELARE TEREN."</b>
Amplasament	<b>județul Timiș, Mun. Timisoara, Str. Laurentiu Nicoara</b>
Beneficiar	<b>SC Riammsi Imobiliare S.R.L</b>
Proiect	<b>nr. 52/2022</b>
Proiectare de arhitectura	<b>SC SYNAPSE STUDIO SRL, Str. ZLATNA nr. 4, sc.C, ap. 8</b>
Faza de proiectare	<b>Etapa 2</b>
Data elaborarii:	<b>martie 2023</b>

### 1.2 Obiectul lucrării

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 unei zone neconstruite intr-o zona rezidentiala de imobile cu regim de inaltime existent care variaza intre P - P+3E . Terenul studiat este compus din 3 parcele cu deschidere la str. Laurentiu Nicoara, pe parcela de la nr. 11 se afla edificat un imobil cu regim 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 pietonale precum si a parcajelor necesare.

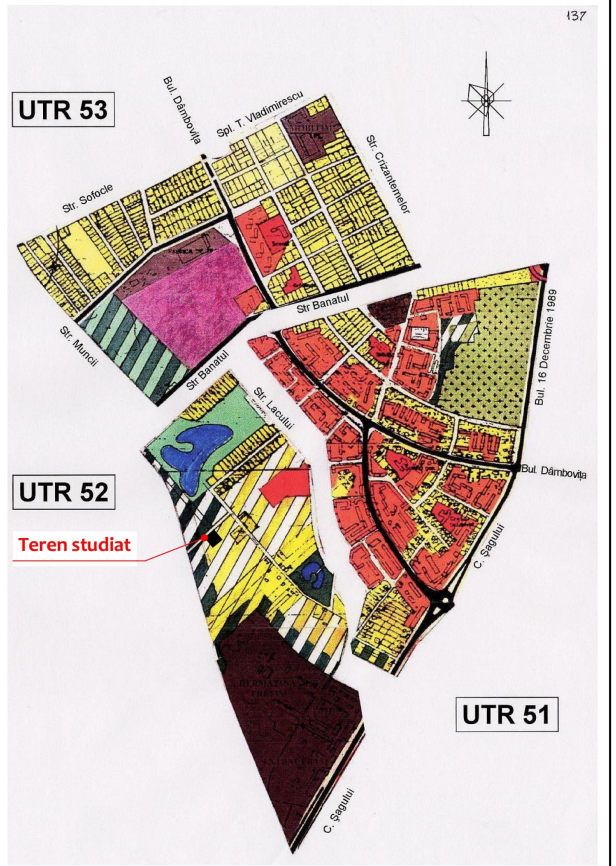
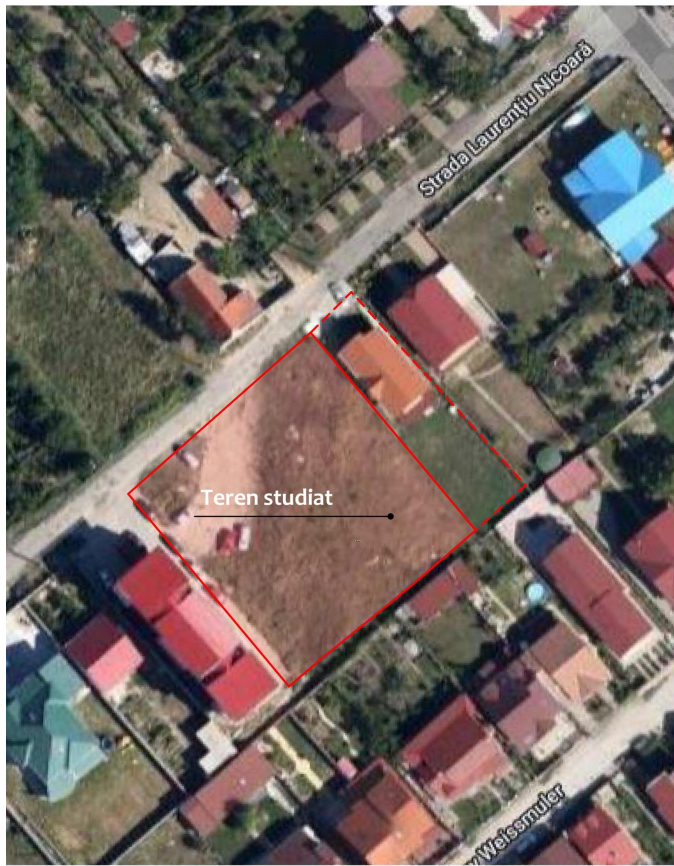
### 1.3 Surse de documentare

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

Incadrare in localitate / zona - - - c



- Codul civil;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legii nr. 50/1991 cu toate completările ulterioare;

## 1. **Stadiul actual al dezvoltării**

### 2.1 Evoluția zonei

Terenul este situat într-o zonă rezidențială de locuințe cu regim de înălțime P – P+3E, se situează în partea de sud-vest a municipiului în intravilan și este încadrat în **UTR 52** conform Planului Urbanistic General.

La mijlocul anilor '90 în zonă a fost dezvoltată o piață de haine (Piața Aurora) după care activitatea comercială s-a extins cu Piața Flavia printr-un PUD elaborat și autorizat în anul 2007. Tot în perioada 2000 -2010 zona limitrofa amplasamentului se dezvoltă cu construcții de locuințe individuale și colective, iar în anul 2016 pe platforma fabricii Dermatina se dezvoltă un Mall inaugurat în anul 2016.

### 2.2 Încadrarea în localitate

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

În **PUG Timișoara (în lucru)**, zona studiată este încadrată ca și subzonă funcțională **Liu - ZONA DE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PLAN PARCELAR URBAN**.

La analiza zonei (pe o rază de 500 m față de locația amplasamentului), s-a observat că îi este caracteristică o distribuție neuniformă a tipurilor de locuire (locuire colectivă, locuire semicolectivă și individuală). De asemenea se observă că locuințele deschise **strazilor Laurentiu Nicoara și Paul Constantinescu** au amenajate spații comerciale de mici dimensiuni cu funcțiuni diverse : birou servicii de contabilitate, servicii șchi și biciclete, servicii juridice, birotică, comerț cu materiale de construcții, servicii imprimante și calculatoare, showroom electronice, etc. Din acest punct de vedere, funcțiunea investiției propuse, este compatibilă cu funcțiunea prevăzută în Noul PUG, și se înscrie în întregirea propunerii de dezvoltare a imobilelor rezidențiale.

Amplasamentul studiat este compus din 3 parcele identificate în CF-uri cu nr. **417191, 429527, 429529** în suprafața totală de **2726 mp**, se află în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-vest a orașului. Toate cele 3 parcele au front stradal la Strada Laurentiu Nicoara.

Pe parcela **CF 417191** există o construcție P+M cu funcțiunea de locuință individuală și a fost integrată în PUZ în vederea alipirii a unei fașii de teren de 1m lățime (pe toată lungimea proprietății) cedată din suprafața terenului având CF-ul nr. **429527**. Cedarea acestui metru de teren pe toată lungimea parcelei se explică prin faptul că beneficiarul Meici Valeria dorește lărgirea accesului auto existent pe parcela.

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul are o suprafața 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 împrejmuțită 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, clima temperat continentală moderată.

Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate :

- primăverile sunt timpurii și adese capricioase
- verile uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

#### Caracterizarea climatică a zonei

- |   |                   |
|---|-------------------|
| - temperatura medie multianuală a aerului:                            | 8,80C             |
| - 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 Laurentiu 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. Laurentiu Nicoara nr.11 în suprafața 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. Laurentiu Nicoara în suprafața de 1471 mp.

CF nr. 429529, nr top. 455/b/1/1/4/3, teren intravilan mun. Timișoara, str. Laurentiu Nicoara în suprafața de 680 mp.

În stadiul actual, terenurile prezentate aferente CF-urilor 429527 și 429529 sunt neamenajate.



PROIECT

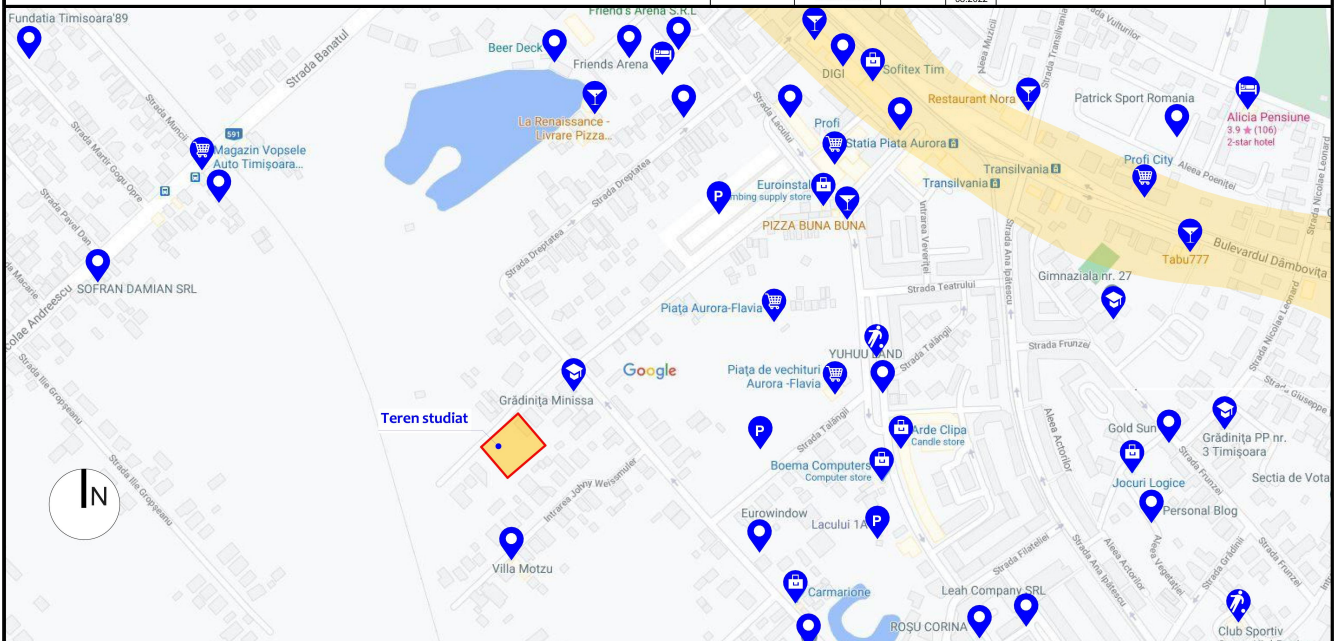
nr. 52 din 2022



Parcela nr. 11 existenta	Situatia existenta
Suprafata teren	575 100 %
Suprafata construita	109 18,90 %
Acces auto, alee pietonala, loc de parcare	123 21,50 %
Spatii verzi	343 59,60 %

Zone functionale	Situatia existenta
Terenul studiat	2726 100 %
Zona construita locuinte	109 4,00 %
Accese auto, alee pietonala, parcaje si amenajari	101 3,70 %
Spatii verzi	251 92,30 %

<b>SYNAPSE</b> studio.srl	PROIECTARE DE ARHITECTURA Timisoara, jud. Timis Str. Zlatna, Nr. 4, Sc. C, Ap. 8, Cam. 2 balos.adrian@gmail.com tel. 0728 123313	BENEFICIARII: SC Riamsi Imobiliare SRL Timisoara, Str. L. Nicoara nr.11, jud. Timis.	Proiect: 52/2022
SPECIALIZAREA: ARHITECTURA	NUME: arh. Adrian BALOS	SEMENATURA: arh. Waldar FACKELMAN	Scara: 1:500
VERIFICAT	Data: 08.2022	PROIECT: PUZ - Construire locuinte cuplate in regim P+1E. Parcelare teren. str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu) nr. CF nr. 417191, CF nr. 429527, CF nr. 429529	Faza: PUZ
TITLU PLANSA: Plan situatia existenta			Pl. nr. U.03



— ZONE COMERCIALE / SERVICII / ARTERE DE CIRCULATIE IMPORTANTE	— SERVICE / SPALATORIE AUTO	— LOCALURI / RESTAURANTE	— CAFENEA	— SERVICII / COMERT
— BISERICI	— HOTEL / PENSIUNE	— PARCARE	— CLINICA / SPITAL	— FARMACII
— ACREMINTI / TERENURI DE SPORT / LOC DE JOACA	— ZONE COMERCIALE	— POST RADIO	— INSTITUTII PUBLICE / INVATAMANT	

<b>SYNAPSE</b> studio.srl	PROIECTARE DE ARHITECTURA Timisoara, jud. Timis Str. Zlatna, Nr. 4, Sc. C, Ap. 8, Cam. 2 balos.adrian@gmail.com tel. 0728 123313	BENEFICIARII: SC LMV SRL Timisoara, Str. L. Nicoara nr.11, jud. Timis.	Proiect: 52/2022
SPECIALIZAREA: ARHITECTURA	NUME: arh. Adrian BALOS	SEMENATURA: arh. Waldar FACKELMAN	Scara: 1:500
VERIFICAT	Data: 03.2022	PROIECT: PUZ - Construire locuinte cuplate in regim P+1E. Parcelare teren. str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu) nr. CF nr. 417191, CF nr. 429527, CF nr. 429529	Faza: PUZ
TITLU PLANSA: Studiu de cvartal - Analiza functiuni			Pl. nr. U.02.3

## 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 comunala

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.

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.

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 / 3E.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

##### **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 are acces la sistemul 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.

### **Studiu asupra problemelor de mediu (continuare)**

#### **Protectia calitatii aerului**

Terenul este deschis frontului stradal la artera de circulatie auto si pietonala str. Laurentiu Nicoara, propunerea de mobilare tinind cont de acest lucru. Activitatea dezvoltata in noile unitati locative propuse nu reprezinta surse de poluare a aerului .

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pt. aceste imobile de locuinte va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardoseala) alimentate cu energie electrica sau gaze naturale; si/sau sisteme de pompe de caldura, acestea vor fi amplasate in incaperi 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 locuinte, 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 4 locuri de parcare pentru parcelele 2 - 3 - 4, cate 2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta din interiorul fiecarei parcele. Se propune realizarea a 2 locuri de parcare pentru parcela 1 de la nr. 11 avand casa unifamiliala existenta P+M.

De asemenea, dinspre strada Laurentiu Nicoara se vor amenaja accesuri auto si pietonale pentru fiecare locuinta in parte.

### 3.2 Prevederi P.U.G

În PUG-ul Timisoarei aceasta zona este incadrata in intravilan, zona mixta de locuinte si servicii. Zona poate sa devina suport pentru marirea fondului de locuinte 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 cu regim P-P+2E, fapt care favorizează dezvoltarea propusă. În zona studiată s-au aprobat deja mai multe documentații 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

Accesele auto și pietonale se vor 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 **locuinte cuplate în regim P+1E**
- Distanțele dintre clădirile de pe parcelele învecinate precum și cele integrate în propunere se vor realiza cu respectarea normelor de igienă
- Locurile de parcare din incintă vor respecta prevederile PUG
- Spații verzi: zone verzi de aliniament cu rol de protecție precum și grădini private  
Funcțiunile propuse în cadrul P.U.Z.-ului vor fi fără impact asupra mediului.

#### **Bilanț teritorial**

- Modul de utilizare al terenului

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

- Se propun următorii indici:

**POT max. propus = 35 %**

**CUT max. propus = 0.80**

**Zona verde = min. 50 %**

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

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

**Bilant teritorial**

- Modul de utilizare al terenului  
**Regimul maxim de inaltime propus va fi de P+1E pentru locuintele cuplate**

- Se propun urmatoorii indici:

**POT max. propus = 35 %**

**CUT max. propus = 0.80**

**Zona verde = min. 50 %**

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

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

**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

Zone functionale	Situatia existenta		Situatia propusa	
	S mp	% din S	S mp	% din S
Terenul studiat	<b>2726</b>	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	-	-	<b>2667</b>	<b>100 %</b>
Zona construita locuinte	109	4,00 %	<b>933.5</b>	<b>35 %</b>
Accese auto, alei pietonale, parcaje si amenajari	101	3,70 %	<b>400</b>	<b>15 %</b>
Spatii verzi	2516	92,30 %	<b>1333.5</b>	<b>50 %</b>
Suprafata de teren ce va fi cedata parcelei de la nr. 11	-	-	46	1.68 %



**Parcelarea**

Propunerea urbanistica respecta prevederile HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism: „Articolul 30 — Parcelarea”.

Cele 3 parcele existente se propun a fi impartite in 4 parcele. Parcela existenta de la nr. 11 va fi mai lata cu 1 metru, restul terenului fiind impartit in 3 parcele inegale care vor avea atribuite imobile cuplate pentru maxim 2 familii / parcelă.

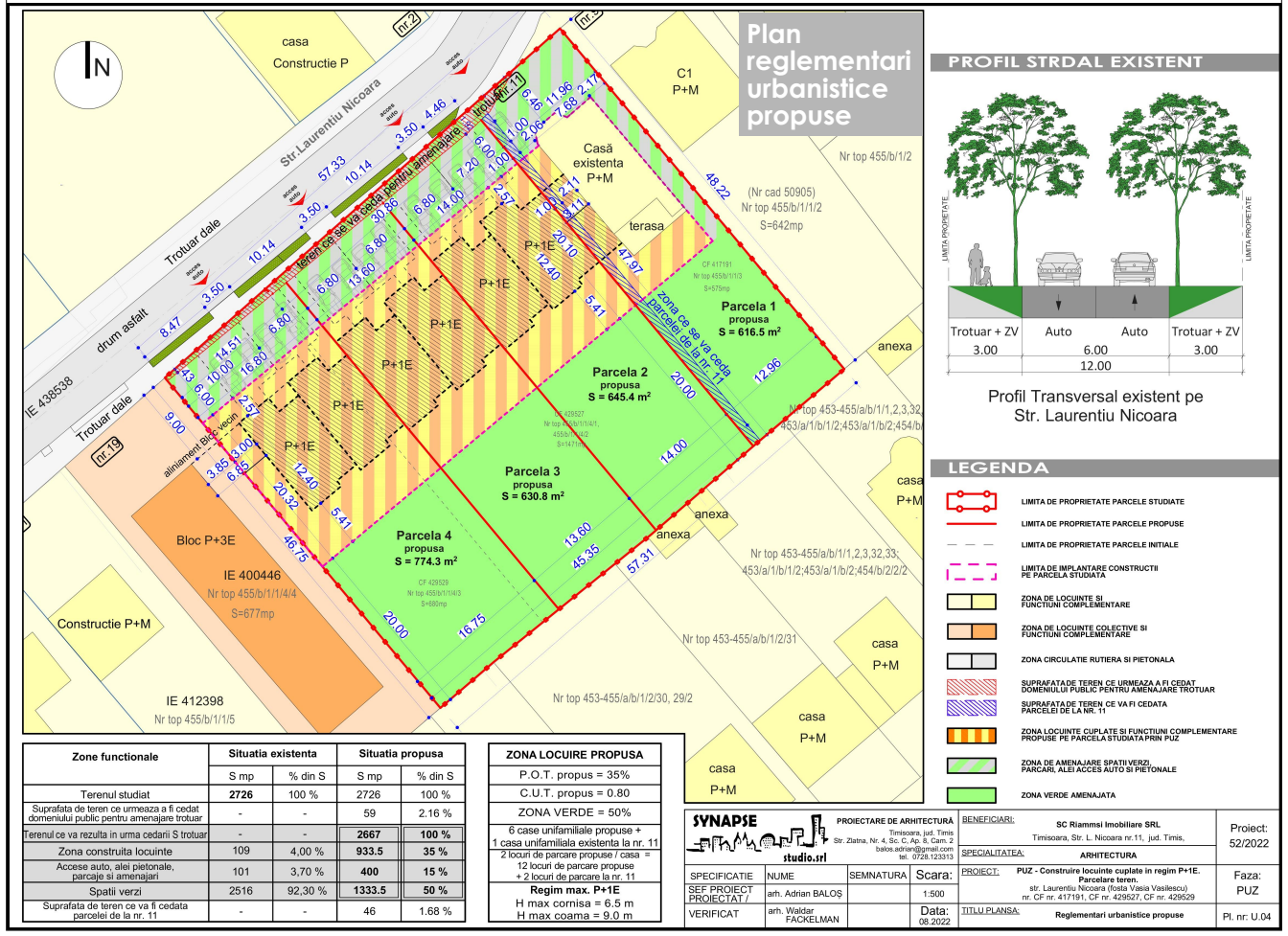
Parcela 1 de la numarul 11 este ocupata de o casa existenta P+M unifamiliala.

Parcelele 2, 3 si 4 vor avea fiecare imobile cuplate pentru maxim 2 familii / parcela, insumand un total de 6 locuinte unifamiliale.

Latimile parcelelor vor fi variabile de la minim 12,96 m (parcela 1) pana la 16,75m (parcela 4). Suprafetele parcelelor variaza de la minim 616,5 mp (parcela 1) pana la 774,3 mp (parcela 4). Autorizarea executarii parcelarilor, in baza Regulamentului General de Urbanism, este permis numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Prin propunerea de fata, conditiile enumerate mai sus sunt indeplinite.



### 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 rețeaua 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.

La strada se vor realiza spatii verzi de aliniament intercalate cu parcarile si accesele auto propuse. De asemenea, intre locuinte si parcarile se vor propune spatii verzi cu vegetatie medie si joasa pentru a crea o zona de separare intre case si parcaje.

**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 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 petroliere. Apele pluviale cazute pe zonele verzi se vor infiltra in sol.

Funcțiunile propuse in cadrul P.U.Z.-ului vor fi fara impact asupra mediului.

### 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 intre detinatori, in vederea obiectivelor propuse: Nu este cazul.



#### 4. Modul de integrare a investitiei / operatiunii propuse in zona

Funcțiunea propusa nu este una deranjanta pentru vecinatatile existente. Funcțiunea dominanta existenta este de zona rezidentiala cu regim P - P+2E si functiuni complementare: servicii, sanatate (cabinete medicale), birouri. Funcțiunile complementare sunt posibile, fara a deranja vecinatatile.

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- Generarea unei zone pentru **locuinte cuplate cu regim de inaltime maxim P+1E;**
- Distantele dintre cladirile de pe parcelele invecinate precum si cele integrate in propunere se vor realiza cu respectarea normelor de igiena;
- Locurile de parcare din incinta vor respecta prevederile PUG;
- Spatii verzi: zone verzi de aliniament cu rol de protectie precum si gradini private.  
Funcțiunile propuse in cadrul P.U.Z.-ului vor fi fara impact asupra mediului.

- *Modul de utilizare al terenului*

**Regimul maxim de inaltime propus va fi de P+1E pentru cele 6 locuinte cuplate.**

- *Se propun urmatorii indici:*

**POT max. propus = 35 %      CUT max. propus = 0.80      Zona verde = min. 50 %**

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

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

#### 5. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul U.T.R.

Prin reglementarea urbanistica propusa se va obtine:

- dezvoltarea urbanistica a zonei;
- se vor construi locuinte cuplate la standarde actuale pentru 6 familii;
- se vor crea zone verzi amenjate, locuri de parcare si accese pietonale si carosabile;
- se va largi trotuarul si profilul stradal inspre strada Laurentiu Nicoara;

Prin realizarea acestei investitii, se pun in valoare terenuri care in prezent nu au nicio utilizare urbana, acestea reprezentand zone "gri" cu risc potential pentru sanatate si mediu.

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate a terenului, in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor. Planul urbanistic zonal are un caracter de reglementare specifica dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. P.U.Z.-ul nu reprezintă o faza de investiție, ci o faza premergătoare realizării investiției. Prevederile P.U.Z.-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite sa răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

Prin proiectul de fata se asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității. Prin acest P.U.Z. s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni si restricții necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea construcțiilor din zona studiata.

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea acceselor stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic al terenurilor,
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;
- măsuri de protecție a mediului;

Condițiile existente în teren, ca și condițiile de constructibilitate ale parcelelor, au condus la soluțiile urbanistice prezentate. Considerăm ca volumele propuse se înscriu corect în cadrul construit existent, constituind în același timp premiza realizării unui regim de aliniere și a unei volumetrii adaptate zonei de locuire.

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor parcurge următorii pași:

- aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL și întocmirea proiectului tehnic pentru obținerea autorizației de construire;
- respectarea în faza de proiectare a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- documentații pentru obținerea avizelor de la autorități / agenții locale;
- demersurile necesare cedării terenului prevăzut pentru trotuar în favoarea domeniului public;
- documentație pentru obținerea autorizației de construire. Se avizează de către organele administrației publice locale;
- proiect de execuție (P.T. și D.E.). Se execută de către proiectant autorizat. Se verifică de verificatori tehnici atestați M.L.P.T.L. Aceste documentații fac obiectul unor noi proiecte, în baza noilor comenzi de proiectare.
- respectarea în faza de construire a proiectului autorizat și consultarea proiectantului la fazele determinante conform normativelor în vigoare;
- realizarea imobilelor, spațiilor verzi, acceselor, parcajelor, bransamentelor și împrejmuirilor;

## 6. CATEGORII DE COSTURI

### 6.1 Costuri suportate de investitori privați în interiorul / exteriorul PUZ.

Investiția propusă pe terenurile proprietate privată vor fi suportate integral de către investitorul privat – SC Riammsi Imobiliare SRL, de asemenea racordurile rutiere și bransamentele de utilități vor fi suportate de către investitorul privat. Pentru întregirea trotuarului din fața parcelei se va avea în vedere donarea terenului reprezentat în partea desenată, suprafața propusă a fi cedată va fi de 59mp.

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT:

- Costuri de avizare și autorizare a investiției
- Costuri de implementare a proiectului (construirea obiectivelor din proiect)
- Costuri cu asigurarea utilitatilor
- Costuri cu realizarea accesului la drumul public

Toate costurile pentru realizarea investiției vor fi suportate integral de investitor. Nu sunt necesare investiții din parte autorităților publice centrale sau locale.

### 6.2 Costuri suportate de autoritățile publice în interiorul / exteriorul PUZ.

Autoritățile 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:**

Prevederile din prezentul studiu de oportunitate vor fi preluate si detaliate in cadrul PUZ-ului cu Regulamentul de urbanism aferent, accentuand faptul ca toate lucrarile ce urmeaza sa fie realizate vor aduce doar beneficii zonei. 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.

Întocmit,  
arh. Adrian Balos