



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
MEMORIU GENERAL

1 Introducere

1.01 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL
Amplasament	LOCALITATEA TIMIȘOARA, STRADA PIAȚA AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3, JUDEȚUL TIMIȘ
Beneficiar	AGIL SRL, BORDEA IOSIF ALEXANDRU, BORDEA IOSIF GABRIEL, BORDEA SILVIU ADRIAN
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data	12/30/2017
Nr. proiect	117/2017

1.02 Obiectivul lucrării

Solicitări ale temei program.

Prezenta documentație, elaborată la solicitarea beneficiarului, propune realizarea unui locuințe colective și funcțiuni complementare - plan urbanistic zonal. Terenul este situat în intravilan, localitatea Timișoara, strada Piața Avram Iancu 6, strada Horia 36, Macilor 1 și 3, județul Timiș.

Investiția are ca obiectiv inclusiv extinderea și racordarea clădirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului (rețeaua de electricitate, rețea apa-canal, gaz).

Prezenta documentație, Plan Urbanistic Zonal, stabilește condițiile tehnice privind modul de utilizare funcțională, modul de ocupare a terenului, regimul de înălțime și accesele pe parcela.

Prin Certificatul de Urbanism numărul 4324 din 31/10/2018, emis de Primăria Timișoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ.

1.03 Surse documentare

Pentru întocmirea prezentei documentații s-au studiat următoarele:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3, revizia 03, aflat în curs de aprobare;



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
MEMORIU GENERAL

- Ridicare topografică realizată în sistem STEREO 70.

În elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor:

- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată;
- Ordin 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordin 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ.

2 Stadiul actual al dezvoltării

2.01 Evoluția zonei

În Planul Urbanistic General aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 Timișoara, terenul luat în studiu face parte din unitatea teritorială UTR 11 - zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Strada Cloșca, continuare a străzii G. Lazăr a devenit în timp o arteră importantă a orașului, având două benzi de circulație auto pe fiecare sens și pierzând caracterul rezidențial în favoarea locuirii colective, a activităților comerciale, a birourilor și serviciilor. De asemenea, se remarcă și o urcare a regimului de înălțime în rândul clădirilor nou construite.

Aceiași tendință, dar la altă scară, este prezentă și pe străzile adiacente, rămânând totuși o componentă rezidențială puternică.

2.02 Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în partea de nord-vest a orașului Timișoara, între inelul 3 și 4 de circulație pe legătura dintre acestea de pe strada Cloșca, stradă ce se continuă spre centrul orașului și în sens opus spre Săcălaz.

Delimitarea și încadrarea terenului studiat este conform planșelor anexate în partea desenată.

Terenul face parte dintr-un cvartal mărginit de Piața Avram Iancu spre nord, strada Horia pe latura sudică, spre vest strada Macilor și înspre est de strada Ioan Plavosi.

Accesul auto și pietonal se face de pe trei străzi, respectiv Piața Avram Iancu, strada Horia și strada Macilor..

2.03 Descrierea amplasamentului

Terenul este format din patru parcele, astfel:



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
MEMORIU GENERAL

parcela 1 - Piața Avram Iancu 6, număr CF: 404690 (CF. vechi 23294), număr cadastral: 404690, număr topo: 21769, suprafață 639mp, proprietar: Bordea Iosif Alexandru, Bordea Iosif Gabriel, Bordea Silviu Adrian, Agil SRL

parcela 2 - strada Macilor 1, număr CF: 404591 (CF. vechi 10288), număr cadastral: 404591, număr topo: 21770, 21771, suprafață 478mp, proprietar: Bordea Iosif Alexandru

parcela 3 - strada Macilor 3, număr CF: 433279 (CF. vechi 37596), număr cadastral: 433279, număr topo: 21614, suprafață 593mp, proprietar: Bordea Iosif Alexandru

parcela 4 - strada Horia 36, număr CF: 435699 (CF. vechi 12595), număr cadastral: 435699, număr topo: 21618, 21619, suprafață 769mp, proprietar: Bordea Iosif Alexandru

Inițiatorul acestui studiu este AGIL SRL.

Suprafața totală a terenului este de 2479mp. Pe terenul studiat sunt prezente o serie de clădiri parter sau P+E+M, mai puțin parcela 4, liberă de construcții.

2.04 Elementele cadrului natural

Amplasamentul studiat nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural, nu exista vegetație (copaci, pomi) ce necesita a fi păstrată sau protejată.

Terenul este plan (cu denivelări nesemnificative), având stabilitatea generală asigurată.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul prospectat aparține Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparține bazinului panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură post tectonică.

Lucrările de teren au pus în evidență, în zona activă a viitoarelor construcții, prezența unor pământuri cu o compresibilitate medie spre mare.

Sucesiunile stratigrafice ale terenului de fundare sunt prezentate în studiul geotehnic atașat.

Suprafața terenului aproximativ plan orizontal nu este afectată de fenomene care să pericliteze stabilitatea generală a amplasamentului.

Stratificația interceptată în foraje este eterogena, dedesubtul umpluturii în grosime de 1,5m aflându-se o succesiune de pachete coezive și orizonturi nisipoase.

Adâncimea de îngheț este de 0,6 – 0,7 m (conform STAS 6054/77).



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
MEMORIU GENERAL

Apa subterană a fost interceptată în foraje sub presiune, stabilizându-se la adâncimea de 4,4m, față de cota terenului actuală. Din buletinele de analiză chimică a apei freatice a rezultat că aceasta prezintă agresivitate chimică față de beton.

Din punct de vedere climatic zona se caracterizează prin:

- temperatura aerului:
 - media lunara maxima: +21/ +22 °C în iulie, august
 - media lunara minima: -1/ -2 °C în ianuarie
 - maxima absoluta: + 40 °C în 1952
 - minima absoluta: - 29,2 °C în 1935
- precipitații:
 - media lunara maxima: 70-80 mm
 - media anuala: 600-700 mm
 - cantitatea maxima in 24h: 100 mm in 1915
- vântul: direcții predominante: vest 15 %.

2.05 Circulația

Accesul se face din Piața Avram Iancu, strada Horia și strada Macilor. Profilul stradal cuprinde o bandă de circulație auto pentru fiecare sens de mers, trotuare și zone verzi adiacente cu excepția Pieței Avram Iancu unde sunt două benzi de circulație auto pentru fiecare sens de mers.

2.06 Ocuparea terenurilor

Pe 3 parcele, respectiv cele dinspre Piața Avram Iancu și strada Macilor sunt prezente o serie de clădiri parter sau parter și etaj, cu funcțiuni diverse, fără valoare estetică și depășite din punct de vedere funcțional.

Terenul de pe strada Horia este liber de construcții.

2.07 Echipare edilitara – situația existentă

Amplasamentul studiat este racordat la rețeaua de electricitate și de apa-canal. Concomitent cu elaborarea planului se va solicita deținătorilor de utilități emiterea avizelor de amplasament.

2.08 Probleme de mediu

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

Prin intervențiile propuse prin acest PUZ – privind ocuparea terenului studiat cu funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare locuirii (cai de acces și comunicații, rețele tehnico-edilitare, alimentare cu apă,



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
MEMORIU GENERAL

canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, rețele de telefonie) – zona se va transforma în sensul creșterii calității locuirii și utilizarea optimă a terenului, cu oferirea posibilității de dezvoltare economică.

2.09 Opțiuni ale populației

Propunerea făcută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a întregii zone. Aspectul și funcționarea zonei se vor îmbunătăți odată cu realizarea obiectivului propus.

2.10 Disfuncționalități

Principala disfuncționalitate specifică zonei studiate este reprezentată de prezența unor clădiri vechi și de calitate îndoielnică, neadaptate unui oraș modern, cu aspect rural, iar urbanizarea accelerată din ultima vreme a zonelor învecinate a făcut o necesitate din tratarea similară pentru toată zona. Acest lucru se adaugă faptului că acestea sunt amplasate pe o arteră importantă a Municipiului Timișoara, crearea în viitor a centurii de vest sau chiar legătura directă cu viitoarea autostradă spre Serbia va accentua acest aspect.

3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.01 Concluzii ale studiilor de fundamentare – privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

În urma analizării studiilor de fundamentare, se pot trage următoarele concluzii generale:

- se va menține funcțiunea predominantă a zonei. Prin realizarea unei zone rezidențiale, dar și spații de interes public.
- se va asigura necesarul de spații verzi conform prevederilor în vigoare.
- se va asigura numărul necesar de locuri de parcare pentru funcțiunea propusă.

3.02 Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ.

Pentru întocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal s-au strâns date și informații din următoarele studii / proiecte:

- PUG Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- PUG Municipiul Timișoara, aflat în curs de aprobare, Etapa 3 –revizia 03, aprobată prin HCL 428/2013;
- HCL 61/28.02.2012 privind "Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)"

Lista studiilor de fundamentare elaborate concomitent cu PUZ



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIŞOARA, PIAŢA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3
MEMORIU GENERAL

- Avize de la deţinătorii de reţele care pot afecta amplasamentul;
- Studiu geo;
- Ridicare topografica, vizata OCPI, realizata in sistem STEREO 70.

3.03 Prevederi ale programului de dezvoltare a oraşului pentru zona studiată

Conform PUG Timişoara, aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012 Timişoara, terenul face parte din unitatea teritoriala UTR 11 - zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare.

Conform noului PUG, propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa a 3-a elaborare PUG Timişoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013, aflate în dezbatere publică, se prevede încadrarea în două zone:

- Subzona M3 - zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.
- Subzona Lip - zonă de locuinţe cu regim redus de înălţime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

4 Soluţii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncţionalităţilor

4.01 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul studiat nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural, nu exista vegetaţie (copaci, pomi) ce necesita a fi păstrată sau protejată.

Terenul este plan (cu denivelări ne semnificative), având stabilitatea generala asigurată.

Prin intervenţiile propuse prin acest PUZ privind ocuparea terenului studiat cu funcţiuni de locuire si funcţiuni complementare locuirii (cai de acces si comunicaţii, reţele tehnico-edilitare - alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, reţele de telefonie) zona se va transforma în sensul creşterii calităţii locuirii şi utilizarea optimă a terenului, cu oferirea posibilităţii de dezvoltare economică.

Propunerea făcută se înscrie in dezvoltarea urbanistică a întregii zone. Aspectul si funcţionarea zonei se vor îmbunătăţi odată cu realizarea obiectivului propus.

4.02 Modernizarea circulaţiei

Accesul se face din Piaţa Avram Iancu, strada Horia şi strada Macilor. Profilul stradal cuprinde o bandă de circulaţie auto pentru fiecare sens de mers, trotuare şi zone verzi adiacente cu excepţia Pieţei Avram Iancu unde sunt două benzi de circulaţie auto pentru fiecare sens de mers.

Prin eliminarea parcarilor laterale în lungul străzii şi amplasarea tuturor parcarilor necesare în interiorul parcelelor, circulaţia pe străzile adiacente se va fluidiza.



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIŞOARA, PIAŢA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3
MEMORIU GENERAL

Organizarea circulaţiei interioare pe parcela studiată, se va face în funcţie de conformarea şi poziţionarea finală a imobilelor propuse în fazele următoare ale proiectelor (faza DTAC, PT).

4.03 Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi

Zonificare funcţională. Reglementări

- UTR1 - Subzona M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic
- UTR2 - Lip // Zonă de locuinţe cu regim redus de înălţime dispuse pe un parcelar de tip periferic

4.03.1 UTR1 - Subzona M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic

4.03.1(a) Utilizări admise:

- Structură funcţională mixtă incluzând locuire colectivă, activităţi administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terţiare), culturale, de învăţământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.
- Spaţiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenţa locuirii nu este obligatorie.
- La imobilele noi, parterele spre spaţiile publice vor avea în mod obligatoriu funcţiuni de interes pentru public.
- Amplasarea elementelor de reclamă comercială aparţinând spaţiilor prezente în clădiri vor fi realizate tehnic şi estetic în aşa fel încât să nu afecteze aspectul general al ansamblului construit;

4.03.1(b) Utilizări admise cu condiţii:

- Conversia funcţională în cazul locuinţelor situate la parterul clădirilor existente cu condiţia asigurării accesului direct din spaţiul public. Diferenţa de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferenţe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Pentru activităţi cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.
- Elemente aferente infrastructurii tehnic edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public. Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Garaje publice sau private subterane şi/sau supraterane în clădiri dedicate, cu următoarele condiţii:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - să nu ocupe în totalitate frontul spre spaţiul public



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIŞOARA, PIAŢA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3
MEMORIU GENERAL

- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
 - să implice maximum 5 persoane
 - să aibă acces public limitat (ocazional)
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

4.03.1(c) Utilizări interzise:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț și alimentație publică practicate exclusiv prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelor.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Ansambluri mono funcționale rezidențiale.
- Locuire de tip individual.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4.03.2 UTR2 - Lip //Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

4.03.2(a) Utilizări admise:

- Locuințe individuale și anexele acestora, de tip izolat cu o unitate locative pe parcelă.
- Locuințe semi colective (familiale), cu maximum două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.
- Locuințe colective cu regim mic de înălțime, maxim S+P+2E+Er (cu excepția străzii Horia, unde acesta va fi maxim S+P+2E);



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
MEMORIU GENERAL

4.03.2(b) Utilizări admise cu condiții:

- Servicii cu acces public (de proximitate).
- Servicii profesionale sau manufacturiere.
- Instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private.

Condiții:

- o să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- o să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- Garaje publice sau private subterane și/sau supraterane în clădiri dedicate, cu următoarele condiții:
 - o să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - o să nu ocupe în totalitate frontul spre spațiul public
 - o accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Amplasarea elementelor de reclamă comercială aparținând spațiilor prezente în clădiri vor fi realizate tehnic și estetic în așa fel încât să nu afecteze aspectul general al ansamblului construit.
- Elemente aferente infrastructurii tehnic edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

4.03.2(c) Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4.04 Indicatori urbanistici obligatorii (limite și valori minime și maxime)

4.04.1 UTR1 - Subzona M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic, se propun următorii indici urbanistici de utilizare a terenului:

- POT maxim = 60%
- CUT maxim = 3,0
- Regim maxim de înălțime: S+P+6E
- Înălțime maximă la cornișă 23 m
- Înălțime maximă a clădirilor 29 m



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag ClI3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIŞOARA, PIAŢA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3
MEMORIU GENERAL

- Zone verzi şi amenajate în interiorul parcelei: minim 25%

4.04.2 UTR2 - Lip //Zonă de locuinţe cu regim redus de înălţime dispuse pe un parcellar de tip periferic, se propun următorii indici urbanistici de utilizare a terenului:

- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 2,0
- Regim maxim de înălţime: S+P+2E+Er S+P+2E (strada Horia)
- Înălţime maximă la cornişă 12 m 9 m
- Înălţime maximă a clădirilor 19 m 16 m
- Zone verzi şi amenajate în interiorul parcelei: minim 25%

Amplasarea construcţiilor pe parcela:

Construcţiile se vor amplasa în interiorul perimetrului limitei de implantare a construcţiilor care defineşte zona de implantare al construcţiilor, conform planşei "Reglementări urbanistice".

Structura, închiderile si finisajele urmează a fi stabilite de către proiectanţi în fazele următoare ale proiectului. Propunerea de mobilare urbana are un caracter informativ.

4.04.3 Bilanţ teritorial

denumire	existent		propus			
			UTR 1		UTR 2	
	suprafaţa	%	suprafaţa	%	suprafaţa	%
zonă pentru locuinţe si funcţiuni complementare	2479 m ²	100%	841 m ²	75%	1016 m ²	75%
zonă verde			276 m ²	25%	346 m ²	25%
suprafaţă totală reglementări	2479 m²	100%	1117 m²	100%	1362 m²	100%
suprafaţă construită	547 m ²	22%	675 m ²	60%	544 m ²	40%
teren neamenajat	1932 m ²	78%				
circulaţii			166 m ²	15%	471 m ²	35%
zonă verde			276 m ²	25%	346 m ²	25%
suprafaţă totală mobilare	2479 m²	100%	1117 m²	100%	1362 m²	100%

Total suprafaţă 2479 m²

4.05 Dezvoltarea echipării edilitare



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIŞOARA, PIAŢA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3
MEMORIU GENERAL

Pentru asigurarea alimentării cu energie electrică a tuturor consumatorilor, se propune conectarea investiţiilor viitoare la reţeaua publică ENEL SA.

Alimentarea cu apa va fi asigurată prin bransament la regia AQUATIM SA.

Apa uzată menajeră va fi evacuată în reţeaua publică de canalizare a oraşului sistemul de colectare AQUATIM SA.

Soluţia de canalizare pluviala se va realiza în concordanţă cu avizul AQUATIM SA.

Apele pluviale de pe clădiri şi spaţiul verde vor fi colectate prin sistemul de canalizare şi descărcate în câte un bazin de retenţie ce se propune pe fiecare UTR, după care vor fi descărcate controlat în reţeaua de canalizare.

Având în vedere că parcurile se propun în subteran, pentru fiecare UTR, pentru apele de spălare din parcare se propune o başă de colectare şi de aici cu ajutorul unei pompe vor fi direcţionate către separatorul de hidrocarburi propus şi apoi în bazinul de retenţie de la fiecare UTR. Din bazin se vor descărca în reţeaua de canalizare.

Alimentarea cu gaz se va realiza prin bransament la reţeaua existentă.

Precolectarea gunoierului se face prin depunerea acestuia în pubele standardizate din mase plastice. În incintă va fi prevăzută o platformă destinată amplasării acestora. Pentru evacuarea deşeurilor se va solicita serviciul unui transportator autorizat.

4.06 Integrarea investiţiei în zonă

Prin intervenţiile propuse prin acest PUZ privind ocuparea terenului studiat cu funcţiuni de locuire şi funcţiuni complementare locuirii (cai de acces şi comunicaţii, reţele tehnico-edilitare, alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, reţele de telefonie) zona se va transforma în sensul creşterii calităţii locuirii şi utilizarea optimă a terenului, cu oferirea posibilităţii de dezvoltare economică.

4.07 Consecinţe economice şi sociale

Prin diversitatea funcţiunilor propuse se asigură dezvoltarea economică atât a zonei studiate, cât şi a zonelor adiacente. Propunerea făcută generează completarea peisajului urban, prin asigurarea de spaţii publice, spaţii verzi, funcţiuni economice sau sociale.

4.08 Categoriile de costuri

Realizarea reţelelor de utilităţi.



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIŞOARA, PIAŢA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3
MEMORIU GENERAL

Toate costurile privind realizarea extinderilor de reţele si bransamente necesare, vor fi suportate de către beneficiar.

Realizarea cailor de comunicaţii.

Toate costurile privind realizarea accesurilor si a cailor de circulaţie pe parcela studiata, vor fi suportate de către beneficiar.

4.09 Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului, conform Anexei 1 a HG 1076/2004.

4.09.1 Caracteristicile planurilor şi programelor cu privire, in special, la:

4.09.1(a) gradul in care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte si alte activităţi viitoare fie in ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie in privinţa alocării resurselor

Prin PUZ se propune amplasarea, pe terenul studiat, unor clădiri pentru locuinţe, păstrându-se caracterul zonei, locuire colectiva si funcţiuni complementare.

In urma aprobării prevederilor din planul urbanistic, in vederea avizării, autorizării si executării lucrărilor se vor realiza documentaţii specifice si proiecte tehnice.

Problemele legate de mediu se refera la aspecte uzuale de realizare a bransamentelor de alimentare cu apa, racord la reţeaua de canalizare, alimentare cu energie electrica, gaz, telefonie si asigurarea preluării deşeurilor menajere de către o firma specializata.

Fiind un PUZ pentru o zonă cu clădiri pentru locuinţe colective, se vor crea condiţii de creştere a calităţii confortului şi modului de viaţă cu efect benefic asupra comunităţilor. Totodată există premisele pentru apariţia de noi locuri de muncă din sfera dotărilor şi serviciilor publice.

Datorită faptului că nu se intenţionează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiţii nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor presupune extinderea unor facilităţi precum reţea de apă potabilă şi pentru incendiu, reţea de canalizare menajeră, reţele electrice, de telefonie şi de catv.

4.09.1(b) gradul în care planul sau programul influenţează alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integrează sau care deriva din ele

Prezentul PUZ se va integra in PUG Timişoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

Zona va fi supusă urbanizării, integrându-se în strategia de reabilitare şi dezvoltare a zonei.

Propunerile pentru parcelele studiate se înscriu în dezvoltarea unei zone cu clădiri de locuire colectivă şi funcţiuni complementare.



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
MEMORIU GENERAL

Se stabilesc organizări ale circulației și amenajări ale domeniului public, precum și intervenții specifice unei zone cu clădiri cu funcțiuni mixte: regim maxim de înălțime, aliniere, înălțimea la cornișă.

4.09.1(c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

În situația existentă terenul are categoria de folosință teren curți construcții. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în PUZ s-a avut în vedere optimizarea densității de locuire colectivă și funcțiuni complementare, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradale.

Obiectivele propuse se înscriu într-o viziune pe termen lung care favorizează apropierea la nivel local de coerența cadrelor de planificare a teritoriului metropolitan.

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii de locuire dezvoltată în zona.

Se estimează că lucrările de construire a clădirilor cu funcțiuni mixte propuse prin prezenta documentație, vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor.

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

Evaluarea semnificației efectelor pe care obiectivul proiectului de față le poate determina asupra mediului, se individualizează ca urmare a macro-impactului ipotetic asupra componentelor naturale și antropice. Influența prevăzută este împărțită în două faze, de construcție și de utilizare.

4.09.1(c)1 Protecția calității apelor

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Inspekția pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 și conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD se elimină posibilitatea infiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Soluția de canalizare pluvială se va realiza în concordanță cu avizul AQUATIM SA.

Apele pluviale de pe clădiri și spațiul verde vor fi colectate prin sistemul de canalizare și descărcate în câte un bazin de retenție ce se propune pe fiecare UTR, după care vor fi descărcate controlat în rețeaua de canalizare.

Având în vedere că parcarile se propun în subteran, pentru fiecare UTR, pentru apele de spălare din parcare se propune o bașă de colectare și de aici cu ajutorul unei pompe vor fi direcționate către



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
MEMORIU GENERAL

separatorul de hidrocarburi propus si apoi în bazinul de retenție de la fiecare UTR. Din bazin se vor descărca în rețeaua de canalizare.

4.09.1(c)2 Protecția aerului

Lucrările de alimentare cu apa si canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calității aerului din mediul învecinat. Din procesul tehnologic nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanți.

Obiectivul nu va constitui un factor de poluare prin emisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor deoarece consumul este moderat.

Ridicarea prafului și a gazelor de eșapament datorate activității de șantier vor putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului.

4.09.1(c)3 Protecția împotriva zgomotului si vibrațiilor

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării sistemului de alimentare cu apa și canalizare pentru amplasamentul studiat este conceput în sensul încadrării în limitele admise de Agenția pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si conform prevederilor din STAS 10009/88.

4.09.1(c)4 Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiații, deci nu necesita luarea de masuri împotriva radiațiilor.

4.09.1(c)5 Protecția solului si subsolului

Tehnologia desfășurată pentru lucrările de alimentare cu apa si canalizare se realizează în condițiile prevenirii poluării solului cu infiltrații de apa uzata, care este vehiculata în special prin instalațiile de canalizare. În acest sens rețelele de canalizare s-au prevăzut a se executa din conducte din PE-HD.

4.09.1(c)6 Protecția ecosistemelor terestre si acvatice

Funcționarea lucrărilor propuse a se executa, nu periclitează și nu intervin în echilibrul ecosistemelor terestre. Ecosisteme acvatice nu e cazul.

4.09.1(c)7 Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

În vederea asigurării protecției mediului si a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apa si canalizare.



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
MEMORIU GENERAL

Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

Lucrările proiectate nu influențează zona. De asemenea, în zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

Vecinătățile sunt constituite din străzi existente sau propuse, respectiv parcele de folosință curți construcții cu funcțiuni reglementate ca fiind zonă rezidențială. Având în vedere lipsa unei funcțiuni adecvate zonei de proximitate celei centrale, noile funcțiuni aduc o creștere în dezvoltarea durabilă a zonei și orașului, din punct de vedere economic, social și ecologic.

4.09.1(c)8 Gospodărirea deșeurilor

Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu o firma specializată pentru transport de deșeuri.

Deșeurile solide vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi a orașului.

Normala activitate a șantierelor va duce la producerea de reziduuri. În timpul fazei de construcție se vor face acumulări temporare de reziduiuri constituite din materiale folosite, de cele necesare pentru prelucrări. Aceste reziduiuri vor fi evacuate la încetarea activității de șantier, conform legii. Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile sa se predea spre re folosire, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de servicii

4.09.1(c)9 Gospodărirea substanțelor toxice si periculoase le de salubritate.

In prezentul PUZ este prevăzută zona de locuire (vezi cap. Zonificare funcțională - reglementari funcțiuni admise si interzise), prin urmare nu rezulta deșeuri de natura toxica. Atât lucrările de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezulta nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

Prin respectarea condițiilor de mediu prezentate mai sus (c1-c9), referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere si pluviale, la colectarea si transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier, se creează premisele pentru protecția mediului.

Într-o perspectiva de dezvoltare durabila a mediului construit, in proiectarea si realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta condițiile referitoare la eficienta energetica a clădirilor.

4.09.1(d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Pentru a asigura un climat cat mai propice locuirii se propune amenajarea de spatii verzi, in interiorul parcelei.



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
MEMORIU GENERAL

Se vor urmări problemele descrise mai sus (c1-c9).

4.09.1(e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)

În implementarea planului se va respecta legislația în vigoare iar aspecte legate de managementul deșeurilor, protecția calității apelor, protecția calității aerului și protecția calității solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8).

4.09.2 Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

4.09.2(a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Prin amenajarea spațiilor verzi (plantări de arbori, arbuști și vegetație joasă), calitatea mediului natural va fi evident îmbogățită.

4.09.2(b) natura cumulativă a efectelor

Nu e cazul

4.09.2(c) natura transfrontieră a efectelor

Nu e cazul

4.09.2(d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

În timpul realizării construcțiilor dar și în timpul exploatării clădirilor se vor lua toate măsurile de siguranță prevăzute de legislația specifică (norme de mediu, PSI, norme de protecție a muncii, norme sanitare, siguranță în exploatare) pentru a nu afecta sănătatea umană.

4.09.2(e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu e cazul

4.09.2(f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

4.09.2(f)1 caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIŞOARA, PIAŢA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3
MEMORIU GENERAL

Pe amplasamentul studiat dar nici în vecinătate nu sunt prezente elemente naturale speciale sau care fac parte din patrimoniul cultural.

4.09.2(f)2 depăşirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu e cazul

4.09.2(f)3 folosirea terenului în mod intensiv

Chiar daca prin plan se propune o operaţiune de densificare a ţesutului urban, bilanţul teritorial propus respecta regulamentele de urbanism (regulamentul general de urbanism, regulamentul local de urbanism aferent PUG Timişoara) şi legislaţia specifica de urbanism.

4.09.2(g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional

Nu e cazul

4.10 Protecţia mediului

4.10.1 Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare(emisii, deversări, etc.)

Apele pluviale de pe clădiri şi spaţiul verde vor fi colectate prin sistemul de canalizare şi descărcate în câte un bazin de retentive ce se propune pe fiecare UTR, după care vor fi descărcate controlat în reţeaua de canalizare.

Având în vedere ca parcarile se propun în subteran, pentru fiecare UTR, pentru apele de spălare din parcare se propune o basă de colectare şi de aici cu ajutorul unei pompe vor fi direcţionate către separatorul de hidrocarburi propus şi apoi în bazinul de retenţie de la fiecare UTR. Din bazin se vor descărca în reţeaua de canalizare.

Apele uzate menajere se colectează prin reţeaua internă şi se descarcă în reţeaua de canalizare a oraşului.

Încălzirea/răcirea spaţiilor se va face cu echipamente performante, cu emisii reduse de noxe, centrale termice pe gaz. Prin izolarea termică a clădirilor se reduce necesarul de căldură/frig introdus şi implicit emisiile de noxe în atmosferă.

4.10.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenul din zona amplasamentului planului urbanistic propus are stabilitatea asigurată, nu există straturi moi de alunecare în structura geologică, iar energia de relief este scăzută, astfel încât riscul de alunecări de teren este redus.



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
MEMORIU GENERAL

Riscul înzăpezirilor în cazul ninsorilor abundente este prevenit prin asigurarea accesului mijloacelor de deșăpezire la căile de comunicații, cu posibilitatea stocării temporare a zăpezii pe spațiile verzi.

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termică a clădirilor.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, proiectarea construcțiilor și instalațiilor de asigurare a utilităților, va ține cont de seismicitatea amplasamentului.

4.10.3 Epurarea și preepurarea apelor uzate

Prin planul propus nu se preconizează generarea altor ape uzate decât cele menajere. Apele uzate menajere se colectează prin rețeaua internă și se descarcă în rețeaua de canalizare a orașului.

Apele pluviale de pe clădiri și spațiul verde vor fi colectate prin sistemul de canalizare și descărcate în câte un bazin de retenție ce se propune pe fiecare UTR, după care vor fi descărcate controlat în rețeaua de canalizare.

Având în vedere că parcarile se propun în subteran, pentru fiecare UTR, pentru apele de spălare din parcare se propune o basă de colectare și de aici cu ajutorul unei pompe vor fi direcționate către separatorul de hidrocarburi propus și apoi în bazinul de retenție de la fiecare UTR. Din bazin se vor descărca în rețeaua de canalizare.

4.10.4 Depozitarea controlată a deșeurilor

Pentru fiecare corp de clădire se vor amenaja spații de colectare separată a deșeurilor menajere și reciclabile. Prin amenajarea acestor spații și utilizarea de recipiente adecvate se vor evita împrăștierea deșeurilor, disconfortul olfactiv și riscul epidemiologic. Gestionarea deșeurilor va fi în sarcina fiecărei asociații de locatari din imobilele propuse.

4.10.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Nu este cazul de recuperare a terenurilor degradate și consolidări de maluri. Se vor amenaja spații verzi cu specii autohtone.

4.10.6 Organizarea sistemelor de spații verzi

Se va prevedea amenajarea spațiilor verzi în proporție de minim 25% din suprafața terenului la fiecare UTR.

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul cailor publice. Pe spațiile verzi sunt interzise amplasarea de parcuri sau alte construcții definitive. Conform art. 18, alin. 7 din Legea 24/2007 actualizată, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
MEMORIU GENERAL

verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

4.10.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Planul propus nu afectează obiectivele de conservare din zonă. În zona PUZ nu exista bunuri de patrimoniu identificate. Cele doua biserici au zone de protecție aferente.

4.10.8 Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Prin amenajarea spatiilor verzi propuse si integrarea lor in noul ansamblu urban adecvat arhitectural noilor funcțiuni ale zonei, se realizează refacerea peisagistica.

4.10.9 Valorificarea potențialului turistic si balnear - după caz

Nu este cazul.

4.10.10 Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație si al rețelelor edilitare majore

Prin planul propus se realizează accesuri la căile de comunicații rutiere in concordanta cu necesitatea fluidizării traficului in zona, integrând si soluția de trafic rutier propusa de Primăria Timișoara.

4.11 Obiective de utilitate publică

Nu e cazul.

5 Concluzii

Prin prezentul PUZ se reglementează modul de utilizare al terenului (indicii de construibilitate), regimul maxim de înălțime, funcțiunea, amplasarea si conformarea construcțiilor in zona reglementată.

La elaborarea acestuia s-a urmărit încadrarea in documentațiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ aprobat prin O176/N/2000.

Acest proiect respecta legislația in vigoare, Codul Civil, OMS 119/2014, HG 525/96 si HCL 455/2014.

Întocmit arh. Constantin CIOCAN