

Volumul I

**PUZ** PARCELARE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, DOTARI, COMERT, SERVICII

## FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrării : P.U.Z. Parcelare zonă rezidențială și funcțiuni complementare, dotări, comerț, servicii

Amplasament : Timișoara, extravilan, zona Calea Torontalului, C.F. Nr. 442268, județul Timiș

Beneficiari : COLUMB CARMEN LIA ELENA

Proiect nr.: 172/2017

Proiectant general: S.C. ARH ROM S.R.L.  
Timișoara str.Mitropolit Varlaam nr.12, ap.6  
Tel./fax 0256 497423

Proiectanti: URBANISM arh. Crăculeac Mircea

# **BORDEROU**

## **I. PIESE SCRISE**

### **A. MEMORIU DE PREZENTARE**

#### **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 teritoriu
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

#### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț territorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

#### **4. Concluzii**

#### **5. Anexe**

Certificat de Urbanism nr. 3368 / 10.08.2017  
Extras C.F. nr.442268

## **II. PIESE DESENATE**

- |   |        |
|---|--------|
| 1. Planuri de încadrare în municipiu, zonă, PUG | 01 - A |
| 2. Plan cadastral                               |        |
| 3. Situatia existentă                           | 02 - A |
| 4. Reglementări urbanistice; zonificare         | 03 - A |
| 5. Mobilare propusa                             | 04 - A |

## A. MEMORIU DE PREZENTARE

### **1.INTRODUCERE**

#### **1.1.Date de recunoaștere a documentației**

- Denumire proiect P.U.Z. Parcelare zona rezidentiala si functiuni complementare, dotari, comert, servicii
- Amplasament Timisoara, extravilan, zona Calea Torontalului, C.F. Nr. 442268, judetul Timis
- Faza de proiectare PUZ
- Beneficiar COLUMB CARMEN LIA ELENA
- Proiectant general S.C.,,ARH ROM”S.R.L.
- Numar proiect 172/2017

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Zona rezidentială și funcțiuni complementare, dotari, comert, servicii pentru care se întocmește *PLANUL URBANISTIC ZONAL* reprezintă intenția de realizare a unei parcelări pe o suprafață de 6,95 ha, teren extravilan, situat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara.

Obiectul lucrării constă în stabilirea condițiilor de amplasare și execuție a construcțiilor preconizate de beneficiar, respectând particularitățile amplasamentului, și a vecinătăților. Se dorește o utilizare rațională a terenului și crearea unei infrastructuri tehnico-edilitare.

Prezenta documentație va schimba și categoria de folosință a terenului din arabil extravilan în teren intravilan pentru construcții.

#### **1.3. Surse documentare**

Baza topografică folosită este formată din planuri scară 1:2000 și 1:1000 reactualizate în anul 2017.

P.U.G. al Municipiului Timișoara și R.L.U. aferent.

P.U.Z. cu caracter director zona Calea Torontalului - Calea Aradului

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

#### **2.1. Evoluția zonei**

Zona studiată în cadrul P.U.Z., teren arabil, este cuprinsă în extravilanul municipiului Timișoara. În P.U.G. Municipiului Timișoara zona studiată nu este cuprinsă.

Ulterior a fost întocmit un P.U.Z. cu caracter director zona Calea Torontalului - Calea Aradului în care este cuprins și amplasamentul studiat.

P.U.Z.-ul cu caracter director propune pe 60% din suprafața teritoriului construcții rezidențiale iar pe 40% din suprafață unități industriale și depozitare, prestări servicii, comerț, spații verzi.

Pe amplasamentul studiat cuprins în P.U.Z.-ul director este propusă zonă rezidențială precum și funcțiuni complementare comerț, servicii.

Pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial construit clădiri de locuit, administrative producție, depozitare, prestări servicii.

## 2.2. Încadrarea în teritoriu( Pl. 01)

Terenul analizat în P.U.Z. este situat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara. Spre nord-vest terenul se învecinează cu pârâul Beregsău pe o lungime de cca.230m. La vest se învecinează cu triajul haltei Ronat pe o lungime de cca. 340m. Spre sud-est terenul are front la DE 732/1/2 de cca.330m.

La est, nord-est terenul se învecinează cu terenuri arabile proprietate privată pe o lungime de cca. 415m.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul extravilan municipiului Timișoara din care face parte terenul studiat în P.U.Z. este situat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara.

**Relieful** Fiind asezată în câmpia Banatului, relieful municipiului este format - în totalitate - din câmpie.

Relieful este de câmpie joasă, făcând parte din câmpia Timișului, caracterizată de valuri largi, fiind acoperită cu o cuvertură de loess. Această caracteristică de „câmpie joasă” îi este atribuită datorită faptului că, fiind o prelungire a Câmpiei Tisei, este formată din formațiuni aluvionare cu denivelări de mai mică amploare, determinate de prezenta croturilor și dispune de altitudini ce se încadrează între 80 și 100m.

**Hidrografia** Teritoriul administrativ al municipiului este străbătut de la est spre sud-vest de canalul navigabil Bega ce prezintă un regim natural de curgere cu fluctuații de debit dependente de volumul precipitațiilor căzute în bazinul lui hidrografic Timiș Bega

Scurgerea și debitele maxime se formează, mai cu seama, din ploile de la începutul verii. Scurgerea minimă se produce în perioada secetoasă din timpul verii și toamnei.

Din punct de vedere hidrogeologic se disting trei categorii de apă subterană:

- ❖ apă freatică cantonată și cu circulația în aluviunile recente din lunca pârâielor din zonă, la adâncimi relativ reduse, de 1-2m și care este în stânsă legatură cu volumul precipitațiilor
- ❖ apă subterană freatică cantonată și cu circulația în stratul argilos de pe terase la adâncimi de 10-15m.
- ❖ apă subterană de adâncime medie și mare

**Clima** este temperată de tranziție, cu influențe submediteraneene. Temperatura medie anuală este de 10,7°C (1900 - 1990), înregistrându-se maximă de 41°C în data de 16.08.1952 și minimă de -35,3°C în 29.01.1963. Temperatura medie în 1999 a fost de 11,3°C, minimă fiind de -14,5°C (25.12.99) și maximă de 35,5°C (10.08.99).

Vântul bate în câmpie dominant din nord.

**Precipitațiile** Cantitatea de precipitații căzută în 1999 a fost de 771,1 mm, la o medie anuală de 609,4 mm (1901-1990). Maximă lunară s-a înregistrat în luna iulie de 187,1 mm, iar maximă pe 24 h în 05.05.99 de 30,2 mm.

**Solul și subsolul** Stratul geologic din zona municipiului este format dintr-o succesiune de straturi aluviale de argile, nisipuri și pietrisuri pe fundament cristalin.

Solurile din zonă sunt soluri aluviale și aluvo-coluviale.

Sub aspect geologic, stratificația terenului pe adâncimea cât interesează din punct de vedere geotehnic este reprezentată de pământuri argiloase neogene care în partea superioară pe adâncimi până la 3 - 6m prezintă un grad avansat de alterare.

Acestea permit fundarea directă a construcțiilor de medie importanță la adâncimi de 1-1,5m cu presiuni convenționale de calcul de ordinul a 150 -180 kPa.

Din punct de vedere seismic întreg teritoriul municipiului este situat în zona D cu  $K_s = 0,16$  și  $T_c = 1$  în conformitate cu normativul P100-92.

## 2.4. Circulația

În prezent, accesul rutier la parcelă este asigurat prin intermediul DE 732/1/2 cu care se învecinează terenul la sud- est și drumului de exploatare DE 732/1/1 racordat la rețeaua majoră de circulație DN6 prin drumului de acces la METRO II.

Starea drumurilor de exploatare DE732/1/1 si DE 732/1/2 este submediocră, inpracticabilă în sezonul ploios.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Parcela de 6,95 ha analizată în P.U.Z., este un teren arabil, liber, fără spații verzi sau plantații. Are un contur poligonal neregulat cu lungimea maxima de 414,60m si front de 327,40m la DE 732/1/2.

Conform P.U.G. al Municipiului Timișoara , terenul studiat se afla d.p.d.v. al zonificarii funcționale în vecinătatea U.T.R. 73 – subzonă cu destinație industrială , servicii și depozitare (Halta Ronaț Triaj).

Nu sunt riscuri naturale si nici surse majore de poluare a mediului în zona studiată și în vecinătăți.

### Disfuncionalitati

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități legate de circulația rutieră și echiparea tehnico-edilitară.

## 2.6. Echiparea edilitara

### • Alimentarea cu apa si canalizarea

În prezent pe terenul analizat nu există rețea de alimentare cu apa si nici rețea de canalizare menajeră și pluvială. Există rețea de apă și canalizare vis-a-vis de amplasament peste calea ferată la Halta Ronaț.

### • Alimentarea cu caldura

Teritoriul analizat nu este echipat cu o rețea de alimentare cu căldură.

### • Alimentarea cu gaze

În zona analizată nu sunt rețele de distribuție de gaze naturale de presiune redusă.

### • Alimentarea cu energie electrică

În prezent pe amplasament nu există alimentare cu energie electrică.

### • Telecomunicatii

Pe amplasament, nu există rețea de telecomunicatii.

### Disfuncionalitati

Realizarea clădirilor rezidențiale si funcțiilor complementare comerț, servicii, este determinată de dezvoltarea echipării edilitare în teritoriul analizat.

## 2.7. Probleme de mediu

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul PUZ nu sunt factori de poluare. Factori de poluare în zona limitrofa sunt provocați de depozitarea ilegală a deșeurilor .

Dezvoltarea zonei, crează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la realizarea sistemului de canalizare ape menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare ecologică Timișoara.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Având în vedere prevederile strategiei de dezvoltare spațială promovată de către Primaria Municipiului Timișoara, documentatiile de urbanism aprobate în zonă, dinamica zonei și dorința beneficiarului, s-a inițiat elaborarea documentației

**P.U.Z. „Parcelare zona rezidentiala si functiuni complementare, dotari, comerț, servicii ”, C.F. Nr.442268, extravilan Timișoara** cu scopul echipării terenului pentru realizarea investiției mai sus amintite, respectând documentațiile de urbanism superioare aprobate.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă

Realizarea construcțiilor pentru locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare dotări, comerț, servicii, ce face subiectul prezentului P.U.Z. impune necesitatea accesului carosabil și a echipării edilitare. Prezenta documentație va clarifica și reglementa aceste probleme.

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Deoarece în P.U.G. Municipiului Timișoara amplasamentul studiat nu este cuprins, în organizarea acestei zone s-a ținut seama de propunerile de amenajare a teritoriului din P.U.Z. cu caracter director zona Calea Torontalului - Calea Aradului.

P.U.Z. cu caracter director propune pe 60% din suprafața teritoriului construcții rezidențiale iar pe 40% din suprafața unități industriale și depozitare, prestări servicii, comerț, spații verzi.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Planul urbanistic zonal pentru amplasarea construcțiilor rezidențiale, comerț, servicii, s-a elaborat pe acest teren având în vedere următoarele avantaje:

- Zona este relativ plană și orizontală, denivelările maxime între extremele nord - sud sunt de 0,20 - 0,30m.
- Fundarea obiectivelor propuse se va putea face direct, începând de la adâncimea minimă de 1,00(0,90)m față de nivelul actual al terenului.
- Apa subterană are  $NH_{max} = 2,40m$ ; nu prezintă agresivitate față de betoane și nu trebuiesc măsuri speciale de hidroizolare.

#### **3.4. Modernizarea circulației**

Pentru deservirea rutieră a zonei studiate se propune amenajarea DE 723/1/2 cu un prospect de 12,00m. Se va lega prin DE 723/1/1 cu drumul colector ce porneste din intersecția METRO II la DN6 km 562+600.

Drumul major existent la sud de METRO II și prelungirea lui amplasată pe traseul drumului de exploatare De732/1/1 vor avea prospecte cu o lățime de 26,00m din care 14,00m parte carosabilă, mărginită de zonă verde și trotuar.

Pentru deservirea locală a terenului analizat în PUZ, se propune o stradă serpuita ce va străbate terenul analizat pe direcția nord - sud, cu lățime de 12m, din care 7m parte carosabilă, mărginită de zonă verde și trotuar.

În incinte se propun amenajarea de strazi de deservire cu regim privat cu prospecte de 9,00 ~ 10,50m.

#### **3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Planul urbanistic zonal s-a elaborat având în vedere următoarele probleme:

- ❖ Zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței economice prin folosirea intensivă a terenului
- ❖ Stabilirea unor relații avantajoase în teritoriu ținându-se seama de propunerile de amenajare complexă a zonei limitrofe
- ❖ Vecinătatea cu artere majore de circulație existente și propuse
- ❖ Asigurarea echipării tehnico-edilitare a zonei constând din : alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentarea cu energie electrică, telefonie.

### **SITUATIA EXISTENTA**

Conform extrasului C.F.Nr.442268, beneficiarul este proprietariul unei parcele de teren arabil extravilan cu suprafață totală de 69.500mp.

#### ➤ **Bilant teritorial - existent**

Teren arabil	69.500 mp	- 100,00%
--------------	-----------	-----------

### **SITUATIA PROPUSA**

Obiectivul pentru care se întocmește prezentul PUZ reprezintă realizarea unei zonificări a terenului în vederea realizării unor construcții pentru locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare, dotari, comerț, servicii, drumuri interioare, spații verzi și plantații.

#### ➤ **Bilant teritorial – propus**

Locuințe individuale	32.592 mp	- 46,90%
Locuințe colective și funcțiuni complem.	9.215	- 13,26
Dotari, servicii	7.543	- 10,86
Circulații în regim privat	5.150	- 7,41
Circulații domeniu public	7.023	- 10,11
<u>Zona verde</u>	<u>7.977</u>	<u>- 11,46</u>
<b>Total teren</b>	<b>69.500 mp</b>	<b>-100,00%</b>

#### Regimul de înălțime al construcțiilor

Locuințe individuale - P.O.T.max 35%; C.U.T. max 1,05	$P+1E(M) \div P+2E(1E+M)$ Hmax cornișă = 9,00m;
Locuințe colective și funcțiuni compl. P.O.T.max 30%; C.U.T. max 1,05	$P+2E(1E+M) \div P+3E(P+2E+M)$ Hmax cornișă = 13,00m;
Dotari, comerț, servicii P.O.T.max 35%; C.U.T. max 1,05	$P \div P+2E$ Hmax cornișă = 12,00m;

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Alimentarea cu apă se asigură din sistemul centralizat al municipiului Timișoara, prin extinderea rețelei de alimentare cu apă.

Canalizarea menajeră se va racorda la canalizarea municipiului Timișoara.

Alimentarea cu căldură pentru obiectivele propuse se va putea asigura prin realizarea unor centrale termice proprii, având combustibilul gazul metan.

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor propuse în Planul urbanistic zonal, este obligatorie prin realizarea unei rețele de gaze naturale de presiune redusă și realizarea branșamentelor aferente fiecărui obiectiv.

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin amplificarea postului de transformare din apropiere și extinderea rețelei de distribuție. Obiectivele propuse se vor alimenta pe baza contractelor de furnizare încheiate cu S.C. ENEL ENERGIE S.A.

Telefonie La comanda beneficiarilor obiectivele vor fi racordate la rețelele de telecomunicații aparținând S.C. TELEKOM S.A



### 3.7. Protectia mediului

În zona nu se vor ivi probleme speciale de protectie a mediului prin construirea clădirilor de locuinte individuale, colective, dotari, comert, servicii.

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele și se vor prelua de RETIM .

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal propune construirea unor clădiri pentru locuinte individuale, colective, dotari, comert, servicii, in extravilanul municipiului Timișoara.

Obiective de utilitate publică vor fi dotările tehnico-edilitare din zona studiată : dumuri, rețele de alimentare cu apă și canalizare, rețele de gaze naturale, rețele electrice, telefonie etc.

### 3.9. Regimul juridic

Sub aspectul proprietății situația actuală arată astfel :

PROPRIETAR	C.F. Nr.	Nr.cadastral	Supraf. mp
Columb Carmen Lia Elena	442268	442268	69.500

#### Circulatia terenurilor

Realizarea obiectivelor de utilitate publica, noile strazi si modernizarea DE 723/1/2 propuse în cadrul PUZ vor necesita schimburi de teren.

## 4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal, s-a efectuat in concordanță cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate prin ordinul nr. 176/N/2000 al MLPAT, HGR nr. 525/10.07.1996- Regulamentul General de Urbanism si anexele 1-6 ale acestuia. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementarilor si restrictiilor impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- încadrarea în *Planul Urbanistic General* al municipiului Timișoara
- respectarea Ordonantei nr.43 /1997 privind regimul drumurilor
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema

întocmit

arh. Crăculeac Mircea