



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. Nr. 27/11/05-2017

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului :

**ELABORARE P.U.Z. - LOCUINTE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Beneficiari :

ZGLIBUȚIU IOAN si ZGLIBUȚIU MARIA

Proiectant general :

S.C. PRO – ARH TCC S.R.L.

Arh. LAURA TIFAN GY



Data :

Noiembrie 2017



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH

TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. Nr. 27/11/05-2017

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului : **Plan urbanistic zonal
P.U.Z. Locuinte si functiuni complementare
Mun. Timisoara, jud. Timis
C.F. 437320 Timisoara, nr. Cad 437320
(nr. CF vechi 132213, nr. cad. vechi A 1529/1/1/11)**

Beneficiar : **ZGLIBUȚIU IOAN si ZGLIBUȚIU MARIA**

Proiectant : **S.C. PRO- ARH TCC S.R.L.**

Data : **Mai 2017**

Planul Urbanistic Zonal stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare ulterioara a unei zone apartinand in prezent intravilanulu Municipiului Timisoara pe o perioada determinata (5 ani). Zona pentru care urmeaza a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificata prin: **C.F. 437320 Timisoara** ai carui proprietari sunt: **Zglibuțiu Ioan și Zglibuțiu Maria**. Obiectivul propriu zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

Prezenta documentatie se intocmeste in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului, a Legii 50/1991 si Hotararii 264/30.06.2009 a Consiliului Local Timisoara privind intocmirea documentatiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal.

In elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut in vedere prevederile din Reglementarile Tehnice privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, probat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000..

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenului, in conformitate cu legislatia in vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea si profilarea drumurilor propuse, in corelare cu situatia existenta si cu situatia propusa;
- Modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1.Evolutia zonei

Terenul studiat se află în partea de Sud-Est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în aria cuprinsa între strada Chevereșului și Calea Buziașului (spre Moșnița).

Conform P.U.G-ului aflat în vigoare în momentul de față terenul face parte din UTR nr. 72, fiind indentificat ca zona de spații verzi amenajate, plantații de protecție.

Conform Certificatului de urbanim Nr. 2676 din 21.06.2017 regimul tehnic prevede o zona cu caracter nedefinit, posibil afectată de canal conf. HCL 50/1999.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH

TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. Nr. 27/11/05-2017

Vecinătățile sunt alcătuite în principal din zone pentru locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuire, precum și câteva inserții de zone cu caracter industrial sau servicii. În același timp în zona se află în proces de aprobare o zona de agrement și servicii aferente.

Conform prevederilor noului PUG, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în UTR ULiu Zonă de locuințe cu regim de înălțime redus.

2.2. Incadrare in teritoriu

Terenul studiat este situat in partea Sud-Estică a orasului, in zona cuprinsa intre str. Chevereșului si Calea Buziașului.

Terenul in studiu nu este ocupat de constructii sau amenajări. Terenul se află la o altitudine de aprox 99...100 m față de Nivelul Mării Negre (NMN), altitudine caracteristică pentru regiunea Timișorii. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vecinatatile directe sunt :

- la Est - parcela cu nr cad. 413261
- la Vest - drum de exploatare De 1529/1/1/8
- la Nord – parcela cu nr. cad. A 1529/1/1/10
- la Sud – parcela cu nr. cad. A 1529/1/1/10

2.3 Cai de comunicatie

Calea de acces în momentul de față spre terenul studiat se face de pe drumul de exploatare De 1529/1/9, aflat în partea de Est a terenului. Conform P.U.G.-ului aflat în lucru în zonă este propusa continuarea strazii Olarilor dinspre Vest si prelungirea acesteia până în drumul care intersecteaza Calea Buziașului. Documentația de față preia drumul propus prin PUG, facilitând astfel accesul din doua directii la terenul studiat.

2.4 Echiparea edilitara

Terenul nu este prevăzut cu rețele edilitare. Extinderea acestora va intra în sarcina beneficiarului.

2.5 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului altele decat cele ce se impun in mod curent conf. legislatiei in vigoare la aceasta tipologia de locuire.

2.6 Optiuni ale populatiei

In situatia de fata nu este cazul. Proprietatea este privata, constructiile ce urmeaza a se realiza sunt investitii amplasate pe loturi cu un regim de inaltime redus de maxim P+1E+M (Er) pentru locuinte.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Elemente de tema

Obiectivele majore ale Planul Urbanistic Zonal sunt:

- zonificare functionala – pentru stabilirea parcelelor si a functiunilor permise
- stabilirea obiectivelor nou propuse si a disponibilitatilor de amplasament
- organizarea circulatiei si amenajarea domeniului public
- masuri de reglementare urbanistica a zonei, ca instrument de aplicare de catre foruri abilitate.

Toate acestea stând la baza PUZ-ului ce se v-a realiza ulterior.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Zona in lungul drumurilor va fi valorificata ca spatiu verde cu aliniament de arbori.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH

TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. Nr. 27/11/05-2017

3.3 Zonificarea teritoriului

Tinand cont de dezvoltarea urbana Municipiului Timișoara se inainteaza urmatoarele propuneri:

- o parcelare a terenului in loturi de suprafete diferite ce nu va fi mai mica de 514,42 mp, in vederea transformarii caracterului zonei – in zona rezidentiala.
- se estimeaza un numar de maxim 24 familii in zona studiata.
- se propun interventii specifice unei zone rezidentiale (regim de inaltime, aliniere, integrare, asigurarea circulatiei si locurilor de parcare, spatii verzi).

3.4 Organizatia circulatiei

Se propune preluarea drumului propus prin PUG aflat în lucru, care va avea un profil de 16 m (inclusiv zona pietonala si spatiile verzi). În general strazile vor avea profil minim de 12 m (inclusiv zona pietonala si spatiile verzi), conform prevederilor din PUG-ul actual, cât și cel aflat în lucru.

Se va asigura numarul de parcare necesar locuintelor in interiorul parcelelor respective (min. 1 loc de parcare pentru fiecare locuinta).

3.5 Regimul de aliniere al constructiilor

Avand in vedere trama stradala propusa, se stabileste un aliniament ce presupune retragerea obligatorie de 5 m de la fronturile stradale.

Zona edificabila va avea o adancime variabila, exceptand anexele gospodaresti, dar va respecta o retragere minima fata de limita din spate a parcelei de 10 m.

Fata de limitele laterale ale parcelelor indicate in planul anexa pentru zona de locuinte se vor respecta retrageri minime de 3 m.

3.6 Regim de inaltime

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomanda realizarea unui profil volumetric echilibrat, fara contraste. Pentru zona rezidentiala cu regim de inaltime max. P+1E+M(Er), inaltimea la cornise va fi de maxim 7 m si inaltimea acoperisului la coama va fi de maxim 12 m. Se vor admite accente locale ale acoperisului, in functie de perspectiva constructiei.

Din punct de vedere al regimului de inaltime, constructiile se vor incadra in limitele P, P+1E, P+M(Er) pentru parcelele de locuinte.

3.7 Modul de utilizare al terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul rezidential, ocuparea terenurilor se va inscrie in limita a maxim 35% și se va respecta un C.U.T. maxim de 1,05.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
Suprafata aferenta circulatiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, spatii verzi aferente.	0	0	4034,07 mp	33,62%
Suprafata aferenta zonei de locuinte	0	0	7028,22 mp	58,57%
Spatii verzi ce devin domeniu public	0	0	937,71 mp	7,81 %
TOTAL TEREN	12.000 mp	100 %	12.000 mp	100%

Intocmit :



arh. Laura Tifan Gy

