



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL  
PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE DE  
TIP DUPLEX BIFAMILIALE**  
*Intravilan Timisoara, strada Bistrita, C.F.438885,  
S.teren=2 372 mp*

Beneficiari: **KOSAN PAUL,KOSAN DANIA**  
Initiator PUZ: **KOSAN PAUL,KOSAN DANIA**

**Proiectant general:** **DRAGOS MIRCEA INVEST s.r.l**  
Arh. Mircea Dragos

**Proiectant de specialitate RUR:**  
Arhitectură și urbanism: **B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA**  
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: **aug. 2018**



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

## LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

**Proiectant general:** **DRAGOS MIRCEA INVEST S.R.L**  
Arh. Mircea Dragos

**Proiectant de specialitate RUR:**  
Arhitectură și urbanism: **B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA**  
Arh. Dumitrele Elena-Emilia



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr. nr.4925 din 10.11.2017

Extrase CF 438885

Carte de identitate

Procura speciala

Plan incadrare in zona Primaria Timisoara 1:5000

Plan de situatie Primaria Timisoara 1:500

Plan de amplasament si delimitare a imobilului - vizat OCPI

### B. PIESE DESENATE

Planșa 00 –	Încadrarea în zona	sc.1:1000
Planșa 01 –	Situația existentă	sc.1:500
Planșa 02 –	Reglementări urbanistice -	sc.1:500
Planșa 04 –	Proprietate asupra terenurilor -	sc.1:500
Planșa 05 –	Propunere de mobilare urbanistică	sc.1:500
Planșa 06 –	Studiu cvartal/volumetrii	sc.1:1000



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE DE TIP DUPLEX BIFAMILIALE**

*Intravilan Timisoara, Judet Timisoara, zona Mehala, strada Bistrita, C.F.438885,*

*S.teren=2 372 mp*

Beneficiari: **KOSAN PAUL SI KOSAN DANIA**

Initiator PUZ: **KOSAN PAUL SI KOSAN DANIA**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

Pr. nr.94/2018 – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**, intravilan Timisoara zona Plopi Sud, județul Timiș, C.F.442863, 442862, S.teren=20.800mp

beneficiar- TOTH GHEORGHE, initiator Puz: TODOR IOAN

MEMORIU DE PREZENTARE



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

## **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

**Denumirea lucrării:**

**PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE DE TIP DUPLEX BIFAMILIALE**

*Intravilan Timisoara, Judet Timisoara, zona Mehala, strada Bistrita, C.F.438885,  
S.teren=2 372 mp*

**Beneficiari: KOSAN PAUL SI KOSAN DANIA**

**Initiator PUZ: KOSAN PAUL SI KOSAN DANIA**

**Proiectant general: DRAGOS MIRCEA INVEST SRL**

Arh. Mircea Dragos

**Proiectant de specialitate RUR:**

Arhitectură și urbanism:

**B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA**

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

**Data elaborării: AUG. 2018**

## **1.2. OBIECTUL P.U.Z.**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de Nord-Vest a intravilanului Municipiului Timisoara, zona Mehala, pe strada Bistrita, a unor parcele destinate constructiei de constructii individuale cu maxim 2 unitati locative pe parcela, pe o suprafață de **2 372** mp teren. Zona aflată în studiu este identificată prin CF 438885 și se află în proprietatea lui **KOSAN PAUL si KOSAN DANIA**, initiator puz conform KOSAN PAUL si KOSAN DANIA.

Parcela studiata este delimitata la nord de parcela Nr. Cad 433 040 si 19453, la sud de parcela Nr. Cad 438886, la Est de parcela Nr.cad 19457 si la vest de strada Bistrita.

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului
- regimul de inaltime
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului

Prin documentațiile de dezvoltare urbanistică ale municipiului Timisoara, in Noul Pug, aceasta zona este reglementata cu functiunea de locuinte cu dotari de interes local, propunerea se inscrie in tendintele de dezvoltare sustinute, PUG-rev 3- zonificare propusa.

**În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Municipiului Timisoara, Certificatul de Urbanism nr. 4925 din 10.11.2017, prin care s-a solicitat investitorului, elaborarea prezentului PUZ.**



### **Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiată**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL157/2002, prelungit prin HCL107/2014, amplasamentul in cauza se incadreaza in zona de locuinte pentru maxim doua familii si functuni complementare.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

-Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL157/2002 si prelungit prin HCL107/2014

-Noul Plan Urbanistic General –Etapa 3

- - P.U.Z. –uri aprobate în zonă

- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ.

-Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor cu modificarile ulterioare .

-H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile ulterioare

-G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

-Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor –beneficiar, dar inscrise coordonat in prevederile de P.U.Z.

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

### **2.1 EVOLUȚIA ZONEI**

Terenul studiat se afla in partea de Nord-Vest a Mun. Timisoara, intre arterele de drum principale drumul 59 A si Calea Bogdanestilor.

Zona are caracter rezidential cu functiuni complementare, dotari si servicii publice.

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul studiat se află in partea de Sud-Vest a municipiului Timisoara, fiind nefolosit si liber de constructii in prezent.

Zona studiată este accesibila prin intermediul strazii Bistrita. Parcela pentru care s-a initiat P.U.Z. este delimitata astfel:

-la nord: parcela CAD 433040 cu casa P+1E, parcela cu nr top 19453

-la sud: parcela Cad 438886

-la vest: strada Bistrita

-la est: parcela cu nr top 19457

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea conditiilor de fundare in eventualitatea amplasarii de constructii pe amplasamentul studiat.

### **2.4. CIRCULAȚIA**

Zona din care face parte parcela studiată în documentația de fata este accesibilă prin interemdiul a doua artere importante: dinspre Nord de pe drumul national 59A si de pe Calea Bogdanestilor, drum care face legatura cu zona centrala istorica a Mun. Timisoara.



Cvartalul in care este inclusa parcela este delimita la Nord de strada Mircea cel Batran, la Sud de strada Moise Dobosan, la Vest de strada Bistrita si la Est de strada Grigore Alexandrescu.

Accesul pe parcela se face de pe strada Bistrita, strada cu dublu sens, asfaltata.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de curți constructii si teren arabil in intravilan.

C.F. **438885** Timisoara: - în suprafață de **1302 mp**, curți constructii intravilan, proprietar – Kosan Paul si Kosan Dania

- în suprafață de **1070 mp**, arabil intravilan, proprietar – Kosan Paul si Kosan Dania

**S totală =2372 mp**

În zona aferentă terenului studiat există construcții pe parcele private.

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul este nefolosit, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine nu există.

Principalele disfuncționalități:

Nu este cazul.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

### **a) Căi de comunicație**

Zona studiată este mărginită la vest de strada Bistrita, la nord de parcela Nr. Cad 433 040 si 19453, la sud de parcela Nr. Cad 438886, la Est de parcela Nr.cad 19457

Zona studiata nu are disfunctionalitati ale circulatiei rutiere, parcela avand front stradal la starda Bistrita, strada ce poate sa faca conexiune cu doua artere principale ale orasului drumul 59 A si Calea Bogdanestilor.

### **b) Alimentarea cu apă și canalizare**

În zona există rețele de alimentare cu apă și canalizare, administrate de Aquatim S.A. Se va solicita aviz Aquatim S.A.

### **c) Alimentarea cu gaze naturale**

Pentru poziționarea exactă a acestora se va solicita un aviz de principiu de la E-on gaz.

### **d) Alimentarea cu energie electrică**

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul; Exista in fata parcelei, un stalp de energie electrica. Se va obtine aviz de principiu ENEL.

### **e) Telefonizare**

În zonă există cabluri fibră optică, ce impun restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora se va solicita un aviz de principiu de la TELEKOM.



#### **f) Rețea de televiziune în cablu**

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu.

### **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă. Zona studiată nu conține valori de patrimoniu ce necesită protecție sau puncte cu potențial balnear și turistic care să influențeze propunerea în cauză.

### **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul Timisoarei;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

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

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

#### **RIDICAREA TOPOGRAFICĂ**

Pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate și de canalizare. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

#### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

Luând în considerare propunerile făcute în PUG Timisoara aflat în Etapa a 3-a:elaborarea propunerilor PUG și a RLU aferent, această zonă este această zonă este propusă ca zonă de locuințe cu dotări de interes local.

#### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi –în proporție de minim 5%, precum și spații verzi de-a lungul străzilor nou proiectate.

#### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont atât de parcelările și P.U.Z.-urile deja aprobate în zonă, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă prin *PUG etapa 3*

Parcela studiată va fi străbatută în zona de sud cu o stradă principală (profil transversal de 19,65 m ).

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundație din balast și piatra spartă și o îmbracaminte bituminoasă din mixturi asfaltice.





La realizarea parcelelor de colț, s-a ținut cont de raza de racordare între strazi.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuințe
- asigurarea accesului în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone de locuit coerente, valorificându-se potențialul zonei;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi.
- parcele pentru locuințe individuale de tip izolat, cuplat, duplex(maxim 2 unitati locative pe parcela)– 4, cu suprafețe variind între 330,95mp și 489,50 mp,
- 1parcela pentru spațiu verde cu suprafața de 120,79 mp
- parcela drum incinta
- regim de înălțime redus, maxim P+1E+M pentru locuințe individuale
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea lotizare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz

#### **Locuințe**

P.O.T. max Locuinte- 40%

C.U.T. max Locuinte- 1,4

Hmax. Cornisa 8m P+1E+M

Hmax. Coama 10,5m P+2E+M

Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu pe fiecare parcela(min 1 loc).

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

a) Alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețelelor existente în zonă

b) Canalizarea menajeră Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara, avand o retea de canalizare menajera existenta in apropierea zonei PUZ si aflata in administrarea AQUATIM S.A.

c) Canalizarea pluvială

Apele pluviale de pe construcții vor fi preluate de jgheaburi și burlane și descărcate în teren. Preluarea apelor pluviale de pe drumuri se realizează prin rigole. Apa de ploaie va fi colectată numai de pe suprafața drumurilor, restul apelor de ploaie rămân în teren.

d) Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordare la rețelele existente în zonă.

e) Telecomunicații

Beneficiarul va comanda la operatorul de telecomunicații agreeat proiect de telefonizarea obiectivelor pe baza unei teme de proiectare. Se va realiza un racord la rețelele existente.

f) Gospodărie comunală



Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.): propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei de locuințe nu afectează mediul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu e cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi: se prevăd spații verzi și punerea în valoare a cadrului natural existent.

Organizarea sistemelor de spații verzi: spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: Nu este cazul.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

## **4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA**

Din punct de vedere economic si social, investitia va contribui la crearea unui cartier de locuinte in aceasta zona a Timisoarei propus si prin strategia de dezvoltare a orasului.



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

## **5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE**

Din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari:

-lucrarile tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, retelele apa-canal, retele electrice si retele alimentare cu gaz, fibra optica, amenajarea prin pietruire a drumurilor propuse.

-Primaria Timisoara va finanta partea de lucrari rutiere(carosabil, trotuare, zona verde, pista biciclete, semaforizarea, iluminat stradal) pentru realizarea profilelor propuse in PUG

## **6. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prezentul studiu nu modifica zonificarea P.U.G., incadrandu-se in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunere de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Conform Masterplanului Timisoarei propunerea se incadreaza in tendinta de marire a fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii in cartierele rezidentiale.

Întocmit,  
Arh. Dumitrele Elena- Emilia