



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

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405778 Timișoara; Nr. Cad. 405778

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului : ELABORARE P.U.Z. – ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE MICI
ȘI INDIVIDUALE ȘI SERVICII

Beneficiar: SZIJARTO Emeric

Proiectant general: S.C. PRO – ARH TCC S.R.L.

Arh. LAURA TIFAN GY

Data : Februarie 2019



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

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405778 Timișoara; Nr. Cad. 405778

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului:	Plan urbanistic zonal Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii Mun. TIMIȘOARA, Jud. Timiș C.F. 405778 Timișoara, nr. Cad. 405778
Beneficiar:	SZIJARTO Emeric
Proiectant:	S.C. PRO- ARH TCC S.R.L.
Data:	Februarie 2019

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent intravilanului Municipiului Timișoara. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin C.F. 405778 Timișoara, nr. cad. 405778, proprietar fiind SZIJARTO Emeric. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, precum și a Legii 50/1991.

În elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

2. STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTĂRII URBAINE

2.1 Incadrarea în teritoriu

Terenul studiat se află în partea de Sud-Est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în aria cuprinsă între Calea Buziașului (spre Moșnița) și Calea Urseni, la limita intravilanului.

Conform P.U.G-ului aflat în vigoare în momentul de față terenul face parte din UTR nr. 71, fiind identificat ca zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Conform Certificatului de urbanism Nr. 5051 din 20.12.2018 regimul tehnic prevede o zonă pentru locuințe și servicii, posibil afectată de zona de siguranță a magistralei de gaz, zona de protecție a



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

Technical Competence Center

Timișoara, 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

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405778 Timișoara; Nr. Cad. 405778

infrastructurii feroviare, zona de protecție a canalului, conform PUZ aprobat cu HCL 50/1999 preluat de PUG aprobat cu HCL 157/2002 prelungit cu HCL 619/2018.

Vecinătățile sunt alcătuite în principal din zone pentru locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuire, precum și câteva inserții de zone cu caracter industrial, de depozitare sau de servicii.

Conform prevederilor noului PUG, în curs de aprobare, terenurile se încadrează, ca zonificare, parțial în categoria „ULiu - Zonă locuințe cu regim redus de înălțime” și parțial în categoria „UM3 – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic”.

2.2 Analiza situației existente

Terenul în studiu are o suprafață totală de 22.200 mp, din care 6.167 mp având folosința de curți construcții, iar 16.033 mp fiind teren arabil în intravilan. Acesta este parțial ocupat de construcții și amenajări, conform CF, după cum urmează: A1.1 – construcții industriale și edilitare – construcții și instalații, stație distribuție carburanți – Sc = 67 mp; A1.2 – construcții industriale și edilitare – hală în regim P+2E+Mparțial – Sc = 669 mp; A1.3 – construcții industriale și edilitare – atelier (vulcanizare și schimb ulei) în regim P – Sc = 116 mp.

Terenul se află la o altitudine de aproximativ 88...92 m față de Nivelul Mării Negre (NMN), altitudine caracteristică pentru regiunea Timișoarei. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vecinatările directe sunt:

- la Nord – Calea Buziașului;
- la Sud – traseu propus - extindere strada Dafinului;
- la Vest – parcela cu nr. top. A1504/1/10;
- la Est – DE 1504/1/12 și DE 1517.

În prezent, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt locuire individuală și colectivă în ansambluri de blocuri cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er, precum și unități de depozitare și servicii.

2.3 Căi de comunicație

Accesul pe terenul studiat se face de pe Calea Buziașului, precum și de pe strada Dafinului (DE 1504/1/12) și de pe DE 1517.

Capacitățile actuale ale străzilor existente sunt:

- Calea Buziașului – 36,0 m;
- Strada Dafinului DE 1504/1/12 - 8,0 m;
- DE 1517 – 4,0 m.

Având în vedere destinația propusă pentru zona studiată se va avea în vedere implementarea cu prioritate a unei soluții pentru viitoarele circulații, măbind profilele străzilor adiacente prin extinderea acestora conform „PLAN URBANISTIC GENERAL TIMIȘOARA”.

Soluția de rezolvare a acestor probleme este prezentată în detaliu la punctul “ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI”.

2.4 Ocuparea terenurilor

În prezent, funcțiunea terenului studiat este parțial de teren arabil în intravilan, liber de construcții și parțial de teren curți construcții, ocupat parțial de construcții de servicii.



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

Technical Competence Center

Timișoara, 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

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405778 Timișoara; Nr. Cad. 405778

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de locuire individuala și colectiva in ansambluri de blocuri cu regim de inaltime maxim S+P+2E+M/Er, precum și unități industriale, de depozitare și servicii.

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara, în vecinătatea zonei studiate sunt prevăzute dezvoltări de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare și servicii.

Pe terenul studiat se află trei construcții de dotări și servicii, cu regim de înălțime cuprins între P și P+2E+Mparțial, iar pe parcelele imediat învecinate nu există construcții. Pe o raza de 50-100 m sunt executate unități de depozitare și servicii (adiacent Căii Buziașului).

Principalele disfuncționalități în zonă sunt reprezentate de:

- vecinătatea drumurilor DE 1504/1/12 – Strada Dafinului și DE 1517, a căror profile transversale sunt necorespunzătoare pentru preluarea traficului prevăzut pentru această zonă;

2.5 Echiparea edilitara

2.5.1. Căi de comunicație

În prezent, accesul pe terenul studiat se face de pe Calea Buziașului, de pe strada Dafinului (DE 1504/1/12) și DE 1517, dinspre Timișoara și Moșnița Nouă.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, cea de zonă de locuințe individuale și colective, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

2.5.2. Rețele edilitare

În prezent există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații pe terenul cuprins în studiu, în zona construcțiilor existente în partea de nord a terenului, fiind posibilă astfel extinderea rețelelor pe toată suprafața terenului ce face obiectul P.U.Z.

2.5 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

2.6 Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții amplasate pe loturi cu un regim de înălțime de maxim P+1E+M/Er, respectiv de S+P+2E+M/Er.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Elemente de tema

Obiectivele majore ale Planul Urbanistic Zonal sunt:

- zonificare funcțională – pentru stabilirea parcelelor și a funcțiilor permise
- stabilirea obiectivelor nou propuse și a disponibilităților de amplasament
- organizarea circulației și amenajarea domeniului public
- măsuri de reglementare urbanistică a zonei, ca instrument de aplicare de către foruri abilitate.



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

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405778 Timișoara; Nr. Cad. 405778

Toate acestea stau la baza PUZ-ului ce se va realiza ulterior.

3.2 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Zona din lungul drumurilor va fi valorificata ca spatiu verde si va fi agrementata cu plantatii adecvate sitului.

Suprafata de spațiu verde necesara zonei este completata prin amenajarea unei parcele independente de spatiu verde.

3.3 Zonificarea teritoriului

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

- o parcelare a terenului in loturi cu suprafete diferite ce nu vor fi mai mici de 500 mp, in vederea transformarii caracterului zonei in zona de locuinte cu servicii.
- se estimeaza un numar de maxim de 92 familii in zona studiata.
- se propun interventii specifice unei zone rezidentiale cu servicii (regim de inaltime, aliniere, integrare, asigurarea circulatiei si locurilor de parcare, spatii verzi).

3.4 Organizarea circulatiei și accesibilitate

Strazile vor avea următoarele profile:

- 12 m – străzile nou propuse prin PUZ, inclusiv strada Dafinului (DE 1504/1/12), cu un carosabil de 6,0 m, zone verzi și trotuare de 2,0 m, respectiv 1,0 m de o parte și de alta a carosabilului;
- 36 m – Calea Buziașului – prospect existent, ce nu se modifică.

Se va asigura numarul de parcare necesar locuintelor in interiorul parcelelor respective, cât și în parcări subterane.

3.5 Spații verzi

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se vor amenaja dupa cum urmează:

- două parcele independente care reprezintă 15,84% din suprafața totală a terenului studiat;
- spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de locuinte, precum și în incinta fiecărui condominiu, minim 5%;
- spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de servicii, minim 20% din suprafața acesteia;
- spații verzi de aliniament în cadrul parcelelor de drumuri;

3.6 Regimul de aliniere al constructiilor

Avand in vedere trama stradala propusa, se stabileste un aliniament ce presupune urmatoarele retrageri:

Parcela Nr. 1 – Dotari și servicii

Regim maxim de înălțime P+2E+M/Er

- amplasament în aliniamentul stradal – Calea Buziașului – construcție existentă;
- retragere minima de 2 m față de limitele laterale ale parcelei;



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

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405778 Timișoara; Nr. Cad. 405778

- retragere minimă de 13 m fata de spatele parcelei.

Parcela Nr. 2 - Locuinte colective mici

Regim maxim de înălțime S+P+2E+M/Er

- retragere obligatorie de 5 m fata de strada/scuar;
- retragere minima de 10 m față de spatele parcelei;
- retragere minimă de 2 m față de limita laterala dreapta;
- retragere de H/2, min. 5 m față de limita laterala stânga.

Parcela Nr. 3 ÷ 9— Locuinte colective mici

Regim maxim de înălțime S+P+2E+M/Er

- retragere obligatorie de 3 m fata de strada;
- retragere minima de 10 m față de spatele parcelei;
- retragere minimă de 3 m față de limitele laterale;

Parcela Nr. 10÷13 – Locuințe individuale cu maxim două apartamente

Regim maxim de înălțime P+1E+M/Er

- retragere obligatorie de 3 m fata de strada;
- retragere minima de 10 m față de spatele parcelei;
- retragere minimă de 3 m față de limitele laterale.

Parcela Nr. 14 și 15 – Spații verzi

Parcela Nr. 16— Scuar

Parcela Nr. 17 – Circulații rutiere

3.7 Regim de înălțime

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomanda realizarea unui profil volumetric echilibrat, fara contraste.

Din punct de vedere al regimului de înălțime, constructiile se vor încadra in limitele de maxim **S+P+2E+M/Er** pentru locuințele colective mici, **P+1E+M/Er** pentru locuințele individuale, respectiv **P+2E+M/Er** pentru zona de servicii.

3.8 Modul de utilizare al terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul mixt de servicii si locuințe colective mici și individuale, ocuparea terenurilor se va înscrie in limita a maxim 40 % pentru parcela de servicii, respectiv 35% pentru parcelele de locuinte colective si individuale.

Se va respecta un C.U.T. maxim de 1,2 pentru parcelele de servicii si locuinte colective, respectiv 1,05 pentru parcelele de locuinte individuale.



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

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405778 Timișoara; Nr. Cad. 405778

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
Suprafata aferenta circulatiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, spatii verzi aferente.	0	0	2228 mp	10,04%
S aferenta zonei de locuinte colective mici	0	0	9295 mp	41,87%
S aferentă zonei de locuinte individuale	0	0	2381 mp	10,73%
S aferentă zonei de servicii	6167 mp	27,78%	4780 mp	21,53%
Spatii verzi	0	0	3516 mp	15,83%
Teren arabil in intravilan	16033 mp	72,22%	0	0
TOTAL TEREN	22200 mp	100%	22200 mp	100%

3.9 Echiparea tehnico-edilitara

● Alimentarea cu apă potabilă

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al municipiului Timișoara, existentă în zona de nord a parcelei studiate.

● Canalizarea

În prezent pe amplasamentul studiat există rețea de canalizare, în zona de nord a parcelei, iar asigurarea noii dezvoltări cu canalizare menajeră se va realiza prin extinderea rețelei existente a localității, administrată de AQUATIM S.A., și realizarea de noi racorduri la aceasta.

Pentru evacuarea apei provenite din precipitații se prevede o rețea separată de rețeaua pentru ape uzate menajere.

● Iluminatul public stradal:

Se prevede un iluminat stradal al zonei cu rețelele de alimentare pozate subteran. Acesta se va realiza cu corpuri de iluminat de 250W montate pe stâlpi.

● Alimentarea cu energie electrica:

În prezent pe amplasamentul studiat există rețele de energie electrică, în zona de nord a terenului, iar asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente a localității, și realizarea de noi branșamente la aceasta.

● Echiparea cu rețele de telecomunicatii:

În prezent pe amplasamentul studiat există rețele de telecomunicații, în zona de nord a terenului, iar asigurarea noii dezvoltări cu rețea de telecomunicații se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea.



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

Technical Competence Center

Timișoara, 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

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405778 Timișoara; Nr. Cad. 405778

● Alimentare cu gaze naturale:

În prezent pe amplasamentul studiat există rețele de gaze naturale în zona de nord a terenului, iar asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea.

● Incalzirea locuintelor:

Încălzirea locuințelor se va realiza prin intermediul centralelor de apartament, sau de bloc, alimentate cu gaze naturale sau alți combustibili.

Aceasta soluție va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizație de Construire.

● Deseurile menajere:

Deseurile menajere vor fi depozitate în puștele amplasate la fiecare clădire de locuire colectivă, respectiv individuală în parte și la fiecare construcție unde rezultă astfel de deseuri, într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Puștele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari și societatea de salubritate.

3.10 Protecția 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 antropocentric 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.

- Spațiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 5% din suprafața lotului.
- În cadrul parcelei de dotări și servicii (parcele nr. 1) se prevede o zonă verde de minim 20% din suprafața parcelei.
- Se prevăd două parcele independente de spațiu verde, care reprezintă 15,83% din suprafața totală a terenului studiat.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

3.11 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.

Intocmit: **arh. Laura Tifan Gy**