



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. 437320 Timișoara; Nr. Cad. 437320

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului : **ELABORARE P.U.Z. LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE**

Beneficiari: **ZGLIBUȚIU Ioan și
ZGLIBUȚIU Maria**

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

arh. Laura TIFAN GY

Data : **Iunie 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. 437320 Timișoara; Nr. Cad. 437320

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului:	Plan urbanistic zonal Locuințe și funcțiuni complementare Mun. TIMIȘOARA, Jud. Timiș C.F. 437320 Timișoara, nr. Cad. 437320 (nr. CF vechi 132213, nr. cad. vechi A 1529/1/1/11)
Beneficiar:	ZGLIBUȚIU Ioan și ZGLIBUȚIU Maria
Proiectant:	S.C. PRO- ARH TCC S.R.L.
Data:	Iunie 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. 437320 Timișoara, nr. cad. 437320, proprietari fiind ZGLIBUȚIU Ioan și ZGLIBUȚIU Maria. 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 strada Chevereșului și Calea Buziașului, la limita intravilanului (spre Moșnița Nouă).

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

Conform Certificatului de urbanism Nr. 1906 din 03.06.2019 regimul tehnic prevede o zonă 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

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 437320 Timișoara; Nr. Cad. 437320

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 zonă 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 Analiza situației existente

Terenul în studiu are o suprafață totală de 12000 mp, având folosința de arabil în extravilan, conform extras CF nr. 437320. Acesta nu este ocupat de construcții sau amenajări.

Terenul se află la o altitudine de aproximativ 89...90 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.

Vecinătățile directe sunt:

- la Nord – parcela cu nr. cad. A1529/1/1/10 (Consiliul Municipal), teren liber de construcții;
- la Sud – parcela cu nr. cad. A1529/1/1/12 (Consiliul Municipal), teren liber de construcții;
- la Vest – DE 1529/1/1/8;
- la Est – parcela cu nr. cad. 413261 și parcela cu nr. cad. 418992 (C.A.P. Ciarda Roșie Timișoara), pe care se află construcții de locuințe și anexe în regim P.

În prezent, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt locuire individuală, precum și unități de depozitare și servicii.

2.3 Căi de comunicație

În momentul de față accesul pe terenul studiat se face de pe DE 1529/1/1/8.

Capacitățile actuale ale străzilor existente sunt:

DE 1529/1/1/8 – 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 de teren arabil în extravilan, liber de construcții.

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de locuire individuală, precum și unități industriale, de depozitare și servicii.

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara, în vecinătatea zonei studiate sunt prevăzute dezvoltări de zone de industrie, depozitare și servicii, precum și zone de agrement.

Pe terenul studiat nu se află construcții, iar pe parcelele imediat învecinate se află parțial construcții de locuințe și anexe. Pe o rază de 50-100 m sunt executate locuințe individuale (adiacent străzii Chevereșului), precum și unități de depozitare și servicii (adiacent Căii Buziașului).

Principalele disfuncționalități în zonă sunt reprezentate de:

- Accesul dificil pe un singur drum de exploatare - DE 1529/1/1/8, a cărui profil transversal este necorespunzător pentru preluarea traficului prevăzut pentru această zonă;



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. 437320 Timișoara; Nr. Cad. 437320

- Existența liniei de electricitate aeriene, de 20 kV, ce traversează longitudinal parcela, în zona nordică a acesteia.

2.5 Echiparea edilitara

2.5.1. Căi de comunicație

În prezent, accesul pe terenul studiat se face de pe DE 1529/1/1/8, 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 cu funcțiuni complementare presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

2.5.2. Rețele edilitare

În prezent nu există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații pe terenul cuprins în studiu, dar acestea se află în vecinătate, fiind posibilă astfel extinderea acestora până la terenul 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 să se realizeze sunt investiții amplasate pe loturi cu un regim de înălțime de maxim P+1E+M/Er, pentru locuințe individuale cu maxim două apartamente.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Elemente de tema

Obiectivele majore ale Planului 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 forurile abilitate.

3.2 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. propus se va asigura un echilibru 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 valorificată ca spațiu verde și va fi agrementată cu plantații adecvate sitului.

Suprafața de spațiu verde necesară zonei este completată prin amenajarea a trei parcele independente de spațiu verde.

3.3 Zonificarea teritoriului



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. 437320 Timișoara; Nr. Cad. 437320

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 funcțiuni complementare.
- se estimeaza un numar de maxim de 24 familii in zona studiata.
- se propun interventii specifice unei zone rezidentiale cu funcțiuni complementare (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, 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;
- 16 m – stradă nou propusă în lungul liniei electrice aeriene, cu o zonă verde pe mijloc, de 3,0 m, benzi de circulație de câte 3,0 m pe fiecare sens, zone verzi și trotuare de 2,0 m, respectiv 1,0 m de o parte și de alta a carosabilului.

Se va asigura numarul de parcare necesar locuintelor in interiorul parcelelor.

3.5 Spații verzi

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

- trei parcele independente care reprezintă 8,33% din suprafața totală a terenului studiat;
- spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de locuinte, minim 5%;
- 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:

Parcelele Nr. 1÷12 – Locuințe individuale cu maxim două apartamente

Regim maxim de înălțime P+1E+M/Er

- retragere obligatorie de 5 m fata de strada;
- retragere minima de 10 m față de spatele parcelei;
- retragere minimă de 3 m față de limitele laterale.

Parcelele Nr. 13, 14 și 15 – Spații verzi

Parcela Nr. 16 – Circulatii rutiere

3.7 Regim de inaltime

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

Din punct de vedere al regimului de inaltime, constructiile se vor incadra in limitele de maxim P+1E+M/Er pentru locuințele individuale cu maxim două apartamente.

3.8 Modul de utilizare al terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul de locuințe individuale, ocuparea terenurilor se va inscrie in limita a maxim 35% pentru parcelele de locuinte individuale cu maxim două apartamente.

Se va respecta un C.U.T. maxim de 1,05 pentru parcelele de locuinte individuale cu maxim două apartamente.



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. 437320 Timișoara; Nr. Cad. 437320

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
Suprafata aferenta circulatiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, spatii verzi aferente.	0	0	3991 mp	33,26%
S aferentă zonei de locuinte individuale cu maxim două apartamente	0	0	7009 mp	58,41%
S aferentă zonei de spatii verzi	0	0	1000 mp	8,33%
Teren arabil in extravilan	12000 mp	100%	0	0
TOTAL TEREN	12000 mp	100%	12000 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 vecinătatea parcelei studiate.

● Canalizarea

În prezent pe amplasamentul studiat nu există rețea de canalizare, asigurarea noii dezvoltări cu canalizare menajeră realizându-se 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 nu există rețele de energie electrică în vederea bransamentului, asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică realizându-se prin extinderea rețelei existente a localității, și realizarea de noi bransamente la aceasta.

● Echiparea cu rețele de telecomunicatii:

În prezent pe amplasamentul studiat nu există rețele de telecomunicații, asigurarea noii dezvoltări cu rețea de telecomunicații realizându-se prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi bransamente la acestea.

● Alimentare cu gaze naturale:

În prezent pe amplasamentul studiat nu există rețele de gaze naturale asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale realizându-se prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi bransamente la acestea.



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. 437320 Timișoara; Nr. Cad. 437320

● Incalzirea locuintelor:

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

Aceasta solutie va fi studiata si adoptata pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizație de Construire.

● Deseurile menajere:

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele amplasate la fiecare cladire de locuire individuala in parte si la fiecare constructie unde rezulta astfel de deseuri, intr-un loc special amenajat in zona caii de acces. Pubelele vor fi ridicate si golite periodic de catre societatea de salubritate specializata, pe baza unui contract de servicii incheiat intre locatari si societatea de salubritate.

3.10 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.

- Spațiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 5% din suprafața lotului.
- Se prevăd trei parcele independente de spațiu verde, care reprezintă 8,33% 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