

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - 4 Locuinte individuale D+P+M
Timisoara, Intrarea Peru, C.F. 415924.

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr. 1 / 2018

Faza: **STUDIU DE OPORTUNITATE (S.O.)**

- 1) Denumirea proiectului : **PUZ – 4 Locuinte individuale D+P+M**
- 2) Amplasament.....: **Intrarea Peru, C.F. 415924,**
Municipiul Timisoara.
- 3) Beneficiar: **COLȚOIU Matei-Alexandru și**
COLȚOIU Rafaela-Parmena
- 4) Proiectant general.....:

S.C. ARHIMETROPOLIS S.R.L.,
Str. Piatra Craiului , nr. 1, Timișoara.
Registrul Comertului : **J 35/3672/08.10.2007**
CIF RO 22529925



- 5) Proiectant de urbanism.....:

arh. Bugar Savu ,
ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURĂ
Inscris in REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA



- 6) Data predării proiectului : martie 2019

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

SEF DE PROIECT :

S.C. ARHIMETROPOLIS S.R.L.,

Str. Piatra Craiului , nr. 1, Timișoara.

CIF RO 22529925, înmatriculare la Registrul Comerțului J 35/3672/08.10.2007

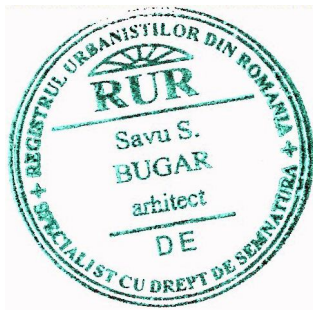
Sef proiect : arh. Bugar Savu ,



URBANISM :

PROIECTANT : **arh. Bugar Savu ,**

ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURĂ



BORDEROU DE PIESE SCRISE **ȘI DESENATE**

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

MEMORIU TEHNIC URBANISM

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 2279 / 31.05.2018

EXTRAS C.F.

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------|
| 1. Reglementări urbanistice conform P.U.G. 2002 (in vigoare) | PI. 01 A |
| 2. Reglementări urbanistice conform P.U.G. NOU (in lucru)..... | PI. 02 A |
| 3. Situatia existenta..... | PI. 03 A |
| 4. Plan Reglementări urbanistice..... | PI. 04 A |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor..... | PI. 05 A |
| 6. Volumetrie ansamblu..... | PI. 06 A |
| 7. Volumetrie parcela | PI. 07 A |
| 8. Posibilitati de mobilare..... | PI. 08 A |

MEMORIU TEHNIC URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației .

Denumirea lucrării : **PUZ - 4 Locuinte individuale, Timisoara, Intrarea Peru, C.F. 415924, jud. Timis.**

Beneficiar : **COLȚOIU Matei-Alexandru și COLȚOIU Rafaela-Parmena**

Faza de proiectare: **STUDIU DE OPORTUNITATE**

Proiectant : **S.C. ARHIMETROPOLIS S.R.L. Timisoara**

Contract nr. : **1/2018**

Data elaborării : **martie 2019**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie P.U.Z. isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru realizarea unei zone pentru : 4 locuinte individuale D+P+M, in cadrul unei zone rezidentiale pe un teren situat in intravilanul municipiului Timisoara, pe strada Intrarea Peru.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Reglementarea / schimbarea functiunii terenului;
- Utilizarea functionala a terenului ținând cont de situatia vecinatatilor din zona;
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor tehnico edilitare necesare creeri unei infrastructuri adecvate noilor functiuni;
- Proiectarea viitoarelor drumuri in corelare cu drumurile existente sau prevazute prin lucrari de urbanism deja aprobate.

1.3. Surse documentare:

In vederea elaborarii documentatiei s-au studiat parcelele existente in zona adiacenta amplasamentului care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului :

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, atat cel in vigoare cat si cel in lucru,
- R.G.U. aprobat de HG din 16 iulie 1996,
- Ridicare topografica a zonei studiate.

La elaborarea documentatiei s-au respectat prevederile urmatoarelor documente:

- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Parcelele studiate in cadrul PUZ se situeaza in zona de sud-vest a municipiului Timisoara, in intravilan, si apartin conform PUG Timisoara in vigoare, cu RLU aferent : UTR nr. 63 – zona pentru locuinte si functiuni complementare. Se propune realizarea unei zone de locuinte cu locuinte individuale, pentru max. 2 familii, regim de inaltime D+P+M, POT max = 35%.

Parcela pentru P.U.Z. este amplasata in interiorul unui cvartal de locuinte individuale si colective si servicii, marginit de strazile Fratelia la nord, Chisodei la est, Bujorilor la vest si Izlaz la sud.

Vecinatatile P.U.Z. sunt alcatuite din zone pentru locuinte individuale, locuinte colective cu functiuni complementare zonei de locuinte .

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință **Lir – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural**.

Obiectul P.U.Z.-ului consta în analiza, evaluarea si reanalizarea problemelor functionale si tehnice din zona, tinându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbana a administratiei locale.

Politicele Masterplan ale Noului PUG se regasesc in cadrul propunerilor pentru zona studiata in PUZ si anume :

POLITICA 4 – Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive, asigurarea

infrastructurii edilitare, a mobilitatii si a infrastructurii de comunicare.

POLITICA 6 – Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii, crearea unor zone rezidentiale coerente obtinute prin urbanizare si reconversie.

POLITICA 8 – Cresterea atractivitatii orasului pentru localnici si vizitatori, asigurarea de servicii si facilitate pentru comunitate, cu implicatii la nivel de cartier.

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat in zona de sud-vest a municipiului Timisoara, intre strazile Fratelia la nord, Chisodei la est, Bujorilor la vest si Izlaz la sud, si este constituit din urmatoarea carte funciara: CF 415924.

Vecinatatile amplasamentului studiat sunt urmatoarele:

La sud : parcela 411928, si parcela 1727/635-637/1, proprietati particulare.

La est : parcela 1844/635-637, si parcela 1845/635-637, proprietati particulare.

La nord : parcela 1723/635-637, si parcela 1724/635-637/a, proprietati particulare.

La vest : parcela 1725/635-637/1, si parcela 1726/635-637/a, proprietati particulare.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiata are in prezent functiune rezidentiala - zona de locuinte si functiuni complementare cu locuinte pentru max 2 familii si locuinte colective, regim de inaltime P, pina la P+4E+M, POT max = 35%, partial zona institutii si servicii.

Terenul P.U.Z. este liber de constructii, si este inconjurat pe trei parti de gradini iar pe latura de sud se afla o locuinta amplasata chiar pe limita de proprietate, avind calcanul spre parcela in studiu.

Caracteristici climatice ale zonei:

Ca și climă întâlnim în această încadrare tipul topoclimatic specific silvostepii caracterizată prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile) iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95). Clima este deci temperat – moderată.

Temperatura aerului:

- media maxima lunara +20....+28 °C (iulie-august)

- media lunara minima -1.... -2 °C (ianuarie)

- temperatura medie multianuala a aerului : +8,8 C

- data medie a primului inghet : 11 octombrie

- numar mediu al zilelor tropicale cu temperatura maxima mai mare de 30 C : 8 zile pe an

- durata medie de stralucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitatii :

- media maxima lunara 70 - 80mm (luna iunie)

- cantitatea medie mutianuala a precipitatiilor : 600....700 mm/an

- numarul mediu al zileor cu ninsoare : 28 zile / an

- numarul mediu al zilelor cu bruma : 25 zile / an

Vantul :

- directii predominante : N - S 16%

E - V 13%

Caracteristici geo-tehnice ale terenului:

Amplasamentul este relativ plan, orizontal si nu are nicio constructie p[er]e el.

Terenul nu este afectat de fenomene fizico - mecanice care i-ar putea pune in pericol stabilitatea.

Geologic, pe adâncimea ce intereseaza din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanta lenticular încrucisata de pamânturi argiloase si nisipoase într-o larga gama granulometrica, coloristica si de diferite consolidari specifica câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizeaza prin interceptarea pamânturilor argiloase (umpluturi si teren natural) în partea superioara a stratificatiei. Pânza freatica permanenta se afla la o adâncime de 2,5-3,5m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatica urca la 1,00m.

Adâncimea de înghet este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice si conditiile de fundare recomandate urmeaza a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmeaza a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 si harta seismica, amplasamentul se gaseste în zona seismica de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ si perioada de colt $T_c=1,0$ sec.

2.4. Circulatia

Terenul studiat in cadrul PUZ este deservit de infrastructura rutieră si are acces din strada Bujorilor prin Intrarea Peru. Pe aceasta strada se intra in interiorul cvartalului format intre strazile Fratelia, Chisodei, Bujorilor si Izlaz. Strada deserveste mai multe blocuri de locuinte, si case particulare.

Intrarea Peru se termina chiar in zona de acces pe parcela de P.U.Z. Pe parcela de P.U.Z. se va prelungi strada cu un drum de 8,0 m care va avea in capat o bucla de intoarcere de 14,30 m. De pe acest drum se va face accesul pe cele 4 parcele de locuinte individuale.

2.5. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan.

Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este urmatoarea :

- Terenul este inscris in extrasul de carte funciara nr: CF 415924 :

- **CF 415924**, intravilan Timisoara, avind nr. Top **415924**

in suprafata masurata de **2.606 mp**

Teren intravilan avand categoria de folosinta: - arabil intravilan.

2.6. Echipare edilitara

În prezent, zona este deservită de utilități: apă si canal, curent electric, gaz, telefonie si retea de televiziune prin cablu, toate existente pe Intrarea Peru.

Alimentare cu apa si canalizare menajera

Se vor realiza in sistem centralizat.

Gaze naturale

In vecinatate exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrica si telefonie

Pe strada Intrarea Peru exista retea de electricitate. În zona exista cabluri fibra optica, si retea urbana de televiziune prin cablu, retele ce impun restrictii referitor la modul de executare al sapaturilor în apropierea cablurilor existente.

Pentru pozitionarea exacta a acestora se vor obtine avize de la detinatorii retele din zona.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural - cadru construit

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

Propunerile prezentului PUZ vor asigura un echilibru între suprafetele construite si cele rezervate spatiilor verzi.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau in vecinatatea ei.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona.

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de partimoniu ce prezinta protectie

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic.

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Terenul studiat este proprietate privata. Proprietarul solicita amplasarea in zona studiata a unor constructii pentru locuinte individuale.

Primaria Municipiului Timisoara ca autoritate locala are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu, fiind sustinuta de catre Consiliul Judetean Timis ca autoritate cu rol de coordonare a amenajarii teritoriului la nivel judetean.

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost urmatoarele:

- dezvoltarea parcelarii astfel încât sa se poata corela cu modernizarea zonei;
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul municipiului;
- extinderea functiunii adaptate la configuratia terenului si specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei într-o varianta de echipare centralizata.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbatare publica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate in zona precum si a reglementarilor Masterplan Timisoara, zona studiata poate suferi o reconversie care sa raspunda actualelor cerinte de dotare si confort ale unui oras european in crestere.

In acest sens si ca urmare a solicitarilor beneficiarului, se propune realizarea unei zone pentru amplasarea de constructii de locuinte individuale, in corelare cu reglementarile existente in zona cat si cu alte dezvoltari propuse in vecinatate.

3.2. Prevederi ale PUG Timisoara

Zona studiata este inclusa in intravilanul municipiului Timisoara, pentru care se aplica prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara. In prezent zona PUZ apartine conform PUG Timisoara in vigoare, cu RLU aferent UTR nr. 63 – zona pentru locuinte si functiuni complementare.

In cadrul prezentei documentatii sunt reglementate utilizarile functionale ale zonei studiate, precum si principalele trasee si profile transversale ale drumurilor care vor deservi zona. Vor fi preluate de asemenea traseele de circulatii propuse prin documentatii de urbanism anterior aprobate in zonele limitrofe.

Vecinatatile PUZ sunt alcatuite din zone pentru locuinte colective cu servicii, locuinte individuale, functiuni complementare zonei de locuinte .

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se propune a se încadra în unitățile teritoriale de referință **Lir – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural**.

Totusi intre timp optiunile din zona s-au schimbat si in interiorul cvartalului s-au construit blocuri de locuinte P+4 si un hotel cu regim de inaltime P+4+M. De asemenea s-a amenajat un loc de joaca. Nu mai exista gradinile din interiorul cvartalului care erau specificul acestor zone. S-a impus o viziune mai pragmatica, mai realista si care tine seama de dorintele dezvoltatorilor.

Solutia PUZ nu contravine acestor prevederi, din contra, le sustine si le continua prin varianta oferita spre analiza.

3.3. Valorificarea cadrului natural

In prezent pe amplasament nu exista plantatii inalte “valoroase” care sa puna problema mentinerii acestora.

Prin sistematizarea zonei se urmareste integrarea propunerii in cadrul existent, cu preluarea dezvoltarilor adiacente.

Se vor prevedea mici spatii verzi amenajate in cadrul ansamblului si spatii verzi de-a lungul cailor de circulatie.

3.4. Modernizarea circulatiei

Pentru dirijarea si reglementarea traficului in zona amplasamentului se vor executa marcaje rutiere si se vor planta indicatoare de circulatie, astfel incat sa se asigure prioritate pentru traficul major.

Intrarea Peru, al carei capat este adiacent terenului studiat, va fi unicul acces de circulatie

de vehicule de transport. În interiorul sitului se afla o strada interioara de acces la cele patru loturi corelata cu zona învecinata (prin propunere de continuare a accesului la ultima locuinta de pe intrarea Peru, o artera cu dublu sens si o intoarcere in capat.

Strada interioara are prospect de 8,00 m si este prevazuta cu carosabil de minim 5,50 m, cu spatii verzi de aliniament, si cu trotuar. Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la reseaua de canalizare pluviala existenta în zona.

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o îmbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor si au concluzionat cu urmatoarele :

- generarea unei zone locuinte individuale cu un regim de inaltime de D+P+M, cu max 2 unitati locative;
- asigurarea unui acces in zona;
- asigurarea in sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii pentru loturile de locuinte propuse.
- parcelele de locuinte vor avea fiecare, amenajata, o zona verde de minimum 20 % din suprafata

Suprafata zonei studiate in cadrul PUZ este de 2.606 mp si vor fi propuse urmatoarele:

- Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii prin crearea unor zone rezidentiale coerente cu ansambluri de, locuinte individuale mici cu un regim de inaltime de D+P+M cu max 2 unitati locative.
- Rezolvarea in sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii precum si a celorlalte utilitati

Funcțiunea dominantă a zonei va fi :

- **locuinte individuale mici.**

Bilant teritorial - utilizare functionala :

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA mp	%	SUPRAFATA mp.	%
<i>Locuinte individuale mici</i>	---	---	<i>2.035,0 mp.</i>	<i>78,09%</i>
<i>Circulatii , drumuri</i>	---	---	<i>450,0 mp.</i>	<i>17,27 %</i>
<i>Spatii verzi</i>	---	---	<i>121,0 mp.</i>	<i>4,64 %</i>
<i>Suprafata teren studiat in cadrul PUZ</i>	<i>2.606 mp.</i>	<i>100 %</i>	<i>2.606 mp.</i>	<i>100 %</i>

Indici urbanistici :

<i>FUNCTIUNE</i>	<i>POT maxim</i>	<i>CUT maxim</i>	<i>Inaltime</i>	<i>Inaltime cornisa</i>	<i>Inaltime coama</i>
<i>Zona locuinte individuale mici</i>	35%	1,05	D+P+M	5,50m	10,50m

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

În urma analizei documentației PUZ, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului îi conferă o poziție bună în cadrul localității;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, **destinația de locuințe individuale mici cu un regim de înălțime de D+P+M cu max 2 unități locative.**
- posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente în zona de studiu prin crearea de noi trasee în ceea ce privește alimentarea cu apă, canalizarea, gazele naturale, telefonie etc.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor de locuințe și de necesitatea creerii unor astfel de zone trebuie asigurată atât infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

4.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale:

CATEGORII de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați :

- Dezmembrare parcele P.U.Z.
- Infrastructura rutieră străzi, cu profilare rigole aferente, etapa I,
- Extindere rețea joasă tensiune, alimentare cu energie electrică,
- Trecerea în domeniul public parcela drum,
- Extindere iluminat public stradal,
- Infrastructura rutieră străzi, etapa II, Asfaltare.
- Extindere alimentare cu apă potabilă și de incendiu de la rețeaua localității,
- Extindere canalizare, racordare la sistemul centralizat de canalizare menajeră al localității,

- Extindere evacuare ape pluviale de pe suprafata drumului,

CATEGORII de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale :

- Luarea in administrare a drumurilor.

Întocmit
arh. Savu BUGAR

