



FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării :

PLAN URBANISTIC ZONAL

“PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

EXTRAVILAN TIMISOARA , JUDEȚUL TIMIȘ

CF 443062 Top.25192-25194/2,25207-25211,25212/2/1/c

CF 445223 Top.25192-25194/2,25207-25211,25212/2/3/a

CF 436516 Top.25192-25194/2,25207-25211,25212/2/3/b

CF 436517 Top,25192-25194/2,25207-25211,25212/2/3/c

Loc constructie :

jud. TIMIS, extravilan TIMISOARA

Beneficiari :

BOSTAN DUMITRU si ANETA,

BUCIU IRINA, STANCIU STEFAN si MARIANA

Faza :

Etapa pregatitoare PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) si

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

Proiectant :

S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.

Timisoara, str. G. Musicescu, nr 26, ap 1

Proiectat :

arh. Ioana STANCU

Pr. Nr :

1/2019



COLECTIV DE ELABORARE

Inițiatori : (Beneficiari)

BOSTAN DUMITRU si ANETA,
BUCIU IRINA, STANCIU STEFAN si MARIANA

Elaborator : (Proiectant)

S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.

Data elaborării :

NOV 2019

Faza de proiectare :

Etapa pregatitoare PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) si
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)



BORDEROU

PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Colectiv de elaborare
4. Certificat de Urbanism – copie
5. Extrase CF
6. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

- | | |
|---|------------|
| 1. Plan incadrare in zona | U01 |
| 2. Plan de situatie – situatia existent | U02 |
| 3. Plan de situatie- reglementari urbanistice- zonificare | U03 |
| 4. Prezentare volumetrica | U04 |



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL “PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”
- Amplasament: EXTRAVILAN TIMISOARA , JUDEȚUL TIMIȘ

CF 443062 Top.25192-25194/2,25207-25211,25212/2/1/c

CF 445223 Top.25192-25194/2,25207-25211,25212/2/3/a

CF 436516 Top.25192-25194/2,25207-25211,25212/2/3/b

CF 436517 Top,25192-25194/2,25207-25211,25212/2/3/c

- Inițiatori : BOSTAN DUMITRU si ANETA, BUCIU IRINA, STANCIU STEFAN si MARIANA
- Faza de proiectare : Etapa pregatitoare PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) si

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în extravilanul localitatii Timisoara , la nord-vest de aceasta, în proximitatea Căii Torontalului DN 6 Timisoara –Sanicolau ,a unor parcele destinate construcției de locuințe colective si funcțiuni complementare locuirii .

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Schimbarea destinației terenului din folosința actuală : agricol in extravilan in teren pentru construcții , zone verzi si teren pentru drum , in intravilan
- asigurarea accesului la viitoarea investiție, în contextul zonei și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale deja aprobate în vecinătate ;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării construcțiilor.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic Director Nord- Zona Torontalului

Timisoara , a Planul de Amenajare a Teritoriului și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale .

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentatia este intocmita in conformitate cu :

-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

-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 inscrite coordonat in prevederile de P.U.Z.

-La elaborarea proiectului s-au avut in vedere prevederile PUZ cu caracter director TIMISOARA NORD si de asemenea corelarea cu prevederile studiilor intocmite anterior in vecinatate.

-Suportul topografic intocmit este in sistem STEREO 70 iar planul de situatie are viza OCPI.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Arealul situat intre Calea Torontalului- ca limita estica, str. Ovidiu Balea- ca limita sudica, calea ferata Timisoara – Arad – ca limita vestica si Parcul industrial Torontalului la limita de nord, a evoluat în ultimii ani din zonă cu caracter agricol, în zonă destinată extinderii zonei rezidențiale cu funcțiuni complementare si in zona destinata serviciilor .

Zona a devenit atractiva din punct de vedere imobiliar, odata cu dezvoltarea unor obiective economice importante in vecinatate (sediul Coca –Cola, firme private în zona Pacului Industrial, hiprmarket Metro II, hale de producție nepoluante , Piata de gros Mehala, Spitalul Municipal Timisoara). Această evoluție a avut loc treptat, începându-se cu parcelări punctuale.

Interesul investitorilor pentru aceasta zona a fost potențat și de rezervarea de teren pentru demararea programului de construire prin Agentia Nationala de Locuinte din zona. Dezvoltarea acestei zone a



impus necesitatea realizării Planului Urbanistic Zonal Director Nord, prin ale cărui prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

• POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITAȚII

Terenul studiat se află în nord-vestul limitei intravilane a municipiului Timisoara.

• RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.;

Zona studiată în documentația de față este accesibilă dinspre Nord de pe Calea Torontalului. Terenul studiat are o suprafață de 7 500 mp și este situat în partea de NORD-VEST a municipiului Timișoara, în extravilan.

Terenul se învecinează cu:

- parcela proprietate particulara A690/1/11/4, CF 405264 la nord-est;
- parcelele proprietate particulara CF 420683 și CF 420684 la nord-vest;
- DE 690/2 la sud-est
- DE 685/1 la sud-vest

Zona studiată este accesibilă de pe Calea Torontalului/ DN 6 pe drumul cu prospect de 26 m propus pe lângă Aeroportul Utilitar.

Terenul se afla la 328.66 m fata de zona de faleza ferata si la 795 m fata de aeroportul utilitar.

Conform reglementărilor aprobate pentru noile zone cu caracter rezidențial situate în extravilanele localităților, se impune rezervarea unui procent de min .5%-7% din totalul suprafețelor pentru dotări de interes general – zone de servicii complementare zonelor de locuit. Deoarece terenul aflat în studiu se învecinează pe întreaga latura nord-vest cu parcelele CF 420683 și CF 420684, propuse prin PUZ aprobat având funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare, se va propune în concordanță, pe întreaga suprafață un număr de 6 parcele cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Zona studiată în documentația de față este accesibilă dinspre Nord de pe Calea Torontalului după dezvoltarea a două drumuri cu 4 benzi unul pe lângă aeroportul utilitar și celălalt pe lângă linia CFR . În vecinătatea terenului studiat, în partea nordică s-a aprobat și dezvoltat un PUZ de locuințe și funcțiuni



complementare . In zona sudica se afla drumurile de exploatare DE 690/2 (la sud-est) si DE 685/1(la sud-vest) iar dincolo de ele parcele de teren agricol care prin PUZ director adapteaza functiuni de locuire, comert și de depozitare.

Din concluziile generale ale Planului Urbanistic Director mentionam:

- pozitia terenului îi confera o poziție importanta în cadrul rețelei de localitati din județ (vecinatatea cu teritoriul municipiului Timisoara) respectiv accesibilitatea dinspre DN 6 ;
- pentru realizarea investitiei se are în vedere extinderea suprafețelor ce vor fi propuse a fi cuprinse în intravilanul extins al localitatii Timisoara ;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă, țin cont de concluziile documentatiilor întocmite și de avizele in zona , dar și de trama majora propusă prin P.U.Z.-ul Director Torontalului și prin Planul de Amenajare a Teritoriului aprobat;
- echiparea edilitară se propune a se realiza prin extinderea de rețele apă – canal de la sistemul centralizat al municipiului Timișoara, lucrări care vor fi corelate cu alte PUZ-uri din zonă .

Zona studiată în cadrul Planului Urbanistic Zonal, cu o suprafața de 7 500 mp, are urmatoarele caracteristici dominante:

- situarea terenului într-o zonă destinată prin reglementările documentațiilor de urbanism, ca fiind o zona destinata locuirii si extinderii serviciilor;
- situarea terenului în cadrul unui vast teren arabil, delimitat la vest de o artera importanta de circulatie ce va face legatura cu Centura Municipiului Timișoara (Inel de circulație V) si Calea Torontalului;

Zona detaliata în P.U.Z. are o suprafață de 7 500 mp, teren agricol.

Terenul este liber de constructii în prezent.

Tipul de proprietate asupra terenului ce include zona studiată este cel de proprietate privată.

Proprietarii terenului sunt:



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

NR	Nr CAD/ nr TOP	Descriere imob	Suprafata in mp	Proprietari
1	Top 25192-25194/2, 25207-25211, 25212/2/1/C	Teren extravilan, Timisoara, jud. Timis Fara sarcini	2500	BOSTAN DUMITRU BOSTAN ANETA
2	Top 25192-25194/2, 25207-25211, 25212/2/3/A	Teren extravilan, Timisoara, jud. Timis Fara sarcini	1000	STANCIU STEFAN STANCIU MARIANA
3	Top 25192-25194/2, 25207-25211, 25212/2/3/B	Teren extravilan, Timisoara, jud. Timis Fara sarcini	600	BUCIU IRINA
4	Top 25192-25194/2, 25207-25211, 25212/2/3/C	Teren extravilan, Timisoara, jud. Timis Fara sarcini	3400	BUCIU IRINA

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de fata se afla in loc. Extravilanul localitatii Timisoara, CF 443062 Top.25192-25194/2,25207-25211,25212/2/1/c, CF 445223 Top.25192-25194/2,25207-25211,25212/2/3/a, CF 436516 Top.25192-25194/2,25207-25211,25212/2/3/b , CF 436517 Top,25192-25194/2,25207-25211,25212/2/3/c, jud. Timis identificat prin planul de situatie anexat.

Terenul are o suprafata relativ plana, astfel amplasamentul nu prezinta potential de alunecare (este stabil). *(Se va completa cu studiul geo)*

2.4.CIRCULATIA

Parcela care face obiectul studiului, in situatia actuala au accesul dinspre localitatea Timisoara pe Calea Torontalului (drumul national DN6) si drumurile de exploatare agricola existente in teritoriu.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul totalizeaza o suprafata de 7 500 mp. Folosinta actuala a parcelei studiate –teren arabil in extravilan. Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati semnalate sunt urmatoarele:

- accesul la amplasament se face pe drumurile de exploatare (de pamant) nemodernizate.

-lipsesc dotarile edilitare: alimentare cu apa, canalizare, telefonie .

-prezenta in zona studiata a canalelor de desecare colmatate

- vecinatatea cu aeroportului utilitar si a liniilor CFR Triaj Ronat

2.6. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

Cai de comunicatie

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati ale circulatiei rutiere:

- zona studiata este caracterizata de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;

Alimentare cu apa și canalizare – situatia existenta

In zonă nu exista conducte edilitare de alimentare cu apă și canalizare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata este cuprinsa in circuit agricol.

Zona nu prezinta riscuri naturale. Conditiiile de autorizare a executarii constructiilor in aceasta zona vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic avand in vedere caracterul zonei.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Zona a fost luata in studiu la comanda proprietarilor ce doresc dezvoltarea unei zone de locuit si dotari ale zonei de locuit. Se impune realizarea unei servituti de trecere pe parcela CF 445566, avand ca proprietar privat pe Hans Arenz pentru realizarea drumului propus ce deservește parcela studiata si o conecteaza la artera cu 4 benzi prevazuta prin Planului Urbanistic Director Nord- Zona Torontalului Timisoara in zona directia nord vest. Artera cu 4 benzi prevazuta prin Planului Urbanistic Director Nord- Zona Torontalului Timisoara strabate parcela CF 445566 pe directia Nord-Sud si este cea mai apropiata artera principala si cea mai potrivita pentru a realiza accesul pe parcela studiata in concordanta cu trama stradala propusa in zona pana in momentul actual.

Prin CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 1397/19.04.2019– eliberat de Primaria Timisoara se recomanda elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea conditiilor prevazute in P.U.G. Timisoara.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE P.U.G Timisoara

Solutia urbanistica in cadrul studiului se coreleaza cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Timisoarei elaborat anterior cat si cu P.U.Z.-urile elaborate sau in curs de elaborare din vecinatate, integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica.

Propunerile Planului Director s-au concentrat asupra :

-CIRCULATIEI MAJORE DIN TERITORIU

-ZONIFICAREA FUNCTIONALA

-ECHIPAREA EDILITARA

Propunerile de urbanism pentru parcela studiata se incadreaza in prevederile Planului Director. (vezi pl.01-INCADRAREA IN ZONA)

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu functiunea propusa fiind:

-zona rezidentiala cu functiuni complementare .

Propunerile conținute în Planul Urbanistic Zonal se incadreaza in prevederile P.U.G. Timisoara.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata în cadrul unui teren arabil, situat în extravilanul localitatii Timisoara. Tinând cont de proximitatea cu viitoarea centura a Municipiului Timisoara, precum si de expansiunea zonelor de servicii, ideea valorificarii cadrului natural trebuie privita prin prisma asigurarii unor suprafete verzi de minimum 7% din suprafata studiata.

Solutia aleasa pentru zona de servicii si dotari ale zonei de locuit, a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale, astfel încât si permita o buna însorire a fatadelor, tinând cont de functiunea propusa.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont atât de parcelarile si P.U.Z.-urile déjà aprobate în zona, și de trama majora propusa prin Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director Timisoara Calea Torontalului .



Zona de locuinte propusa în cadrul prezentei documentatii este amplasata la sud de artera majora de circulatie Calea Torontalului, respectiv DN6 .

Pe latura sud-estica a parcelei, in locul drumului de exploatare DE 690/2 se prevede o strada cu prospect de 12 m, iar pe parcela se prevede de asemenea continuarea tramei stradale din zona prevazandu-se o strada secundara cu profil de 12 m. Cele doua strazi vor fi paralele cu str. Lublin si vor lega urbanizarile din zona de Nord (langa aeroportul utilitar) de artera cu profil de 30.00 m ce serpuieste la Sud de parcela la o distanta de 14.19 m de aceasta.

Prosectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitati (Ord. M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectata în zona.

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

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

3.4. SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Avand in vedere natura terenului zonei studiate, se impun lucrari de sistematizare pe verticala pentru realizarea platformelor caselor de locuit si a platformelor drumurilor, in vederea asigurarii pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rețeaua de ape pluviale stradale si mai departe la emisar.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au

condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea (din punct de vedere functional) a unei zone de locuinte si functiuni complementare si dotari ale zonei de locuit ,ce va fi introdusa în intravilanul extins al localitatii Timisoara .
- asigurarea accesului în zona studiată
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu energie electrica, gaz metan , apa si a canalizării pentru viitoarea dezvoltare.

Stabilirea acestor propuneri s-a facut în concordanta cu prevederile P.U.Z. Director Timisoara



Nord si corelat cu celelalte interventii din zona.

Confortul ridicat de functionare impune:

- realizarea si modernizarea acceselor rutiere majore la zona studiata
- realizarea drumurilor interioare cu asigurarea accesului la fiecare lot
- echiparea edilitara complete

Au rezultat un total de 6 loturi cu destinatie preponderant rezidentiala cu locuire colectiva.

Construciile cuprinse in aceasta zona vor fi prevazute cu accese carosabile, parcaje, spatii verzi conform destinatiei si capacitatii acestora avand in vedere H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului – general de urbanism-anexele 1-6, precum si Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal intocmit.

Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu in fiecare lot (min.1,15 locuri de parcare / apartament).

ZONA preponderent rezidentiala cu locuire colectiva S/D+P+3E+M - cuprinde loturile 1-6, fiecare lot are asigurat acesul auto, si un locuri de stationare in interiorul lotului.

Regimul de inaltime al cladirilor de locuit va fi S+P+3E+M maxim.

Pentru zona de locuire colectiva se prevede un procent de ocupare a terenului (POT) maxim de 40 %.

Coeficientul de utilizare a terenului CUT este de maxim 2

Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu in fiecare lot (min.1,15 locuri de parcare / apartament).

Intocmit, arh. Stancu Ioana,

Verificat, arh. Stancu Ioan Nicolaie



BILANT TERITORIAL

Suprafata totala teren:	7500 mp	100%	
Suprafata cedata:	1645.56 mp	21.9408 %	(1133.8 Drum+ 511.76 Zona Verde)
Suprafata ramasa	5854.44 mp	78.0592 %	

NR	Nr CAD/ nr TOP	Suprafata ramasa 78.0592 %	Suprafata in mp	Proprietari
1	Top 25192-25194/2, 25207-25211, 25212/2/1/C	1951.48 mp LOT 5: 845.66 mp LOT 6:1104.82 mp	2500	BOSTAN DUMITRU BOSTAN ANETA
2	Top 25192-25194/2, 25207-25211, 25212/2/3/A	780.592 mp Lot 3: 780.59 mp	1000	STANCIU STEFAN STANCIU MARIANA
3	Top 25192-25194/2, 25207-25211, 25212/2/3/B Top 25192-25194/2, 25207-25211, 25212/2/3/C	3122.368 mp LOT 1 : 1 118.17 mp LOT 2 : 1 080.01 mp LOT 4 : 924.18 mp	4000	BUCIU IRINA

SUPRAFETELE PARCELELOR SUNT CALCULATE IN FUNCTIE DE ZONELE PROPUSE A FI CEDATE. IN FUNCTIE DE MODIFICAREA SOLUTIEI ACESTE SUPRAFETE SE POT MODIFICA PE PARCURSUL DEMERSURILOR DE AUTORIZARE. IN ACEST CAZ TABELUL SE VA REACTUALIZA.