

# PLAN URBANISTIC ZONAL- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

MEMORIU DE PREZENTARE – MP – NIS01/2016  
S.C.CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L.

**S.C. CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L**

Intrarea Visinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



**MEMORIU DE PREZENTARE – MP – NIS01/2016**

**NISTOR CONSTANTIN, NISTOR PARASCHIVA,  
NISTOR CORNELIU**

# VOLUMUL I

## *MEMORIU GENERAL*

### FOAIE DE CAPAT

<b>DENUMIRE PROIECT</b>	<b>[P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE]</b>
<b>AMPLASAMENT IDENTIFICAT CONFORM cf</b>	<b>jud. TIMIȘ, loc. TIMISOARA Nr. Cad.: 413331, CF. NR. 413331</b>
<b>PROPRIETAR</b>	<b>NISTOR CONSTANTIN NISTOR PARASCHIVA NISTOR CORNELIU</b>
<b>BENEFICIAR LUCRARI</b>	<b>NISTOR CONSTANTIN NISTOR PARASCHIVA NISTOR CORNELIU</b>
<b>FAZA DE PROIECT</b>	<b>P.U.Z. Nr. proiect: NIS01/2016</b>
<b>PROIECTANT GENERAL</b>	<b>S.C. CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L. Timișoara, str. Intrarea Visinului nr. 8, ap.22</b>
<b>PROIECTANTI DE SPECIALITATE</b>	<b>URBANISM - S.C. CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L. Arh. RUR Cristina <b>BOGDAN</b></b>



## BORDEROU

- FOAIE DE CAPAT
- MEMORIU DE PREZENTARE

## CUPRINS

1.	INTRODUCERE .....	4
1.1.	DATE DE RECUNOAȘTERE.....	4
1.2.	OBIECTUL LUCRĂRII:.....	4
1.3.	SURSE DE DOCUMENTARE.....	5
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	5
2.1.	EVOLUȚIA ZONEI. ....	5
	DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI .....	5
	CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII .....	6
2.2.	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE. ....	6
2.3.	INCADRAREA ÎN LOCALITATE. ....	6
2.4.	CIRCULAȚIA. ....	7
	DISFUNȚIONALITĂȚI .....	7
2.5.	OCUPAREA TERENURILOR.....	7
	PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ.....	7
	DISFUNȚIONALITĂȚI .....	7
2.6.	ECHIPARE EDILITARĂ.....	7
2.7.	PROBLEME DE MEDIU.....	8
2.8.	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	8

Intrarea Visinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



**MEMORIU DE PREZENTARE – MP – NIS01/2016**

**NISTOR CONSTANTIN, NISTOR PARASCHIVA,  
NISTOR CORNELIU**

3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	8
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE. ....	8
3.2.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL .....	8
3.3.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	10
	SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	10
	PROPUNERI .....	10
3.4.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI ..	11

## PIESE DESENATE

1.	INCADRARE IN LOCALITATE	A 101
2.	INCADRARE CONFORM PUG	A 102
3.	RELATII RUTIERE IN ZONA	A 103
4.	STUDIUL DE CVARTAL	A 104
5.	SITUATIA EXISTENTA	A 105
6.	REGLEMENTARI URBANISTICE	A 106
7.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	A 107
8.	MOBILARE PROPUSA	A 108
9.	PREZENTARE VOLUMETRICA SI DE AMBIANTA	A 109



## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE

DENUMIRE PROIECT	[P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE]
AMPLASAMENT IDENTIFICAT CONFORM cf	jud. TIMIȘ, loc. TIMISOARA Nr. Cad.: 413331, CF. NR. 413331
PROPRIETAR	NISTOR CONSTANTIN NISTOR PARASCHIVA NISTOR CORNELIU
BENEFICIAR LUCRARI	NISTOR CONSTANTIN NISTOR PARASCHIVA NISTOR CORNELIU
FAZA DE PROIECT	P.U.Z. Nr. proiect: NIS01/2016
PROIECTANT GENERAL	S.C. CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L. Timișoara, str. Intrarea Visinului nr. 8, ap.22
PROIECTANTI DE SPECIALITATE	URBANISM - S.C. CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L. Arh. RUR <b>Cristina BOGDAN</b>

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Elaborarea documentației de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală agricolă, amplasată în Nord-Vestul localității Timișoara, aflată în extravilanul municipiului Timișoara.

Terenul este folosit actualmente pentru agricultura.

Documentația s-a elaborat la comanda beneficiarilor **NISTOR CONSTANTIN; NISTOR PARASCHIVA și NISTOR CORNELIU**, având ca subiect amplasarea pe teren a unor construcții destinate funcțiunii rezidențiale de densitate mică.

De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico – edilitare necesare creării și modernizării unei infrastructuri adecvate.



Terenul studiat este proprietate privată, situat în nord-vestul teritoriului administrativ al localității Timișoara mărginit în partea de **NE** - DE575, **SE** - teren în proprietate privată nr. top A574/1/11, **SV** – teren în proprietate privată nr. top 23420; **NV** – terenuri proprietate privată nr. cad A574/1/9 .

Amplasamentul are o suprafață de **4.496 mp**, conform extras **CF nr.: 413331**.

Beneficiarii au solicitat întocmirea documentației necesare în vederea amplasării pe parcela astfel localizată - o zonă rezidențială formată din locuințe unifamiliale cu funcțiuni complementare

Suportul topografic al documentației a fost obținut prin grija beneficiarului în 2009.

Datele temei program vor fi stabilite prin această documentație în vederea obținerii Avizului de oportunitate necesar .

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE.**

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate anterior sunt:

- ridicarea topografică
- PUG Timișoara
- PUZ-uri aprobate în zonele învecinate existente în banca de date a Primăriei Timișoara;

S-au considerat necesare:

- aducerea la zi a suportului topografic/cadastral
- propunerea unei soluții de mobilare, care să aducă un plus de zonă verde amenajată destinată loisirului
- organizarea circulației

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

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI.**

#### **DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează localității TIMISOARA stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat atragător și pentru investitorii externi, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea



salariilor, a vânzărilor și nu în ultimul rând ridicarea standardului de calitate a zonelor rezidențiale adiacente în care se propune această investiție.

## **CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII**

În ultimii ani s-a făcut simțită o cerere crescândă pentru terenuri destinate funcțiunilor de locuire sau activităților economice, fără ca municipiul Timișoara să poată asigura o ofertă satisfăcătoare.

Această zonă face parte din izlazul municipiului Timișoara; a vechilor ferme destinate agriculturii și activităților zootehnice.

Zona a fost în parte studiată fiind elaborate planuri urbanistice zonale pentru regândirea utilității acestor zone, dar din păcate încă nu s-au văzut decât niște implementări punctuale, sau susținute din bugetele locale, iar aportul acestor modificări rămâne în continuare parca insuficient pentru o schimbare vizibilă în direcția dorită.

### **2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE.**

Studiul are în vedere integrarea dezvoltării zonei în cea de ansamblu, a întregului municipiului, corelarea măsurilor locale cu cele supraordonate (rețea de infrastructură, spații verzi, tipologii construite etc) și cu documentațiile de urbanism existente: PUG, PUZ, studii preliminare.

Pentru a atinge obiective pe termen lung P.U.Z. stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Potențialul de dezvoltare al zonei se bazează pe următorii factori:

- poziție geografică
- calitatea mediului: lipsa factorilor majori de poluare.

### **2.3. INCADRAREA ÎN LOCALITATE.**

Teritoriul luat în studiu, în suprafață de 4496 mp, este situat în extravilan, în zona de NORD-VEST a localității Timișoara. Terenul este delimitat:

- la nord: teren proprietate publică de interes local - DE 575
- la est: teren proprietate privată – teren agricol;
- la sud : teren proprietate privată-teren agricol;
- la vest: teren proprietate privată – teren agricol;

Terenul are aproximativ forma regulată cu deschidere către DE 575.



Suprafața totală a terenului este de 4496 mp.

## **2.4. CIRCULAȚIA.**

Din punct de vedere al accesului la zona studiată acesta se poate face direct din DE 575

Nu există o intersecție amenajată pentru acces.

Nu există alte tipuri de amenajări destinate circulațiilor.

Transportul în comun nu este prezent.

## **DISFUNȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente a relevat următoarele aspecte ale circulației rutiere dar și cele privind legătura normală a zonei cu restul localității:

- traseele drumurilor din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității tramei stradale, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea propusă în zonă;
- circulația pietonieră și ciclistă nu se găsește pe nici una dintre căile de acces în zonă, deși există un proiect aproape implementat al Primăriei Timișoara;
- zona nu are prevăzute parcaje.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR.**

### **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

În amplasamentul studiat terenul are funcțiunea arabila.

Funcțiunea propusă este compatibilă cu tipul de funcțiune reglementată prin studiile de urbanism deja aprobate și cele prevăzute în noul P.U.G. al Timișoarei.

## **DISFUNȚIONALITĂȚI**

Menționez că 75% din zona studiată este zona agricolă în prezent. Proiectul propune o reconversie și schimbarea caracterului întregului ansamblu la nivel urban și urmărește crearea unei legături între zona nou propusă și municipiul Timișoara.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

La ora actuală nu există o echipare edilitară la nivel de cvartal, existând doar intervenții punctuale.





## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu sunt.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Conform cerințelor pieței exista solicitări pentru urbanizarea unor astfel de zone, de amenajare de legături de circulație, promenade, a spațiilor verzi, dar mai ales de a amenaja mai multe locuri destinate socializării și locuirii.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.

În urma analizei documentațiilor aprobate pentru zona studiată, s-a hotărât realizarea unui concept arhitectural omogen care se încadrează în prevederile PUG nou al Timisoarei, precum și în prevederile planurilor urbanistice zonale aprobate în zona.

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare a fost elaborat în anul 1998 și aprobat prin HCL 157/2002, valabilitatea acestuia fiind prelungită până în 2017 conform HCL 107/11.03.2014.

Acesta propunea refuncționalizarea zonei studiate.

În anul 2012, a fost demarată actualizarea PUG-ului Timișoara. La ora actuală, propunerile noului PUG se află la nivel de întocmire a documentațiilor pentru avize, fiind deja creionate noile reglementări referitoare la zona studiată, inclusive Regulamentul Local de Urbanism aferent.

#### **Studiu urbanistic. Încadrare în politicile Masterplan Timișoara 2012:**

- **POLITICA 4:** Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare – Programul 1: Completare rețele de alimentare cu apă, Programul 2: Completare rețele de canalizare, Programul 3: Transport motorizat public – transport feroviar subteran/suprateran, Program 4: Trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale – piste velo pentru agrement+conectivitate rapidă și piste velo de conectivitate cu zona centrală;

- **POLITICA 6:** Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii – Program 3: Zone rezidențiale / mixte obținute prin reconversie și restructurare;

### 3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL



Din perspectivă ecologică, spațiile verzi urbane sunt un adevărat moderator al impactului activităților umane asupra mediului înconjurător. Acestea au o contribuție importantă la epurarea chimică a atmosferei. Pe lângă epurarea chimică a atmosferei, ce menține bilanțul zi-noapte în favoarea producției de oxigen, vegetația realizează și o epurare fizică a acesteia prin reținerea prafului și pulberilor. În paralel cu epurarea chimică și fizică a atmosferei, vegetația realizează și o epurare bacteriologică a acesteia, distrugând o bună parte din microorganisme prin procesul de degajare a oxigenului și ozonului, îndeosebi de către conifere, și nu numai. Vegetația are un rol vital și în moderarea climatului urban. În orașe, construcțiile și suprafețele pavate sau betonate creează un climat urban specific, cu temperaturi mai ridicate și o restricție a circulației aerului, ceea ce conduce la producerea așa-numitului efect de „insulă de căldură”. În contrast cu acesta, vegetația, prin efectul de umbră și de creștere a umidității aerului contribuie la crearea unui mediu mai confortabil. De aici și folosirea sintagmei „parcul – insulă răcoroasă”, în contrast cu „insula de căldură” urbană. Vegetația bogată contribuie la creșterea umidității relative cu 7–14 procente în parcuri și păduri, cu efect benefic asupra zonelor limitrofe. Un alt beneficiu adus de vegetație îl constituie atenuarea poluării fonice. Spațiile verzi, în special cele compacte, constituie adevărate bariere pentru zgomote, contribuind semnificativ la reducerea nivelului acestora, în perioada de vegetație. Unele cercetări arată că zgomotele, care în mediul urban ating intensități cuprinse între 40 și 80 decibeli, pot fi reduse la jumătate în cazul existenței unor perdele arborescente cu o lățime de 200–250 m.

Spațiile verzi, atunci când sunt și naturale, au rolul de a păstra și perpetua vegetația naturală autohtonă din zonele în care sunt situate orașele, prin furnizarea și conservarea habitatelor pentru diferite specii, ce pot avea, uneori, o diversitate mai mare decât în habitatele rurale. Spațiile verzi pot constitui locuri de desfășurare pentru diverse evenimente sociale și culturale, cum sunt festivalurile locale, celebrările civice sau desfășurarea unor activități teatrale, cinematografice etc. Astfel, acestea „ajută la formarea identității culturale a unui areal, sunt parte a profilului său unic și dau un sens locului pentru comunitățile locale”. Spațiile verzi bine întreținute joacă un rol semnificativ în promovarea sănătății populației urbane. Acestea oferă oportunități prin care încurajează un stil de viață mai activ, prin plimbări, alergare, exerciții fizice, ciclism etc., inclusiv deplasări pe rutele dintre zonele locuite și/sau dintre diferite facilități publice (magazine, piețe, școli). Unele studii arată că valoarea principală a spațiilor verzi decurge din capacitatea lor de refacere a „stării de bine” a persoanelor care le frecventează. Ele oferă cetățenilor locuri liniștite pentru relaxare și reducere a stresului, pentru evadarea din mediul construit și din trafic. Spațiile verzi răspund, așadar, în principal, nevoilor umane de recreere și petrecere a timpului liber. În cazul persoanelor lipsite de venituri sau de timp, parcul rămâne soluția cea mai la îndemână pentru activități recreative. De asemenea, spațiile verzi pot deveni, în anumite condiții, locuri de joacă pentru copii, contribuind la dezvoltarea fizică, mentală și socială a acestora. Ele facilitează un necesar comportament de socializare a copiilor. Spațiile verzi urbane au o deosebită importanță și



din punct de vedere estetic, deoarece atenuază impresia de rigiditate și ariditate a oricărui mediu construit – mediu ce domină în orașe. Prin valoarea amenajării lor peisagistice, spațiile verzi dau identitate așezărilor umane, constituind „o artă accesibilă, ușor de înțeles și apropiată tuturor, pentru că folosește elemente naturale ce exercită o atracție spontană”. Impactul pozitiv al spațiilor verzi se extinde și în sfera activării vieții economice a orașelor. Un mediu plăcut ajută întotdeauna la crearea unei imagini favorabile asupra centrelor urbane și, prin aceasta, poate spori atractivitatea pentru investiții și pentru oferta de noi locuri de muncă. Mai mult, prezența spațiului verde, prin aspectele benefice pe care le oferă locuitorilor (estetice, de sănătate etc.), determină creșterea în valoare a zonelor urbane și, implicit, a valorii proprietăților localizate în vecinătatea lor. Existența spațiilor verzi bine întreținute contribuie, de asemenea, la creșterea calității locuirii. Cercetările au arătat că locuitorii acordă o valoare înaltă zonelor în care se află spații verzi de calitate.

Astfel se propun în cadrul conceptului nostru:

- o zona de vegetatie medie

### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare amenajării acceselor rutiere la obiectiv, precum și rețeaua de străzi interioare pentru deservirea întregii zone în vederea asigurării traficului auto și pietonal al teritoriului studiat, asigurarea zonei cu transport în comun.

#### **SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Terenul este deservit de DE 575 printr-o cale de acces actualmente neamenajată cu îmbrăcăminte din pământ.

#### **PROPUNERI**

Prin documentațiile de urbanism aprobate pentru parcelele învecinate se trasează direcțiile principale de acces și prospectele stradale. Acestea se preiau ca rețele de acces și circulație pentru amplasamentul studiat, după cum urmează:

- 16 m pentru străzile exterioare (DE 575) – cu îmbrăcăminte asfaltică și dotate cu trotuare și zone verzi carosabile pe ambele părți conform tramei stradale propuse prin PUG
- 17 m pentru străzile interioare – cu îmbrăcăminte asfaltică și dotate cu trotuare și zone verzi carosabile pe ambele părți conform tramei stradale propuse prin PUG

Prospectele stradale sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ordinul MT nr. 50/1998).



Configurația arterelor rutiere (profilul transversal și longitudinal) va include zone semi carosabile, cu prioritate pentru pietoni, amenajări specifice zonelor de locuit, plantații de aliniament etc. Drumurile vor avea gabaritele corespunzătoare nivelului de trafic estimat în zonă.

Pe terenurile rezultate prin parcelare se vor asigura parcuri, raportate la funcțiunile propuse, în conformitate cu N132-93 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane”. Reglementarea numărului de locuri de parcare necesare obiectivelor propuse în zonă se va face pe baza anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism și a Normativului P 132-93, cu un spor de 10% datorat creșterii indicelui de motorizare.

Accesul la dotări, serviciile către populație și trecerile de pietoni vor fi adaptate și pentru persoanele cu handicap (pante, coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore, etc).

Va fi făcut posibil accesul ocazionat de diferite intervenții ce pot să apară (tehnice și utilitare). Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se vor dirija spre zonele adiacente existente de-a lungul drumului.

Toate lucrările de drum se vor realiza cu același sistem rutier alcătuit din fundație de balast, balast stabilizat peste care se vor așterne straturile din mixtură asfaltică. Grosimea stratului rutier se va determina printr-un calcul de dimensionare și se va face verificarea la variații de temperatură.

Baza legală pentru efectuarea lucrărilor de construcții în zona de drumuri cuprinde:

- ordinul MT nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane
- ordinul MT nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- norme tehnice și standarde românești în vigoare privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.

### **3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Zonificarea funcționala se va face astfel:

#### **L-ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

##### **Lm- LOCUINTE INDIVIDUALE/ CUPLATE**

P+1E+M - POT: 35% - CUT max.: 0.90

##### **LS-FUNCȚIUNI MIXTE –DOTARI SI SERVICII**



P+2E+M - POT: 25-35% - CUT max.: 0.5-0.9

**C -ZONA CIRCULATII****P -ZONE VERZI/PARCURI/PERDELE DE PROTECTIE**

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>				
<b>SUPRAFEȚE TEREN</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<b>Lm-LOCUINTE INDIVIDUALE/ CUPLATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2501,00</b>	<b>56,00</b>
<b>LS-FUNCTIUNI MIXTE - DOTARI SI SERVICII</b>			<b>531,00</b>	<b>12,00</b>
<b>SPAȚII VERZI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>298,00</b>	<b>6,00</b>
<b>CIRCULAȚII</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1166,00</b>	<b>26,00</b>
<b>TOTAL TEREN SISTEMATIZAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4496,00</b>	<b>100</b>

Întocmit,

Arh. RUR Cristina Janina H. BOGDAN