

## PLAN URBANISTIC ZONAL

**P.U.Z. Locuinte colective, comert si servicii, parcelele 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456, 405457, Municipiul Timișoara, jud. Timiș**

# FOAIE DE CAPĂT

**Proiect nr. 23 / 2016**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

- 1) Denumirea proiectului .....: **PLAN URBANISTIC ZONAL  
LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII  
pe parcelele 405446, 405447, 405448, 405449, 405450,  
405453, 405454, 405455, 405456, 405457, Municipiul  
Timișoara.**
- 2) Amplasament.....: str. Armoniei nr. 16, Municipiul Timisoara,  
jud. Timiș.
- 3) Beneficiar .....: **S.C. NCT REAL ESTATE S.R.L.**
- 4) Proiectant general.....:  
**kmtD DEVELOPMENT Arhitectura, Constructii, Imobiliare, Asistenta tehnica.  
Piata Badea Cartan, nr. 10, ap. 1, Timisoara.**
- 5) Proiectant de urbanism.....:  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BUGAR SAYU,  
ARHITECT CU DREPT DE SEMNĂTURĂ  
CIF 20854717  
Str. Piatra Craiului , nr. 1, Timișoara**
- 6) Data predării proiectului : octombrie 2016



## LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

### ȘEF DE PROIECT :

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BUGAR SAVU**

**arh. Bugar Savu ,**

ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURĂ

CIF 20854717

Str. Piatra Craiului, nr. 1, Timișoara.



### 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. 3968/08.10.2015**

**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. Reglementări urbanistice cvartal.....                           | PI. 03 A |
| 4. Situatia existenta.....   | PI. 04 A |
| 5. Reglementări urbanistice.....                                   | PI. 05 A |
| 6. Studiu de volumetrie.....                                       | PI. 06 A |

# MEMORIU TEHNIC URBANISM

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației .

Denumirea lucrării : **PUZ – locuinte colective, comert si servicii, parcelele 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456, 405457 Municipiul Timisoara, jud. Timis.**

Beneficiar : **S.C. NCT REAL ESTATE S.R.L.**

Faza de proiectare: **STUDIU DE OPORTUNITATE**

Proiectant : **B.I.A. Arhitect BUGAR Savu**

Contract nr. : **23/2016**

Data elaborării : **octombrie 2016**

### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie P.U.Z. isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru realizarea unei zone pentru : locuinte colective, comert si servicii in cadrul unei zone rezidentiale al carui beneficiar este SC NCT REAL ESTATE SRL, pe terenul situat in intravilanul municipiului Timisoara, pe strada Armoniei nr. 16.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Reglementarea / schimbarea functiunii terenului;
- Utilizarea functionala a terenului tinand cont de planurile urbanistice aprobate in 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:

În vederea elaborării documentației s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului :

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara
- R.G.U. aprobat de HG din 16 iulie 1996
- Ridicare topografică a zonei studiate
- P.U.Z. aprobat prin HCL 90/30.03.2004

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadruului P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Parcelele studiate în cadrul P.U.Z. se situează în zona de nord a municipiului Timisoara, în intravilan, și aparțin conform P.U.G. Timisoara cu RLU aferent UTR nr. 22 – parțial zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu locuințe pentru max. 2 familii, regim de înălțime P, P+2E, POT max = 40%, parțial zonă instituții și servicii, afectată de traseul Inelului IV de circulație.

Vecinătățile P.U.Z. sunt alcătuite din zone pentru locuințe colective cu servicii, locuințe individuale, funcțiuni complementare zonei de locuințe .

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință Li/c – Locuire - Zonă locuințe individuale, semicolective și colective mici și ***Uli/c- Urbanizare zonă locuințe individuale, semicolective și colective mici, fapt ce susține încă o dată soluția prezentată în cadrul documentației P.U.Z. supusă spre analiză.***

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiză, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

Politicile Masterplan ale Noului P.U.G. se regăsesc în cadrul propunerilor pentru zona studiată

in PUZ si anume :

POLITICA 4 – Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive, asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilitatii si a infrastructurii de comunicare.

POLITICA 5 – Cresterea atractivitatii orasului pentru localnici si vizitatori, imbunatatirea calitatii spatiului public urban si o mai buna gestionare a domeniului public si a retelei de spatii verzi.

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 nord a municipiului Timisoara, intre strada Armoniei si strada Phoenix si este constituit din urmatoarele carti funciare: CF 405453, CF 405454, CF 405455, CF 405456, CF 405450, CF 405449, CF 405446, CF 405448, CF 405447 si CF 405457.

Vecinatatile amplasamentului studiat sunt urmatoarele:

La sud : strada Armoniei

La est : PUZ locuinte in lucru si PUZ locuinte colective in lucru pentru care s-a obtinut avizul de oportunitate nr. 1/28.01.2016.

La nord : strada Armoniei si limita teritoriului administrativ Dumbravita.

La vest : teren liber si PUZ aprobat cu HCL nr. 90/30.03.2004.

## **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, regim de inaltime P, P+2E, POT max = 40%, partial zona institutii si servicii, afectata de traseul Inelului IV de circulatie. Terenul PUZ este liber de constructii.

Pentru viitorul apropiat este propusa construirea centurii Timisoarei - Inelul IV care, traverseaza terenul studiat, astfel propunerea parcelarii terenului va tine cont de sosea respectând normele legale în vigoare.

### **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 multianuala 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 este in prezent liber de constructii. 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 încrucișata de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gama granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifică câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației. Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00m.

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

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic  $K_s=0,16$  și perioada de colț  $T_c=1,0$  sec.

## 2.4. Circulația

Terenurile studiate în cadrul PUZ sunt bine deservite de infrastructura rutieră și au acces din 3 străzi: strada Armoniei, strada Phoenix și strada Grigore Alexandrescu.

În imediata proximitate se află două artere importante care conectează terenurile cu importante căi de circulație: Calea Sever Bocu la est, la o distanță de 500m și Calea Aradului la vest, la o distanță de 1000 m.

Strada Grigore Alexandrescu care traversează proprietatea, va deveni inelul IV de circulație Timișoara, cu un prospect de 27m (conform mai multor P.U.Z.-uri aprobate sau în lucru).

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan.

Din punct de vedere juridic, parcelele pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism sunt repartizate în felul următor:

- Terenul este înscris în extrasele de carte funciara nr: CF 405453, CF 405454, CF 405455, CF 405456, CF 405450, CF 405449, CF 405446, CF 405448, CF 405447 și CF 405457 și se constituie din loturile cu următoarele numere top:

- **CF 405453**, intravilan Timișoara, str. Armoniei nr 16, având nr. Top **405453**  
în suprafața de 3873mp

Contract de vânzare cumpărare, intabulare, drept de proprietate cumpărare. nr 24243/2006, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1 NCT REAL ESTATE SRL, fără sarcini.

Teren intravilan având categoria de folosință: - curți construcții intravilan.

- **CF 405454**, intravilan Timișoara, str. Armoniei nr 16, având nr. Top **405454**  
în suprafața de 1095mp

Contract de vânzare cumpărare, intabulare, drept de proprietate cumpărare. nr 24243/2006, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1 NCT REAL ESTATE SRL, fără sarcini.

Teren intravilan având categoria de folosință: - curți construcții intravilan.

- **CF 405455**, intravilan Timișoara, str. Armoniei nr 16, având nr. Top **405455**  
în suprafața de 149mp

Contract de vânzare cumpărare, intabulare, drept de proprietate cumpărare. nr 24243/2006, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1 NCT REAL ESTATE SRL, fără sarcini.

Teren intravilan având categoria de folosință: - curți construcții intravilan.



- **CF 405456**, intravilan Timisoara, str. Armoniei nr 16, avand nr. Top **405456**  
in suprafata de 7054mp

Contract de vanzare cumparare, intabulare, drept de proprietate cumparare. nr 24243/2006, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 NCT REAL ESTATE SRL, si hotarare judecatoreasca sentinta nr. 1403/PI/CA/2013, emis de Tribunalul Timis in baza sentintei nr. 1403/PI/CA/2013 s-a anulat Hotararea nr. 437/27.11.2007 a Consiliului Local al Municipiului Timisoara pentru aprobarea planului urbanistic zonal, fara sarcini.

Teren intravilan avand categoria de folosinta: - drum intravilan.

- **CF 405450**, intravilan Timisoara, str. Armoniei nr 16, avand nr. Top **405450**  
in suprafata de 6352mp

Contract de vanzare cumparare, intabulare, drept de proprietate cumparare. nr 24243/2006, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 NCT REAL ESTATE SRL, si hotarare judecatoreasca sentinta nr. 1403/PI/CA/2013, emis de Tribunalul Timis in baza sentintei nr. 1403/PI/CA/2013 s-a anulat Hotararea nr. 437/27.11.2007 a Consiliului Local al Municipiului Timisoara pentru aprobarea planului urbanistic zonal, fara sarcini.

Teren intravilan avand categoria de folosinta: - curti constructii intravilan.

- **CF 405457**, intravilan Timisoara, str. Armoniei nr 16, avand nr. Top **405457**  
in suprafata de 1938mp

Contract de vanzare cumparare, intabulare, drept de proprietate cumparare. nr 24243/2006, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 NCT REAL ESTATE SRL, si hotarare judecatoreasca sentinta nr. 1403/PI/CA/2013, emis de Tribunalul Timis in baza sentintei nr. 1403/PI/CA/2013 s-a anulat Hotararea nr. 437/27.11.2007 a Consiliului Local al Municipiului Timisoara pentru aprobarea planului urbanistic zonal, fara sarcini.

Teren intravilan avand categoria de folosinta: - drum intravilan.

- **CF 405447**, intravilan Timisoara, str. Armoniei nr 16, avand nr. Top **405447**  
in suprafata de 1883mp

Contract de vanzare cumparare, intabulare, drept de proprietate cumparare. nr 24243/2006, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 NCT REAL ESTATE SRL, si hotarare judecatoreasca sentinta nr. 1403/PI/CA/2013, emis de Tribunalul Timis in baza sentintei nr. 1403/PI/CA/2013 s-a anulat Hotararea nr. 437/27.11.2007 a Consiliului Local al Municipiului Timisoara pentru aprobarea planului urbanistic zonal, fara sarcini.

Teren intravilan avand categoria de folosinta: - curti constructii intravilan.

- **CF 405446**, intravilan Timisoara, str. Armoniei nr 16, avand nr. Top **405446**  
in suprafata de 2264mp

Contract de vanzare cumparare, intabulare, drept de proprietate cumparare. nr 24243/2006, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 NCT REAL ESTATE SRL, si hotarare judecatoreasca sentinta nr. 1403/PI/CA/2013, emis de Tribunalul Timis in baza sentintei nr. 1403/PI/CA/2013 s-a anulat Hotararea nr. 437/27.11.2007 a Consiliului Local al Municipiului Timisoara pentru aprobarea planului urbanistic zonal, se receptioneaza documentatia cadastralla de actualizare informatii si repositionare imobil, fara sarcini.

Teren intravilan avand categoria de folosinta: - curti constructii intravilan.

- **CF 405448**, intravilan Timisoara, str. Armoniei nr 16, avand nr. Top **405448**  
in suprafata de 2645mp

Contract de vanzare cumparare, intabulare, drept de proprietate cumparare. nr 24243/2006, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 NCT REAL ESTATE SRL, si hotarare judecatoreasca sentinta nr. 1403/PI/CA/2013, emis de Tribunalul Timis in baza sentintei nr. 1403/PI/CA/2013 s-a anulat Hotararea nr. 437/27.11.2007 a Consiliului Local al Municipiului Timisoara pentru aprobarea planului urbanistic zonal, fara sarcini.

Teren intravilan avand categoria de folosinta: - drum intravilan

- **CF 405449**, intravilan Timisoara, str. Armoniei nr 16, avand nr. Top **405449**  
in suprafata de 6699mp

Contract de vanzare cumparare, intabulare, drept de proprietate cumparare. nr 24243/2006, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 NCT REAL ESTATE SRL, si hotarare judecatoreasca sentinta nr. 1403/PI/CA/2013, emis de Tribunalul Timis in baza sentintei nr. 1403/PI/CA/2013 s-a anulat Hotararea nr. 437/27.11.2007 a Consiliului Local al Municipiului Timisoara pentru aprobarea planului urbanistic zonal, fara sarcini.

Teren intravilan avand categoria de folosinta: curti constructii intravilan.

## 2.6. Echipare edilitara

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Armoniei.

### 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 Armoniei exista retea de 20kV ce alimenteaza un post trafo existent. 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 suprafețele construite și cele rezervate spațiilor verzi.

### Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătatea ei.

### Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zona.

Nu este cazul.

### Evidențierea valorilor de patrimoniu ce prezintă protecție

Nu este cazul.

### Evidențierea potențialului balnear și turistic.

Nu este cazul.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Terenul studiat este proprietate privată. Proprietarul solicită amplasarea în zona studiată a unor construcții pentru locuințe colective, comerț și servicii complementare zonei de locuit.

Primăria Municipiului Timisoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Timis ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea parcelării astfel încât să se poată corela cu viitorul inel IV;

- 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 dezbateri publice.

### **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 colective, comert si servicii 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 cu RLU aferent UTR nr. 22 – partial zona de locuinte si functiuni complementare cu locuinte pentru max 2 familii, regim de inaltime P, P+2E, POT max = 40%, partial zona institutii si servicii, afectata de traseul Inelului IV de circulatie.

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. Sunt evidentiata traseele de utilitati cu zonele de restrictie aferente.

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 încadrează în unitățile teritoriale de referință Li/c – Locuire-Zonă locuințe individuale,

semicolective si colective mici si Uli/c- Urbanizare zonă locuinte individuale, semicolective si colective mici.

Solutia PUZ nu contravine acestor prevederi, din contra, le sustine si le pune in valoare 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 spatii verzi amenajate in cadrul ansamblului, spatii verzi in cadrul fiecarei parcele rezultate precum 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.

Inelul IV care traverseaza terenul studiat, va fi unicul acces de circulatie de vehicule de transport ce se poate descarca pe Calea Lipovei sau Calea Aradului. În interiorul sitului se afla mai multe strazi interioare din care unele sunt corelate cu zona învecinata (prin propuneri de continuare acestora) iar una directionata nord sud leaga inelul IV de strada Armoniei, artera propusa cu un profil de 16,00m.

Toate strazile interioare au prospecte de 12,00 m si sunt prevazute cu carosabil de minim 7,00 m, cu spatii verzi de aliniament, cu trotuare si parcaje publice. Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la reseaua de canalizare proiectata 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 cu ansambluri de locuinte individuale cu un regim de inaltime de P+1E+M, locuinte colective mici cu un regim de inaltime de D+P+2E cu max 6 unitati locative, locuinte colective cu un regim de inaltime de S+P+3E+Er, constructii mixte de locuinte colective si dotari S+P+5E+Er, ultimele propuse prin PUZ la arterele principale;

- asigurarea mai multor accese in zona;
- asigurarea in sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii pentru investitiile propuse.

Suprafata zonei studiate in cadrul PUZ este de 33.952 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 cu un regim de inaltime de P+1E+M, locuinte colective mici cu un regim de inaltime de D+P+2E cu max 6 unitati locative, locuinte colective cu un regim de inaltime de S+P+3E+Er, constructii mixte de locuinte colective si dotari S+P+5E+Er.
- Rezolvarea in sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii precum si a celorlalte utilitati
- Crearea de trasee noi si modernizarea traseelor existente si rezervarea unor suprafete de teren pentru acestea.

Funcțiunea dominantă a zonei va fi :

- **locuinte colective, birouri, servicii, si comert.**

Bilant teritorial - utilizare functionala :

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFATA mp	%	SUPRAFATA mp.	%
<i>Circulatii, parcaje, drumuri</i>	---	---	8.514,0 mp.	25,08 %
<i>Locuinte (individuale+colective) si doari complementare zonei de locuinte</i>	---	---	23.111,0 mp.	68,07 %
<i>Spatii verzi amenajate si de recreere</i>	---	---	2.327,0 mp.	6,85 %
<i>Suprafata teren studiat in cadrul PUZ</i>	<b>33.952 mp.</b>	<b>100 %</b>	<b>33.952 mp.</b>	<b>100 %</b>

Indici urbanistici :

FUNCTIUNE	POT maxim	CUT maxim	Inaltime	Inaltime cornisa
<i>Zona locuinte individuale si colective mici</i>	35%	1,05	P+1E+M D+P+2E	7,50m - 10,00m
<i>Zona locuinte colective</i>	35%	2,00	S+P+2E+Er S+P+3E+Er	10,50m -13,50m
<i>Zona mixta, locuinte colective si dotari complementare</i>	50% parter 35% etaje	2,45	S+P+5E+Er	19,50m

#### 4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

- poziția terenului îi conferă o poziție importantă în cadrul localității;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, **destinația de locuințe individuale cu un regim de înălțime de P+1E+M, locuințe colective mici cu un regim de înălțime de D+P+2E cu max 6 unități locative, locuințe colective cu un regim de înălțime de S+P+3E+Er, construcții mixte de locuințe colective și dotări S+P+5E+Er, funcțiuni susținute și de documentațiile de urbanism elaborate anterior prezentului PUZ;**
- prezenta inelului IV strada Grigore Alexandrescu, arteră importantă cu prospect generos de 27m;
- 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 echipajelor și serviciilor necesare funcționării.



Întocmit  
 arh. Savu BUGAR

