

***-PLAN URBANISTIC ZONAL-***  

---

***DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA  
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE***  
***Timisoara, strada Armoniei, nr.21,***

*Proiect P/08/2014*

Beneficiari: PETRUT IOAN si PETRUT LIVIA

## **FOAIE DE CAPAT**

**PROIECT:** P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA  
**CU** FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**AMPLASAMENT :** TIMISOARA, strada Armoniei,nr.21

**BENEFICIARI:** PETRUT IOAN si PETRUT LIVIA  
Timisoara, strada Armoniei,nr.21

**FAZA:** PUZ

**PROIECTANT :** FALNITA CARMEN IULIANA B.I.A.  
Str. PROGRESULUI, nr.51, Timișoara

**NR. PROIECT** P/08/2014

**SUPRAFATA** 6558mp.

## **COLECTIV DE ELABORARE**

**SEF PROIECT :**

**FALNITA CARMEN IULIANA B.I.A.**  
Timișoara, str.Progresului,nr.51  
Arh.-urb. Carmen Falniță  
Tel.0723524005

**RETELE EDILITARE:**

**SC RAULLY NISTOR SRL**  
strada Emile Zolla,nr.63,Timisoara  
ing. col. Nicolae Nistor

**TOPOGRAF:**

**S.C."EFICIENT" S.A.**  
strada Simion Barnutiu, nr.11,  
Timisoara  
ing. Viorel Iliesi

**P.U.Z – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE, strada Armoniei,nr.21,Timisoara, Judet Timis**

**BORDEROU**

**PIESE SCRISE**

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 2299 / 26.06.2014

EXTRAS C.F.nr. 417411 Timisoara, nr. topo 2094 si 2095.

AVIZ DE OPORTUNITATE NR.11/04.09.2014

MEMORIU GENERAL URBANISM

1. Introducere
  - Date de recunoastere a documentatiei.
  - Obiective.
2. Stadiul actual al dezvoltarii.
  - Incadrare in oras/in zona.
  - Evolutia zonei
  - Elemente ale cadrului natural.
  - Circulatia.
  - Ocuparea terenului.
  - Echiparea edilitara.
  - Optiuni ale populatiei.
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica.
  - Prevederi ale PUG.
  - Modernizarea circulatiei.
  - Zonificare functionala.
  - Mod de utilizare a terenului.
  - Configuratie spatiaa.
  - Rețele edilitare.
  - Obiective de utilitate publica.
4. Concluzii.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PIESE DESENATE**

01A. INCADRARE IN TERITORIU	SC. 1: 5 000
02A. PLAN ANSAMBLU ZONA STUDIATA	SC. 1: 2000
03A. SITUATIA EXISTENTA –DISFUNCȚIONALITĂȚI	SC. 1: 1000
04A. REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 1000
05.A PROPUNERE DE MOBILARE	( SC. 1:1000 )
06.A PROFILURI DRUMURI	( SC. 1:100 )
07A. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1: 1000
08A POZE COLOR	SC. 1: 1000
09A VOLUMETRII	
01E. REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	SC. 1: 600

Timisoara 2014

Proiect: P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE  
Beneficiar: PETRUT IOAN si PETRUT LIVIA  
Amplasament : *Municipiul Timisoara, strada Armoniei, nr.21*

## MEMORIU JUSTIFICATIV *MEMORIU TEHNIC*

### 1. INTRODUCERE

**DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**DENUMIREA LUCRARI:**

**P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

**BENEFICIAR : PETRUT IOAN si PETRUT LIVIA**

**AMPLASAMENT : Strada Armoniei, nr.21, Timisoara**

**FAZA : PLAN URBANISTIC ZONAL**

**PROIECTANT :** **Falnită Carmen B.I.A.**  
Timișoara, str. Progresului, nr.51  
Arh.-urb. Carmen Falniță  
Tel.0723524005

**DATA ELABORARII : 05.2014**

### **OBIECTIVE**

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului **PETRUT IOAN si PETRUT LIVIA** pentru amenajarea, echiparea suprafeței de teren de **6 558 mp.**, aflată în proprietatea acestora cu funcțiunea de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Suprafața de teren se găsește în intravilanul Timisoarei și este identificată prin C.F. nr.417411 Timisoara, nr. topo 2094 și 2095.

Amplasamentul se afla în intravilanul orasului Timisoara, în zona de Nord, cu acces de pe str. Armoniei, la numărul 21.

Prezenta documentație, Plan Urbanistic Zonal, stabilește condițiile tehnice privind

- modul de utilizare funcțională,
- modul de ocupare a terenului,
- regimul de înălțime și accesele pe parcelă.

Intocmirea prezentei documentații este necesara pentru aprobarea P.U.Z. pe baza Avizului de Oportunitate nr.11/04.09.2014

Avand in vedere amplasamentul terenului documentatia stabileste reglementarile specifice (preliminare) pentru:

- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Modulii de utilizare al terenului (POT, CUT, regim de aliniere, regim de inaltime);

Documentatia se constituie in suportul legal conform legislatiei in vigoare pentru obtinerea avizelor de principiu de la responsabilii abilitati si ulterior pentru obtinerea autorizatiei de construire.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **INCADRAREA IN ORAS/IN ZONA**

Parcela studiata este situata în intravilanul Timisoarei, județ TIMIȘ in zona de nord a orasului, intr-o zona cu o dinamica accentuata, cu PUZ-uri aprobate si in curs de aprobare.

Terenul are formă regulata si are suprafata conform CF –uri de 6685mp.

Pe teren exista o locuinta P.

Vecinătățile parcelei sunt :

- La nord există strada Armoniei
- La sud parcela se invecinează cu o proprietate privata de pe strada G.T.Popa
- La est proprietate privata nr.23 strada Armoniei
- La vest parcela proprietatea statului roman

### **EVOLUTIA ZONEI**

Prezenta documentație va ține cont de reglementările superioare de urbanism aprobate si anume :

- PUG – Municipiul Timisoara - Conform P.U.G., aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007, terenul studiat se incadreaza in zona pentru locuinte si functiuni complementare, P – P+2E, HCL nr.428/2013

- PUZ - strada Grigore T. Popa nr.20, - HCL 411/2011

- PUZ - strada Armoniei nr.25 - HCL 360/2008

- PUZ -Grigore T. Popa Locuinte Colective HCL 405/2009 cu regim de inaltime intre P-max. P+6E.

- STRATEGIA DE DEZVOLTARE ECONOMICA,SOCIALA SI DE MEDIU 2013 A MUNICIPIULUI TIMISOARA

- HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritoriali

- HCJ nr.87/2004- privind indicatorii teritoriali

- Aviz de oportunitate nr.11/04.09.2014

precum si de ridicarea topografică pentru parcela proprietatea beneficiarilor

## **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu există vegetatie (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrate sau protejate. Terenul este plan (cu diferente de nivel ne semnificative), având stabilitatea generală.

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din Campia Banatului.

Zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare care au dus la transportarea și depunerea de particole fine provenite din dezagregarea rocilor de bază.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare reprezentate printr-un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrisuri cu extindere la peste 100m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la 1400-1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii.

Din punct de vedere al seismicității conform codului de proiectare seismică P100-1/2006 condițiile locale de teren studiat în localitatea Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt  $T_c = 0,7$  sec., a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\alpha = 3$ , a spectrului normalizat de răspuns elastic pentru zona Banat 3.4 și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,16$  g.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Din punct de vedere climatic zona se caracterizează prin :

temperatura aerului:

- media lunară maximă: + 21-22 oC în iulie, august
- media lunară minimă: - 1-2 oC în ianuarie
- maximă absolută: + 40 oC în 16.08.1952
- minimă absolută: - 29,2 oC în 13.02.1935

precipitații:

- media lunară maximă: 70-80mm
- media anuală: 600-700mm
- cantitatea maximă în 24h: 100 mm în 01.06.1915

vântul: direcții predominante: Nord-Sud 16% și Est-Vest 13

## **CIRCULATIA**

Amplasamentul cuprins în perimetrul reglementat este situat într-o zonă cu densitate redusă, dar aflată în continuă dezvoltare, având în vedere documentațiile de urbanism deja aprobate în zona.

Evoluția urbană recentă a dus la formarea unor zone densificate amplasate în interiorul cvartalului. Operațiunile de densificare au dezvoltat și preluat o rețea de drumuri care sunt cuprinse între străzile Gr. T. Popa (spre Sud), strada Armoniei (spre Nord), inelul IV (spre Vest), Calea Lipovei (spre Est)

Din analiza situației existente și din studiile urbanistice propuse deja aprobate se pot preciza următoarele :

Pe terenul studiat se dorește conform temei de proiect lotizarea parcelei în loturi de locuințe individuale funcționale ce corespunde reglementărilor urbanistice propuse prin

documentatiile urbanistice si de amenajarea teritoriului deja aprobate sau in curs de aprobare.

### **OCUPAREA TERENULUI**

Terenul este 80% neamenajat. Pe teren exista o casa ce se va demola.

### **ECHIPAREA EDILITARA**

Zona analizata in P.U.Z. va fi insotita de proiectele de infrastructura edilitara necesare pentru viabilizarea parcelelor. Dotarea cu utilitati a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele si calitatea retelelor vor fi avizate de detinatorii de utilitati ai Municipiului Timisoara.

In prezent, zona este bine deservita de utilitati: apa si canal, curent electric, gaz, telefonie si retea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Armoniei.

Pentru deservirea edilitara a constructiilor propuse prin prezenta documentatie, se vor propune urmatoarele lucrari cu caracter tehnicoedilitar:

- racordarea la reseaua publica de apa/ canal, existenta pe Str. Armoniei, cu extinderile si bransamentele aferente;
- bransarea la reseaua de alimentare cu energie electrica a orasului, retea existenta pe Str. Armoniei
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din reseaua de distributie existenta in zona;
- colectarea si depozitarea deseurilor se va realiza in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic;

Conform STRATEGIEI DE DEZVOLTARE ECONOMICA, SOCIALA SI DE MEDIU 2013 A MUNICIPIULUI TIMISOARA documentatia prezenta se incadreaza in

OBIECTIVUL STRATEGIC NR. 4. REALIZAREA UNUI HABITAT ECOLOGIC PRIETENOS FAȚĂ DE LOCUITORI.

În vederea îndeplinirii dezideratelor de mai sus, în cadrul Direcției Strategice IV s-au prevăzut următoarele obiective:

- ameliorarea condițiilor de locuit ale populației din zonă, atât prin prezervarea fondului locativ existent și reformarea sistemului de gestionare a acestuia și prin construirea de noi locuințe, în corelație cu cererea pieței imobiliare cât și prin asigurarea unei identități proprii fiecărei unități urbanistice teritoriale;

Conform noilor reglementari ale PUG Timisoara terenul se afla in zona Llc si ULic.

- locuinte cu regim redus de inaltime, individuale si colective mici
- Zona de urbanizare - locuinte cu regim redus de inaltime, individuale si colective mici

### **OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Avand in vedere prevederile strategiei de dezvoltare spațială promovată de catre Consiliul Județean Timiș, reglementările propuse prin PUG preliminar Comuna Săcălaz având in vedere situarea la limita cu teriorul administrativ al Municipiului



Timișoara, in Zona Metropolitană și necesitățile beneficiarului, acesta a inițiat elaborarea documentatiei *P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMUNA SĂCĂLAZ, JUDET TIMIS, teren 80 000mp identificat prin C.F.nr.400676,400673,400695,400677,400688,400674,400675, nr topo A 489/15, A 489/16, A 489/17, Cc 489/17, Cc 489/18 , Cc 489/19, Cc 489/20/1, Cc 489/20/2 care are ca scop echiparea terenului conform cu obiectul de activitate al acestuia respectând reglementările documentațiilor de urbanism superioare aprobate.*

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

Propunerile enunțate in prezentul P.U.Z. au un caracter normativ, sunt in conformitate cu certificatul de urbanism nr. 2299/ 26.06.2014 anexat și cu Avizul de Oportunitate obtinut nr. 11/04.09.2014 si stau la baza obtinerii autorizatiei de construire din zonă.

#### **PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR SUPERIOARE DE URBANISM**

Avand in vedere situatia de pe teren, vecinătățile deja reglementate documentatia si dorinta beneficiarului documentatia stabileste reglementarile specifice legate de zonificarea funcțională propusă si anume aceea de *locuinte individuale si functiuni complementare*.

Conform "Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare-Etapa a -3-a elaborare PUG Timisoara" aprobate prin HCL nr.428/30.7.2013 terenul proprietatea beneficiarilor cuprinde functiunile:**Uliu**-zona de urbanizare-locuinte individuale cu caracter urban si **Lip** -zona locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

#### **MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Pentru accesibilitatea la fiecare parcela rezultata se propune un drum de 12m profil transversal perpendicular pe strada Armoniei si dezvoltat pe intreaga lungime a parcelei. Pe parcela noastra se propune 6m din profilul drumului de acces.

Latura lunga din vest in vecinatatea terenului proprietatea statului se propune a fi dezvoltata ca si drum de acces, deoarece terenul din vecinatatea vestica este liber de constructii, are front la strada de 30,5m si apartine Primariei Timisoara.

Pe latura posterioara este propus un drum prin PUZ-urile deja aprobate ce debusaza in inelul IV.

Profilul transversal propus al acestuia este de 16m. Pe parcela proprietatea beneficiarului este propus jumătate si anume 8m.

Strada Armoniei are un profil de 8m. Deoarece prin Anexa 6 la Regulamentul Local de Urbanism al Noului PUG Timisoara strada Armoniei este propusa la profil de 14m s-a propus fasia de 3m din parcela pentru strada,ceilalti 3m se vor propune din frontul de vis-a-vis , alcatuind astfel profilul stabilit prin Noul PUG de 14m.

## **ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Se va lotiza terenul cu parcele cu destinatia de locuinte individuale cu functiuni complementare astfel:

- 2 parcele cu front la strada de 12m x 26,9m - 26,8m deci de suprafete intre 323mp si 324mp.

- 7 parcele cu front la strada de 16m x 26,9m - 25,8m deci de suprafete intre 437mp si 414mp.

- o parcela cu front la strada Armoniei de 29,7m x 27m de locuinte cu functiuni complementare in suprafata de 801mp.,

- o parcela cu front la strada longitudinala si la cea mediana avand dimensiunile de 26,0m x 20,9m in suprafata de 633mp.

In total s-au obtinut 11 parcele.

Spatiul verde public este de 5%, iar in zona rezidentiala se propune un spatiu verde de min 25%.

Zona studiată cuprinde si vecinatatile parcelei, de la inelul de centura la unitatea militara, de la strada Armoniei la strada G.T.Popa.

Beneficiarul doreste să lotizeze suprafata totala astfel incat sa obtina parcelele construibile pentru locuinte individuale.

## **BILANȚUL TERITORIAL PROPUS MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI**

Avand in vedere varietatea funcțională se propun următorii parametrii urbanistici de utilizare al terenului in corelare cu zonele funcționale propuse:

### **1.Lic - Locuințe individuale și funcțiuni complementare –**

POT = 40%

CUT = 1,2

H = S+P+1E+M

H cornisa = 8,5m.

unde POT= 100 x Aria construita la sol/ Suprafata terenului

CUT= Aria construita desfasurata/ Suprafata terenului

BILANT TERITORIAL				
FUNCTIUNI	EXISTENT(mp)	%	PROPUS(mp)	%
Locuinte individuale cu functiuni complementare			5053	77
Circulatii			1176	18
Spatii verzi	6558	100	329	5
TOTAL	6558	100	6558	100

## CONFIGURARE SPATIALA

Astfel s-a reglementat suprafața de 6558mp. pentru zona studiata din cadrul prezentei documentații cu respectarea următoarelor puncte:

1. Accesul la teren din strada Armoniei
2. Zona de construcții cu funciunea de locuinte si functiuni complementare
3. Zona cai de circulatie - compusa din circulatii auto, pietonale, parcări autoturisme
4. Zona verde – amenajata de-a lungul caii de acces la parcele si in zona de protectie a Lea 20Kw.

## OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

### Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat de PUZ are o suprafață totală de 6558mp., conform și este proprietatea privata a persoanelor fizice: PETRUT IOAN si PETRUT LIVIA

### Circulatia terenurilor

Din suprafața totală de teren o suprafață de 1505mp. va fi cedată domeniului public pentru amenajarea drumurilor necesare accesului la noile parcele  
Aceasta suprafață reprezintă 23 % din suprafața totală a terenului.

Suprafața ce va fi cedată domeniului public al Primarie Municipiului Timisoara și va fi evidențiat pe planșa Proprietatea asupra terenului.

Restul de 5053 mp.sunt destinați amenajării, construirii, vânzării și inchirierii.

## 4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. — DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, Strada Armoniei, nr.21, Timisoara, JUDET TIMIS** s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 si cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.Planul Urbanistic Zonal **P.U.Z. — DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALA**

*CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, strada Armoniei, nr.21, Timisoara* se va integra in documentațiile superioare de urbanism aprobate si va avea o valabilitate de 10 de ani sau va fi stabilită prin HCL Timisoara.

Intocmit:  
urb. Carmen Falniță