



## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE -**

Amplasament:	<b>Timișoara, strada Armoniei, nr. 20, 20A.</b>
Beneficiar:	<b>OLARIU NICOLAE PETRU ALEXANDRU DIDINA DORINA LAZA MARIA LAZA VASILE LAZA CIPRIAN</b>
Faza:	<b>Etapă 2 - etapa elaborării PUZ și RLU aferent, conform HCL 140/2011, modificat prin HCL 63/2017</b>
Data:	<b>Mai 2017</b>

## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	<b>Locuințe colective și funcțiuni complementare</b>
Amplasament	CF nr. 405444, nr. top.: 405444, (Top. vechi 2161/3); CF nr. 409364, nr. top.: 409364, (Top. vechi 2161/1); CF nr. 408328, nr. top.: 408328, (Top. vechi 2162/1); CF nr. 405525, nr. top.: 405525, (Top. vechi 2162/2); CF nr. 404423, nr. top.: 404423, (Top. vechi 2166/7), Timișoara, str. Armoniei nr. 20, 20A.
Beneficiar	OLARIU NICOLAE PETRU ALEXANDRU DIDINA DORINA LAZA MARIA LAZA VASILE LAZA CIPRIAN
Proiectant general Nr. pr. 125/SOA/15	<b>S.C. RD SIGN S.R.L.</b> Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14 arh. Negrișanu Răzvan
Studiu geotehnic	<b>S.C. GEO TOLS S.R.L.</b> Dumbrăvița, Str. Petofi Sandor nr. 45 ing. Boangiu Claudiu
Proiectant de specialitate Rețele electrice	<b>ATENA PROIECT CONSULT S.R.L.-D</b> Timișoara, Str. Loichița Vasile nr. 1-3 ing. Cornel Prodan
Proiectant de specialitate Apă-canal	<b>S.C. PRO WASSER AT S.R.L.</b> Timișoara, Str. Brâncoveanu nr. 64 ing. Gabriel Toth
Proiectant de specialitate Lucrări rutiere	<b>S.C. PATH'S ROUT S.R.L.</b> Timișoara, Str. E. Zola nr. 92 ing. Percec Dan
Faza de proiectare	<b>Etapa 2 - etapa elaborării PUZ și RLU aferent, conform HCL 140/2011, modificat prin HCL 63/2017</b>
Data	<b>Mai 2017</b>

## LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general/ Urbanism arh. Negrișanu Daniela

arh. Negrișanu Razvan

arh. Marinescu Paula Roxana

Proiectant studiu geotehnic ing. Boangiu Claudiu

Proiectant rețele electrice ing. Cornel Prodan

Proiectant rețele apă-canal ing. Gabriel Toth

Proiectant lucrări rutiere ing. Percec Dan

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

- Cerere
- Foaie de titlu
- Foaie de capăt
- Lista și semnăturile proiectanților
- Borderou
- Memoriu de specialitate**
- 1. INTRODUCERE
  - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
  - 1.2. Obiectul lucrării
  - 1.3. Surse documentare și analitice
- 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE
  - 2.1. Evoluția zonei
  - 2.2. Încadrarea în localitate
  - 2.3. Elemente ale cadrului natural
  - 2.4. Fondul construit
  - 2.5. Circulația
  - 2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor
  - 2.7. Echipare edilitară
  - 2.8. Opțiuni ale populației
- 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
  - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
  - 3.2. Prevederi Masterplan
  - 3.3. Prevederi PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017
  - 3.4. Propuneri zonificare funcțională
  - 3.5. Valorificarea cadrului natural
  - 3.6. Modernizarea circulației
  - 3.7. Zonificare funcțională - bilanț teritorial, indici urbanistici
  - 3.8. Dezvoltarea echipării edilitare
  - 3.9. Îmbunătățirea calității spațiului urban
  - 3.10. Obiective de utilitate publică
- 4. CATEGORII DE COSTURI ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale
- 5. CONCLUZII

### **Regulament local de urbanism aferent PUZ**

- I. Dispoziții generale
  - I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
  - I.2. Baza legală a elaborării
  - I.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism
  - I.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism
- II. Utilizare funcțională

- II.1. Obiective și modalități de operare
- II.2. Utilizări permise
- II.3. Utilizări permise cu condiții
- II.4. Interdicții temporare de construire
- II.5. Interdicții definitive de construire
- III. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor
  - III.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
  - III.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
  - III.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
  - III.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
  - III.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
  - III.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor
  - III.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi
- IV. Concluzii

**Anexe:**

Aviz de oportunitate nr. 12/29.09.2016  
 Certificat de urbanism nr. 2444 din 09.06.2016  
 Extrase de carte funciară nr. 405444 Timișoara  
 Plan de amplasament și delimitare imobil CF nr. 405444  
 Extras de carte funciară nr. 409364 Timișoara  
 Plan de amplasament și delimitare imobil CF nr. 409364  
 Extras de carte funciară nr. 408328 Timișoara  
 Plan de amplasament și delimitare imobil CF nr. 408328  
 Extras de carte funciară nr. 405525 Timișoara  
 Plan de amplasament și delimitare imobil CF nr. 405525  
 Extras de carte funciară nr. 404423 Timișoara  
 Plan de amplasament și delimitare imobil CF nr. 404423  
 Plan de situație scară 1:1000 (P.M.T.)

**B. PIESE  
DESENATE**

Plan încadrare a zonei studiate	01-A	sc. 1:2500
Documentații de urbanism aprobate în zonă	02-A	sc. 1:2000
Situația conform noul PUG	03-A	sc. 1:2000
Circulația terenurilor	04-A	sc. 1:1000
Reglementări urbanistice	05-A	sc. 1:1000
Posibilități de mobilare	06-A	sc. 1:1000
Siluețe urbane	07-A	ascalar

Întocmit,  
Arh. Paula Marinescu

Specialist RUR,  
Arh. Răzvan Negrișanu

## MEMORIU DE SPECIALITATE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE**
- Beneficiar: **OLARIU NICOLAE PETRU  
ALEXANDRU DIDINA DORINA  
LAZA MARIA  
LAZA VASILE  
LAZA CIPRIAN**
- Elaborator:  
(Proiectant) **S.C. RD SIGN S.R.L.**  
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14  
**S.C. GEO TOLS S.R.L.**  
Dumbrăvița, Str. Petofi Sandor nr. 45  
**ATENA PROIECT CONSULT S.R.L.-D**  
Timișoara, Str. Loichița Vasile nr. 1-3  
**S.C. PRO WASSER AT S.R.L.**  
Timișoara, Str. Brâncoveanu nr. 64  
**S.C. PATH'S ROUT S.R.L.**  
Timișoara, Str. E. Zola nr. 92
- Data elaborării: **Martie 2017**

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenurile situate în Timișoara, strada Armoniei, CF nr. 405444, nr. top.: 405444 (Top. vechi 2161/3); CF nr. 409364, nr. top.: 409364, (Top. vechi 2161/1); CF 408328, nr. top.: 408328, (Top. vechi 2162/1); CF 405525, nr. top.: 405525 (Top. vechi 2162/2), CF nr. 404423, nr. top. 404423 (Top. vechi 2166/7) în vederea realizării obiectivului “**Locuințe colective și funcțiuni complementare**”.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;

- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

#### Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Caracterul actual al zonei este de terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului. Caracterul propus zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Politicile Masterplan ale PUG, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014, se regăsesc în cadrul propunerilor pentru zona studiată și anume:

*POLITICA 4: Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive, asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare.*

*POLITICA 5: Creșterea atractivității orașului pentru localnici și vizitatori, îmbunătățirea calității spațiului public urban și o mai bună gestionare a domeniului public și a rețelei de spații verzi.*

*POLITICA 6: Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, crearea unor zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare și reconversie.*

*POLITICA 8: Creșterea atractivității orașului pentru localnici și vizitatori, asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate, cu implicații la nivel de cartier.*

### **1.3. Surse documentare și analitice**

#### **1.3.1. Documentații urbanistice**

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/16 iulie 1996;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 90/2004;
- Planul Urbanistic Zonal "Locuințe colective și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL 360/2008;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 268/02.06.2015
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 97/26.02.2013
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 411/13.12.2011;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

#### **1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ**

- Studiul "VISION TIMISOARA 2030 - suport la dezvoltarea unui concept durabil pentru infrastructura orașului Timișoara" aprobat prin HCL 484/18.12.2007, prin care se propune realizarea inelului IV de circulație, respectiv completarea traseului pe strada Grigore Alexandrescu;

- Aviz de oportunitate Primăria Timișoara nr. 12 / 29.09.2016
- Aviz unic nr. 1132/20.12.2016 emis pe baza avizelor tehnice de amplasament:
  - Aquatim nr. 37057/07.12.2016
  - Colterm nr. 17674/06.12.2016
  - E-on gaz nr. 5887/09.12.2016
  - Enel nr. 1106/07.12.2016
  - RATT nr. UR2016-01-7674/05.12.2016
  - Telekom nr. 2310/06.12.2016

### 1.3.3. Cadru legislativ

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 cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1. Evoluția zonei

#### → Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, în intravilan, cu acces din str. Armoniei, str. Phoenix și str. G. Alexandrescu.

În perioada comunistă, zona studiată avea un caracter rural, terenurile aparținând circuitului agricol. După identificarea potențialului de urbanizare, zona a intrat într-un proces de dezvoltare, cu atât mai mult după aprobarea studiului VISION TIMISOARA 2030, prin care la capitolul drumuri se prevede închiderea inelelor de circulație. Astfel, strada Grigore Alexandrescu apare ca tronson ce trebuie completat.

Conform PUG Timișoara și RLU, parcelele aparțin UTR nr. 22 - parțial zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu locuințe pentru maxim 2 familii, regim de înălțime P, P+2E, POTmax = 40%, parțial zonă instituții și servicii, afectată de traseul Inelului IV de circulație.

#### → Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile 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 de locuințe individuale, semicolective și colective mici și Uli/c - Urbanizare zonă locuințe individuale, semicolective și colective mici, traversate de inelul IV.

#### → Potențial de dezvoltare

În proximitatea terenurilor studiate prin prezenta documentație, zona se află în dezvoltare din punct de vedere urbanistic. Pe o rază de 500m există mai mult de 10 documentații de urbanism atât în lucru, în curs de elaborare sau avizare, cât și implementate, în curs de execuție. De altfel, începând de la intersecția inelului IV cu Calea Torontalului, până la intersecția cu strada Armoniei, percepția secvențială a clădirilor aflate la aliniamentul stradal pornește de la regimul de înălțime de P+5E+Er, ajungând până la P+9E. Această secvențialitate se oprește la intersecția inelului cu strada Armoniei.

Implementarea și lărgirea Inelului IV de circulație, str. Grigore Alexandrescu, prezintă un potențial major de dezvoltare pentru întreaga zonă.



Faptul că statul deține suprafețe semnificative de teren este un atribut pozitiv deoarece se poate dezvolta și infrastructura publică în paralel cu creșterea fondului construit.

## 2.2 Încadrarea în localitate

### → Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este formată din 5 parcele, parcelele cu Nr. Top. 405444, Nr. top. 409364, Nr. Top. 408328, Nr. Top. 405525, Nr. Top. 2166/7, incluse în CF nr. 405444, CF nr. 409364, CF nr. 408328, CF nr. 405525, respectiv CF nr. 404423 Timișoara, însumând o suprafață totală de 18.921 mp. Terenurile studiate se află la limita intravilanului Timișoara și sunt bordate la:

- Nord – str. Phoenix (limita teren administrativ Timișoara-Dumbrăvița)
- Sud – Strada Armoniei (9,46m până la fațada casei opuse)
- Est – teren privat (parcelele cu nr. Top. 2164/1, 2165/1, 2161/1) cu Aviz de oportunitate nr. 28/26.11.2015, teren Statul Român (parcelă cu Nr. Cad. 2166/8)
- Vest – teren privat (parcele cu nr. Top. 2159, 2160)

### → Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea nordică a orașului, în zona cuprinsă între Calea Sever Bocu ( în Est ) și Calea Aradului ( în Vest ).

Zona este bine deservită de instituții publice, bancare, magazine, alimentație publică, transport în comun și instituții de învățământ public amplasate preponderent pe calea Sever Bocu. Terenurile se află la o distanță de 3,5km de zona centrală a orașului.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (T max. >30°C): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/mp la 21.06 și 118cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

**Morfologic**, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

**Geologic**, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifice câmpiei joase.

Amplasamentul în cauză se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

Din punct de vedere al seismicității, în conformitate cu Codul P100-1/2006, perioada de colț  $T_c = 0,7s$ . Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structură  $\beta_0 = 2,5$ . Spectrul normalizat de răspuns elastic  $S_e(T) = a_g \beta(T)$  se consideră pentru zona Banat (fig. 3.4 din codul menționat), iar accelerația orizontală a terenului pentru proiectare  $a_g = 0,16g$ .

În conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m.

În general, suprafața morfologică constă din forme de relief nediferențiate, cu văi puțin adânci, meandre, albiu părăsite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.

În conformitate cu normativul geotehnic NP074/2007, s-au stabilit categoria geotehnică respectiv riscul geotehnic pentru viitoarele construcții. Acestea au fost puse într-un tabel de forma:

FACTOR		PUNCTAJ
Condiții teren	Teren mediu	3
Apă subterană	Fără epuizmente	1
Clasificare construcție	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Risc geotehnic		8

Conform datelor din tabel construcțiile se vor încadra în *Categoria geotehnică 1 cu risc geotehnic redus*.

Stratificația terenului interceptată în foraj față de cota terenului natural la care s-a considerat cota  $\pm 0,00$  este:

-0,00 ÷ -0,50 m - sol vegetal;

-0,50 ÷ -6,00 m - argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă spre vârtoasă, în bază saturată, strat neepuizat,  $I_c = 0,63 \dots 0,96$ .

La data efectuării forajului 26.01.2017, apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 2,60 m, fiind cu caracter ușor ascensional. Se apreciază că nivelul maxim poate ajunge până la cota de -1,50 m față de cota terenului natural. Solul nu prezintă agresivitate chimică față de betoane.

## 2.4. Fondul construit

Zona studiată are în prezent funcțiune rezidențială - zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu locuințe pentru maxim 2 familii, regim de înălțime maxim P+2E, POTmax = 40%, parțial zonă instituții și servicii, afectată de traseul Inelului IV de circulație.

În prezent, patru din terenurile studiate au destinație agricolă, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară și sunt libere de construcții, iar terenul cu nr. topografic 405525 are destinația de curți construcții și este ocupat parțial de o locuință individuală.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014, aria studiată face parte din zona pentru locuințe și funcțiuni complementare (P-P+2)/(peste P+2).

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- **locuințe unifamiliale** - amplasate pe strada Armoniei, str. Tudor Arghezi și str. Phoenix  
- regim de înălțime: P+1, P+M, P+1+M, P+2
  
- **blocuri de locuințe** - construite
  - amplasate în proximitatea terenurilor, alcătuiind frontul stradal al inelului IV, str. Grigore Alexandrescu
  - regim de înălțime: D+P+5+Er, D+P+6, D+P+8.
- propuse
  - prin documentații de urbanism aprobate
  - amplasate în proximitatea terenurilor, urmând să completeze frontul stradal al inelului IV
  - regim de înălțime propus: S+P+9+Er, S+P+10+Er.

## 2.5. Circulația

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

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.

Proprietățile sunt traversate de strada Grigore Alexandrescu care va deveni inelul IV de circulație Timișoara și va intra în circuitul mijloacelor de transport în comun.

## 2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Certificatul de Urbansim nr. 2444 din 09.06.2016 , emis de Primăria Municipiului Timișoara, menționează la Regimul Juridic, respectiv la Regimul Economic că terenul ce face obiectul prezentului PUZ este "teren situat în intravilan".

Amplasamentul studiat cuprinde parcele identificate prin:

- 1. C.F. nr. 405525** Timișoara, str. Armoniei, nr. 20  
Nr. Cad.: 405525  
S= 986 mp  
Proprietar: Alexandru Didina Dorina  
Sarcini: Drept de uzufruct viager în favoarea Alexandru Ofelia  
**Construcții:** C1 - construcții de locuințe S= 75 mp (la sol)
- 2. C.F. nr. 408328** Timișoara, str. Armoniei, nr. 20  
Nr. Cad.: 408328  
S= 796 mp  
Proprietar: Olariu Nicolae Petru, Alexandru Didina Dorina  
Fără înscrieri privitoare la sarcini
- 3. C.F. nr. 409364** Timișoara, str. Armoniei, nr. 20  
Nr. Cad.: 409364  
S= 5.601 mp  
Proprietar: Olariu Nicolae Petru, Alexandru Didina Dorina  
Fără înscrieri privitoare la sarcini
- 4. C.F. nr. 405444** Timișoara, str. Armoniei, nr. 20  
Nr. Cad.: 405444  
S= 10.070 mp  
Proprietar: Olariu Nicolae Petru, Alexandru Didina Dorina  
Fără înscrieri privitoare la sarcini

**5. C.F. nr. 404423** Timișoara, str. Armoniei  
Nr. Cad.: 404423  
S= 1.468 mp (din acte), 1.452 mp (măsurată)  
Proprietar: Laza Vasile, Laza Maria și Laza Ciprian-Daniel  
Fără înscrieri privitoare la sarcini

Inițiatorii documentației sunt proprietarii.

Fiind un teren viran, neurbanizat, cu statut de teren agricol, zona este momentan acoperită de vegetație spontană crescută haotic, excepție făcând parcela de teren situată la strada Armoniei, ocupată de o construcție casă parter și anexă.

## **2.7. Echipare edilitară**

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

### Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament favorabil cu condiții nr. 1106 / 07.12.2016, emis de SC ENEL DISTRIBUȚIE BANAT, amplasamentul nu este afectat de rețele de distribuție energie electrică. Prezența liniilor electrice pe strada Armoniei impune o distanță minimă de 5m de apropiere a oricărei părți a obiectivului față de aceasta, rezultând o fâșie îngustă de aproximativ 60cm afectată de această interdicție.

### Telefonizare și telecomunicații

Conform avizului favorabil nr. 2310 / 06.12.2016, emis de SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA, amplasamentul nu este afectat de rețele de telecomunicații ce le aparțin.

### Rețea de televiziune în cablu

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu, dar aceasta nu afectează amplasamentul.

### Alimentarea cu apă

Pe strada Armoniei există rețea de alimentare cu apă De.125 mm.

### Canalizarea

Rețeaua de canalizare existentă pe strada Armoniei este din PVC, D = 500 mm.

## **2.8. Probleme de mediu**

### • RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent categoria de folosință de terenuri arabile în intravilan, respectiv curți construcții pentru parcela situată la strada Armoniei.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, este în continuă creștere.

### • EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

### • MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE  
Nu e cazul.
- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC  
Nu e cazul.

## **2.9. Opțiuni ale populației**

Terenul studiat este proprietate privată, iar zona studiată este alocată funcțiunii rezidențiale, conform UTR 22 din PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 105/2012. În ultimul deceniu, parte din terenurile aparținând acestui UTR au fost reglementate cu funcțiune rezidențială.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele:

- Retragerea de minim 6m față de limita posterioară a parcelelor rezultate și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Limită de implantare 10m față de inelul IV de circulație Timișoara;
- Bordarea cu volume cu un regim de înălțime mai mare pe proprietățile adiacente Inelului IV de circulație și o scădere a regimului de înălțime către strada Armoniei, respectiv către limita de teren administrativ Timișoara-Dumbrăvița;
- Armonizarea funcțiunilor propuse cu prevederile Masterplanului;
- Respectarea prevederilor din Avizul de oportunitate nr. 12 din 29.09.2016

### **3.2. Prevederi Masterplan**

Conform prevederilor Masterplanului, zona studiată se încadrează în:

POLITICA 4: Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive, asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare;

POLITICA 5: Creșterea atractivității orașului pentru localnici și vizitatori, îmbunătățirea calității spațiului public urban și o mai bună gestionare a domeniului public și a rețelei de spații verzi;

POLITICA 6: Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, crearea unor zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare și reconversie;

POLITICA 8: Creșterea atractivității orașului pentru localnici și vizitatori, asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate, cu implicații la nivel de cartier.

### **3.3. Prevederi PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017**

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată 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.

Prevederile PUG au implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei de studiu prin lărgirea prospectelor stradale pe majoritatea arterelor de circulație existente în zonă. Acest lucru va determina o circulație fluidizată la nivel de oraș între zonele limitrofe și centrul orașului.

### **3.4. Propuneri zonificare funcțională**

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe zona constituită de cele 5 parcele, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte- locuire individuală, semicolectivă, colectivă și funcțiuni complementare locuirii.

Ținând cont că inelul IV de circulație traversează terenurile studiate, se propune ca parcelele rezultate stânga-dreapta față de inelul de circulație să capete o importanță mărită, fiindcă constituie frontul stradal al unei artere majore de trafic și, de asemenea, participă la percepția secvențială de pe întreg traseul inelului IV. Așadar, conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru aceste parcele este de maxim S+P+5E+Er, și cu un coeficient de utilizare al terenului(CUT) de max. 2,4.

În planul secund, către str. Armoniei și către str. Phoenix, regimul de înălțime propus scade succesiv. Astfel, pe parcelele rezultate în zona de mijloc a terenurilor, regimul de înălțime scade la S+P+2E+Er pentru locuințe colective mici, fiind separate de zonele cu regim de înălțime mai mare prin parcele de spații verzi.

Primele două parcele de la str. Armoniei au un regim de înălțime de S+P+1E+M pentru locuințe individuale și la parcelele de la str. Phoenix regimul de înălțime ajunge la S+P+2E+Er, pentru locuințe unifamiliale/bifamiliale.

### **3.5. Valorificarea cadrului natural**

În prezent terenurile sunt neamenajate și, momentan, acoperite de vegetație spontană crescută haotic. pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare. Prin planul urbanistic propus se prevăd parcele de spații verzi amenajate.

### **3.6. Modernizarea circulației**

În conformitate cu prevederile Masterplanului, Politica 4: Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare, inelul IV intră la categoria „inele majore”. Terenul rezervat pentru lărgirea inelului în CF nr. topo 2161/2 are o lățime de 26,7m și permite un prospect stradal de 24 m, respectiv carosabil 14m și pachet de trotuar pietoni, pistă biciclete și zonă verde însumând 5m pe fiecare parte a carosabilului.

Fiind o zonă în proces de urbanizare, toate cele 3 străzi ce bordează amplasamentul sunt propuse spre lărgire, rezultând astfel o zonă de teren rezervată pentru o posibilă lărgire viitoare.

Strada Armoniei este în prezent o stradă cu sens unic, având dimensiunea carosabilului de 3,5m. Prospectul stradal existent este de 8,5m, iar cel propus de 14m. Rezultă o fâșie de teren de lățime 2,25 - 2,55m (aproximativ 44mp) rezervată pentru posibilă lărgire a străzii.

Strada Phoenix este neurbanizată, fiind alcătuită din pământ bătut și pietriș, cu o lățime de aproximativ 4m. Ținând cont de faptul că această stradă desparte teritoriul administrativ al municipiului Timișoara de Dumbrăvița, prospectul stradal propus este de

24m, rezultând o fâșie de aproximativ 4,2m (aproximativ 178mp) rezervată pentru lărgirea acesteia.

Pentru ca terenurile studiate să poată fi urbanizate, se propune realizarea unui drum public, perpendicular pe inelul IV, prin cedarea echitabilă dintre proprietarii parcelelor vecine cu 8m de-o parte și de alta a limitei de proprietate, astfel încât să rezulte un drum public cu un profil stradal de 16m, compus din 6m carosabil și pachet de trotuar pietoni, zonă verde și parcaje însumând 5m de fiecare parte a carosabilului.

Se vor asigura locuri de parcare în cadrul noii străzi create, în funcție de posibilitățile și dimensiunile rezultate între accesese la parcele. Terenul aferent drumului public va fi cedat și va rămâne proprietate publică.

Lucrările rutiere de extindere se vor executa conform proiectului de specialitate.

### 3.7. Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Locuințe colective și funcțiuni complementare”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – Locuințe si funcțiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

#### ☯ Bilanț teritorial - global

		Situație existentă	Situație propusă			%
<b>Teren studiat</b>		<b>18.921 mp</b>	<b>18.921 mp</b>			<b>100</b>
<b>Teren pentru drumuri și spații verzi</b>	- teren pentru drum nou propus ce urmează a fi cedat domeniului public	0 mp	3.519 mp	18.60%	3.741 mp	19.77
	- teren de utilitate publică rezervat pt. lărgirea străzilor Armoniei și Phoenix		222 mp	1.17%		
	- spații verzi comasate (lot 5 + lot 8)	0 mp	1.006 mp	5.32%	2.173 mp	11.49
	- spații verzi rezultate din aliniamentul la strada Grigore Alexandrescu		1.167 mp	6.17%		
<b>Teren construibil</b>	- suprafața maximă ce poate fi ocupată cu construcții	0 mp	5.911 mp	31.24%	13.007 mp	68.74
	- suprafața maximă ce poate fi ocupată cu circulații, alei, parcaje		4.725 mp	24.97%		
	- suprafața minimă de spații verzi		2.371 mp	12.53%		

#### ☯ Bilanț teritorial - raportat la suprafața parcelelor construibile rezultate

	mp	%
Suprafața cumulată a parcelelor construibile	14.388	100
Suprafața maximă ce poate fi ocupată cu construcții	5.911	41
Suprafața maximă ce poate fi ocupată cu circulații, alei, parcaje	4.880	34
Suprafața minimă de spații verzi	3.597	25

### 3.8. Dezvoltarea echipării edilitare

În conformitate cu prevederile Masterplanului, Politica 4 Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare, Programul 1, sunt prevăzute completarea rețelei de apă și rețelei de canalizare.

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

#### Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei se vor prevedea doua posturi de transformare prefabricate, alimentate din linia de 20kV din zonă. De la posturile de transformare vor pleca rețele de joasă tensiune stradale de la care se vor realiza branșamente individuale la locuințe.

Tot de la aceste posturi de transformare se va asigura și iluminatul stradal cu corpuri de iluminat cu surse LED de 100W montate pe stâlpi metalici.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de firme autorizate și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

#### Telecomunicații și televiziune prin cablu

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde rețelele de telecomunicații și cablare TV din zonă. De la aceste rețele se vor realiza branșamente individuale la locuințe și la obiectivele de dotări și servicii.

#### Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă potabilă al municipiului Timișoara, existent pe str. Armoniei și administrat de s.c. AQUATIM s.a..

Acest lucru se va face prin extinderea rețelei de apă de pe str. Armoniei cu o țevă PE-HD, De.125 mm, pe o lungime de 470 m, pe strada nou creată, care urmează a fi cedată domeniului public, până în dreptul ultimei unități de locuit.

Branșamentele propuse ale parcelelor din PUZ vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor de pe fiecare parcelă. Conductele de apă se vor realiza din țevă de polietilenă PE-HD, De.32-65 mm și se vor amplasa în zona verde. De asemenea, la cca 1 m față de limita de proprietate se va monta câte un cămin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat. Lungimea totală a branșamentelor va fi de 190 m.

Presiunea necesară la branșament este de 1,5 atm.

Pe traseul rețelei stradale de apă propusă în zona PUZ, sunt prevăzuți hidranți de incendiu, la o distanță de max. 100 m, în număr total de 6.

#### Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona situată în intravilanul municipiului Timișoara va prelua strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al municipiului Timișoara (aflat în administrarea s.c. AQUATIM s.a.)

Acest lucru se va face prin extinderea rețelei de canalizare de pe str. Armoniei, pe o lungime de 464 m, pe strada nou creată, care urmează a fi cedată domeniului public, până în dreptul ultimei unități de locuit. Rețeaua stradală de canalizare propusă pentru extindere, se va executa din tuburi din PVC cu diametrul D=315 mm.

Racordurile parcelei la rețeaua de canalizare vor funcționa gravitațional, iar la limita de proprietate se va monta câte un cămin de racord. Racordurile menajere ale parcelelor se vor executa cu tuburi din PVC, diametru D=200 mm. Lungimea totală a racordurilor este 260 m.

Apele uzate descărcate în final sunt descărcate la stația de epurare a municipiului Timișoara.

Pe rețeaua de canalizare se vor monta cămine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea propusă va funcționa gravitațional.

#### Canalizarea pluvială

Apele pluviale de pe fiecare parcelă vor fi colectate de către o rețea pluvială de incintă, îngropată, din tuburi PVC–KG cu diametrul D=315 mm; apele pluviale de pe construcții, convențional curate, se descarcă direct în bazinele de retenție de pe fiecare parcelă, iar apele pluviale colectate de pe zona de circulație și parcări sunt colectate, trecute prin separatoare de hidrocarburi și de asemenea descărcate în bazinele de retenție ape pluviale.



Din acestea apele de ploaie vor fi descărcate după momentul ploii, în căminele de racord al fiecărei parcele. Înainte de căminul de racord pe conducta de descărcare apă pluvială se montează câte un cămin de debitmetru pentru măsurarea cantității de apă pluvială descărcată în rețeaua de canalizare. Apele pluviale de pe zona care se cedează domeniului public și pe care se va realiza noua stradă sunt colectate prin guri de scurgere și descărcate direct în extinderea de canalizare propusă pe noua stradă.

#### Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă.

#### Colectarea și depozitarea deșeurilor

Se va realiza în recipiente de colectare selectivă, amplasate pe platforme special amenajate în cadrul parcelelor.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

### **3.9. Îmbunătățirea calității spațiului urban**

Soluția propusă se armonizează cu prevederile Masterplanului: Politica 5: Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public, Programul 1: Creșterea calității spațiului public urban și Programul 2: Creșterea calității rețelei de spații verzi.

Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Din suprafața totală a terenului, 3519mp, reprezentând 18.60% se va constitui în circulații pietonale, auto și parcaje. Suplimentar vor fi amenajate două parcele cu caracter de zonă verde, având suprafețe de 650mp, respectiv 356mp și două zone verzi cu rol de protecție intercalate între inelulul IV și zona de locuire nou constituită. Parcelele vor avea acces la spații de joacă pentru copii și spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor proprii și pentru vizitatori.

### **3.10. Obiective de utilitate publică**

<b>TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR</b>	
Teren proprietate privată	18.921 mp
<b>CIRCULAȚIA TERENURILOR</b>	
Terenuri aflate în domeniul privat	18.921 mp
Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	3.519 mp

## **4. CATEGORIILE DE COSTURI**

**ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale**

#### **☞ Costuri suportate de investitorii privați**

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de bransamentele edilitare

- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile racordurilor auto la strada nou propusă, respectiv accesele carosabile la str. Armoniei și Phoenix
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi de protecție intercalate între inelul 4 și zona de locuințe

#### ☞ **Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale**

Autoritatea publică va finanța:

- lărgirea inelului IV de circulație
- amenajarea trotuarelor și zonelor verzi după realizarea acceselor pe parcelele de la str. Armoniei și Phoenix
- execuția drumului public nou propus prin P.U.Z.
- costurile legate de extinderea rețelelor edilitare, lucrărilor electrice și iluminatul stradal pe porțiunea de teren cu intenția de a fi cedată.

## 5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, str. Armoniei nr. 20, 20A, Timișoara** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,  
Arh. Paula Marinescu

Specialist RUR,  
Arh. Răzvan Negrișanu