

Biroul Individual de Arhitectură " arh. Crețu Emanuel"

Ghiroda, str. Zimbrului nr. 12, tel 0744 532619

**DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA  
AVIZULUI DE OPORTUNITATE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

AMPLASAMENT - intravilan TIMISOARA, zona PLOPI ,str.CANALUL BEGA

CF.NR.433108,NR.CAD.433108 Timișoara

BENEFICIAR - HELMBERGER ROXANA CRISTINA

PROIECT NR. - 298 / 2018

## **FOAIE DE CAPĂT**

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Faza : **AVIZ DE OPORTUNITATE**

Amplasament : **TIMISOARA, STR.CANAL BEGA NR.12A,  
PARCELA C.F. NR. 433108TIMISOARA, NR.CAD.433108,  
JUDEȚUL TIMIȘ**

Beneficiar : **HELMBERGER ROXANA CRISTINA**

Proiect nr. : **298 / 2018**

Proiectant general : **BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA arh. Crețu Emanuel,  
Str. Zimbrului nr. 12, Ghiroda, jud.Timis**

**URBANISM – arh. Crețu Emanuel**

## **BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE**

### **PIESE SCRISE**

- 01 . FOAIE DE CAPAT
02. BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
03. MEMORIU DE PREZENTARE
04. CERTIFICAT DE URBANISM
05. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA

### **PIESE DESENATE**

01. PLAN DE INCADRARE IN ZONA 1 : 5000
02. PLAN DE SITUATIE 1 : 500
03. PLAN CADASTRAL
04. REGLEMENTARI URBANISTICE ZONALE
05. SITUATIE EXISTENTA
06. REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE
07. MOBILARE PARCELA SI VOLUMETRIE

Intocmit

Arh.Cretu Emanuel

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

Denumirea lucrării - PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE,  
intravilan Timișoara zona Plopi, str.Canalul Bega nr.12A,  
CF.NR.433108,NR.CAD.433108 Timișoara, S teren – 10.266 m<sup>2</sup>  
Beneficiar - HELMBERGER ROXANA CRISTINA

Proiectant general - Birou Individual Arhitectura arh.Cretu Emanuel

Data elaborării - iulie2018

### **1.2. OBIECTUL P.U.Z.**

#### 1.2.1 Solicitări ale temei - program

Prin tema program se solicită analizarea spațiului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE, intravilan Timișoara zona Plopi, str.Canalul Bega nr.12A, C.F. 433108 Timișoara, nr. cad. 433108, Steren-10.266 m<sup>2</sup>

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în extravilanul municipiului Timișoara, în partea de est, în zona Plopi, strada Canalul Bega, a unor locuințe pe o parcelă în suprafața de 10.266 m<sup>2</sup> teren. Delimitarea zonei studiate este făcută la nord de str.Canal Bega, la est și sud de parcele private cu regim de curți construcții, la vest de parcele agricole în intravilan .

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren agricol în intravilanul localității Timișoara
- este adiacent zonei de locuințe la est și sud

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității.

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL - CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN), zona studiată se încadrează în politica 6- Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, programul 1- creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale.

Prin contextul urbanistic se definește conform noului PUG ca zonă cu destinație de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un plan parcellar de tip urban. Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat într-o primă etapă de către Primăria Timișoara, Certificatul de Urbanism nr. 5115 din 23.11.2017 beneficiar Helmberger Roxana Cristina

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

- Planul de Amenajare a Teritoriului municipiului Timișoara;
- R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ – GM – 010 – 2 000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 /N/16 august 2 000.

În urma analizării documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului necesită o rezolvare urbanistică pentru închiderea spațiului între treburile de locuințe din intravilan și noua stradă propusă prin PUG
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **locuințe individuale cu regim redus de înălțime de tip urban**, conform în concordanță cu construcții existente deja în zona, în intravilanul municipiului Timișoara;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă.

- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc. racordate v.l.a sistemul centralizat al localității

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare a proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă, atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute.

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

### **2.1 EVOLUȚIA ZONEI**

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de est a municipiului Timișoara, cu acces din strada Sebes.

Amplasamentul, face parte din intravilanul municipiului Timișoara.

Planul de amenajare a teritoriului Municipiului Timișoara propune pentru această zonă locuințe individuale. Din punct de vedere a circulațiilor sunt propuse câteva artere care să relaționeze și să fluidizeze circulația

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul - atât din punct de vedere a traficului cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare .

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul este situat în estul municipiului Timișoara, amplasat la sud față de Canalul Bega. Vecinătățile sunt:

- la nord str.Canal Bega
  - la sud parcela privată C.F.nr.436222, nr.top 8046
  - la est parcela privată C.F.nr.439054, nr.top 8043-8044/2
  - la vest parcela privată C.F.nr.434530, nr.top 8055/1/1
- Suprafața terenului este de 10.266 m<sup>2</sup>.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată este situată la șes , altitudinile fiind cuprinse în intervalul 84 – 88 m față de cota Mării Negre.

Amplasamentul cercetat se află în Zona Timisoara, jud. Timiș.

Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Platforma menționată face parte din punct de vedere geomorfologic din Câmpia joasă denumită Câmpia BANATULUI. Astfel 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 (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază.

Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază.

În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

Din punct de vedere al climei, zona se caracterizată printr-o climă continental moderată, cu influențe mediteraneene și oceanice, cu temperaturi medii anuale ridicate, de 10 – 11°C .

Precipitațiile medii anuale – 600 – 650mm

- vânturile dominante sunt de Est și Nord, apoi de cele de Nord - Vest și Sud

- anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și adesea capricioase
- verile sunt uscate și lungi
- toamnele sunt lungi și cu temperaturi relativ constante
- iernile sunt 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 (  $T_{max} \geq 30^{\circ}C$  ) : 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor : 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1 924,1 ore/an.
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- numărul 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 radiație solară medie de 736 cal/m<sup>2</sup> la 21.06 și 118 cal/m<sup>2</sup> la 22.12 cu 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 repartiție relativ uniformă în suprafață a unora dintre elementele meteorologice.

Din punct de vedere seismic, conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea *Chisoda* sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt  $T_c = 0,7$ sec.; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0 = 2,50$ ; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$ .

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

## 2.4. CIRCULAȚIA

În prezent accesul pe parcelă se poate face din strada Canal Bega.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan extins. Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este :

- C.F. 433108 Timișoara, nr. cad. 433108, nr.top.8047/1/1 în suprafață de 10.266 mp, arabil intravilan, proprietar Helmberger Roxana Cristina

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- a) terenuri cu destinația de curți construcții, aflate în proprietate privată
- b) terenuri cu destinația de agricol, aflate în proprietate privată
- c) strazi in intravilan

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii: a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație): - traseele drumurilor existente din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

### 2.6.1 Alimentarea cu apă și canalizare

În apropierea zonei există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare pe strada Canal Bega și se poate face racordarea la noii consumatori pe strazile noi propuse, precum și canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

În interiorul terenului studiat nu există canale de desecare.

### 2.6.2 Alimentarea cu gaze naturale

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal nu există rețea de gaze naturale.

### 2.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal există o linie electrică aeriană care afectează amplasamentul. Se vor studia pentru acestea soluții de reglementare de către ENEL a rețelilor și se va asigura alimentarea noilor consumatori.

### 2.6.4 Telefonizare

În zonă nu există cabluri fibră optică, ce ar impune restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente.

### 2.6.5 Rețea de televiziune în cablu

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu pe strada Canal Bega și se poate face racordarea la noii consumatori pe strazile noi propuse.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

Se va asigura în consecință, un procentaj optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

În prezent, zona este dotată cu canalizare centralizată, cu rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de canalele de desecare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă se referă la strada Canalul Bega, datorită intensității traficului.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Parcelarea este făcută tocmai pentru a veni în întâmpinarea cerinței locuitorilor pentru a se putea construi locuințe proprietate personală cât și altor persoane ce doresc să construiască. Proprietatea este proprietate privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt locuințe individuale amplasate pe loturi private, clădiri cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

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

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul municipiului;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

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

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform prevederilor P.U.G. Timisoara pentru această zonă sunt propuse funcțiuni de locuințe individuale și zona verde de protecție pentru viitorul pod ce va traversa canalul Bega. În P.U.G.-ul Timișoarei această zonă este încadrată în intravilan, teren agricol. Din discuțiile cu autoritățile locale a reieșit că zona poate să devină suport pentru mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii. Documentația propune utilizările funcționale ale zonei, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. Sunt evidențiate traseele de utilități care au impus restricții precum și culoarele de protecție.



### 3.2 Ridicarea topografica

În vederea realizării parcelării și amplasării unor locuințe a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât și poziția drumurilor și a drumurilor de exploatare existente în raport cu loturile vecine. Suportul pentru partea desenată a prezentului studiu, are la bază ridicarea topografică realizată.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este plan.

În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu un grad maxim de ocupare a terenului, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Realizarea construcțiilor se va face în limita regimului de P + 1E + M pentru zona rezidențială ( locuințe individuale ), acoperite cu acoperișuri cu șarpantă și învelitoare din țigla sau tablă. Se vor realiza terase nebetonate și plantate către spațiile verzi. Orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile să fie însoțite corespunzător normelor în vigoare.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.G.-ul Timisoara.

Circulația ce urmează să se realizeze în zonă va fi de două tipuri:

- circulație majoră ce se va desfășura pe viitorul pod ce va traversa canalul Bega
- circulație de acces auto și pietonal la dotări și la locuințe, de asemenea de accesul ocazional de diferite intervenții ce pot apărea , tehnice și utilitare.

Este nevoie de etapizarea rezolvării circulației având în vedere propunerea din PUG de construire a podului peste Bega.

- Etapa I-a – se propune un drum de acces la viitoarele loturi de locuințe care va fi pe terenul beneficiarului

- Etapa II-a – la realizarea podului peste Bega drumul din etapa I-a va fi desființat și accesul la terenuri se va face pe bretelele de racord la noua magistrală, bretelele ce vor afecta și alte terenuri din zonă

În interiorul terenului aferent investiției sunt propuse a se rezerva teren pentru căile de circulație cu un prospect stradal de:

- 30,00 m ( profil transversal PT14 din PUG nou ) pentru artera ce va fi și podul peste Bega

- 9,00 m cu două benzi de 3m lățime carosabil pentru strada ce va deservi viitoarele parcele de locuințe . Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare).

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcămințe bituminoasă din mixturi asfaltice.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone pentru **locuințe individuale**;

- asigurarea mai multor accese în zona studiată;
- spații verzi - parc și spații verzi de aliniament și cu rol de protecție
- **regim de înălțime maxim (S)+P+1E+M/Er pentru zona de locuințe P.O.T. maxim = 35%, CUT. Maxim = 0.9; H max. cornișă 8m;H max. coama 12 m**
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare

### 3.6.6. BILANT TERITORIAL SI INDICI MAXIMI ADMISIBILI

0	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		S (m <sup>2</sup> )	% din S	S (m <sup>2</sup> )	% din S
1	TEREN ARABIL	10.266	100	0	0
2	ZONA REZIDENTIALA (LOCUINTE INDIVIDUALE)	0		2.923	29
3	ZONA CIRCULATII STRAZI	0		2.091	20
4	ZONA REZERVATA PENTRU CIRCULATII ( POD PESTE BEGA) CONF.PUG			4.423	43
5	ZONE VERZI	0		829	8
	TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	10.266		10.266	100

Investiția se va face gradat și etapizat.

Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcțional între ele astfel că există posibilitatea ca ele să aibă ulterior destinații diferite. Fiecare clădire va avea utilități proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

Se vor asigura locuri de parcare în incinta parcelelor pentru proprietari și vizitatori .

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei distanțe minime de față de limitele parcelelor.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Zona se va dezvolta din punct de vedere al utilitatilor prin realizarea rețelilor de apă, canalizare și gaz. Aceasta se va face conform cerințelor impuse de proprietarii rețelilor municipale și de reglementările locale. Toate construcțiile noi se vor racorda obligatoriu la aceste rețele edilitare.

### **4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Ca priorități în zonă ce trebuie rezolvate sunt drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută și echipările edilitare.

Necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu construcții și a păstra un caracter rezidențial peisager cu

Biroul Individual de Arhitectură " arh. Crețu Emanuel"

Ghiroda, str. Zimbrului nr. 12, tel 0744 532619

zone plantate abundent și construcții puține.

În zonă se observă o dezvoltare importantă de construcții de locuințe. Aceasta duce la concluzia din punct de vedere urbanistic că și dezvoltarea unor construcții rezidențiale de locuințe în zona este oportună. Pe terenul luat în studiu, proprietarul dorește să realizeze o parcelare destinată construcției de locuințe familiale . Terenul se va dezmembra cu părți aferente fiecărei locuințe . Casele vor cuprinde funcțiunile specifice locuințelor, garaje și spații de parcare proprii, terase către zonele verzi plantate , centrale termice proprii, racorduri la apă și canal, spații de depozitare a pubelelor de gunoi.

Pentru alte funcțiuni decât cele de locuit se vor respecta și realiza parcări în concordanță cu R.G.U. De asemenea se vor respecta normele legale specifice respectivelor funcțiuni.

Intocmit :  
arh. Crețu Emanuel