



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL
**ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI
 COMPLEMENTARE**

intravilan extins Timișoara, zona Mehala,
 C.F. 408142, nr. cad. A576/17, C.F. 408135, nr. cad.
 A576/11; **S teren=26.800 m²**

Beneficiari:

BALASIU OCTAVIAN GHEORGHE, BALAS ELENA
 SIMZIANA

Timișoara, str. Bucovinei nr. 15/B

Proiectant general:

S.C. Atelier CAAD S.R.L.

Arh. Cătălina BOCAN

Data elaborării:

noi 2018

Această documentație este proprietatea intelectuală a Atelier CAAD S.R.L. și intră sub incidența legii dreptului de autor. Reproducerea, copierea sau multiplicarea parțială sau în totalitate a documentației se poate face doar cu acordul scris al firmei mai sus menționată



LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general: **S.C. Atelier CAAD S.R.L.**

Coordonator proiect: Arh. Cătălina BOCAN

Arhitectură și urbanism: **S.C. Atelier CAAD S.R.L.**

Arh. Cătălina BOCAN

Drumuri: **S.C. ALPHA ENGINEERING S.R.L.**
Ing. Adrian Zbircea

Edilitare – apă canal: **S.C. PRO WASSER AT S.A.**

Ing. Simona FINTINEANU

Edilitare – electrice: **S.C. CAPABIL S.R.L.**

Ing. Adrian ULEU

BORDEROU **A. PIESE SCRISE**

TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5, tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Foaie de capăt
Lista de responsabilități
Borderou
Memoriu
Certificat de urbanism nr.4321 din 31.10.2018
Extrase CF 408142, 408135
Plan incadrare in zona Primaria Timisoara 1:5000
Plan de situatie Primaria Timisoara 1:1000

B. PIESE DESENATE

Planșa 00 –	Încadrarea în PUG Timisoara, plan cadastral	sc.1:10.000
Planșa 01 –	Situația existentă	sc.1:1000
Planșa 02 –	Reglementari urbanistice	sc.1:1000
Planșa 03 –	Propunere de mobilare	sc.1:1000
Planșa 04 –	Studiu cvartal+ Volumetrii	sc.1:2000



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,

intravilan extins Timișoara, zona Mehala,

C.F. 408135, nr. cad. A576/11,

C.F. 408142, nr. cad. A576/17

S teren=26.800 m²

Beneficiari: BALASIU OCTAVIAN GHEORGHE, BALAS ELENA- SIMZIANA

Timișoara, str. Bucovinei nr. 15/B

MEMORIU DE PREZENTARE



1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

Denumirea lucrării: **P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

intravilan Timișoara, zona Mehala,
 C.F. 408142, nr. cad. A576/17, C.F. 408135, nr. cad. A576/11,
S teren=26.800 m²

Beneficiari: BALASIU OCTAVIAN GHEORGHE, BALAS ELENA SIMZIANA
 Timișoara, str. Bucovinei nr. 15/B

Proiectant general: **S.C. ATELIER CAAD SRL.**

Arh. Cătălina BOCAN

Data elaborării: **NOI. 2018**

- **Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ:**

Solicitări ale temei – program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PUZ- ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Timișoara, **zona Mehala**, C.F. 408142, nr. cad. A576/17, C.F. 408135, nr. cad. A576/11,
S teren=26.800 m²

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-vest, în zona Mehala, cu acces din str. G. Alexandrescu (prin drumul de exploatare DE 575) și str. propusa prin documentatia de urbanism aprobată la sud, a unor locuințe cu funcțiuni complementare, pe o suprafață de **26.800 m²** teren. Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren agricol în intravilanul localității Timișoara
- este adiacent altor Planuri urbanistice avizate deja.

- **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 – ETAPA 2 – 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 Uliu – Zonă de urbanizare – Locuințe individuale cu caracter urban.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de curți construcții în extravilan.

C.F. **408142** Timișoara, număr top A576/17 în suprafață de 16.300mp, teren arabil intravilan extins, proprietar – BALASIU OCTAVIAN GHEORGHE, BALAS ELENA SIMZIANA

C.F. **408135** Timișoara, număr cad A576/11 în suprafață de 10.500mp teren arabil intravilan extins, proprietar – BALASIU OCTAVIAN GHEORGHE, BALAS ELENA SIMZIANA

- S totală =2,680ha

- **Zona studiată:**

Caracterul zonei din punct de vedere urbanistic este dat de clădiri locuințe individuale.

Fiind vorba de un teren situat într-o zonă în continuă dezvoltare cu construcții existente în vecinătate, limita de studiu a fost stabilită astfel:



Delimitarea zonei studiate este făcută la nord-vest de drumul major cu profil PTT35 prevăzut prin PUG Timișoara etapa 3 (în vecinătatea HC 670 și DE 578), la nord-est de DE 561, la sud-est de drumul major cu profil PTT73 prevăzut în PUG Timișoara etapa 3 și respectiv LEA 110KV, la sud-vest de drumul de exploatare DE620.

Accesul in zona se realizeaza din drumul de exploatare DE575 si DE 561

Categoriile functionale ale dezvoltării, unitati/subunitati functionale

Funcțiunea conform PUG aprobat cu HCL157/2002 prelungit prin HCL 131/2017– zona propusa pentru locuinte si functiuni complementare cu interdicție de construire pana la elaborare PUZ, teren posibil afectat de canal si de sistematizarea zonei.

Funcțiunea conform noului PUG – ULiu- zona de urbanizare – zona de locuinte individuale de tip urban

Funcțiunea propusa : beneficiarii doresc dezvoltarea unui ansamblu de locuinte cu functiuni complementare la parter.

- Teren pt locuinte colective cu functiuni complementare la parter max. S+P+2E+M/Er(6ap pe parcela)-5.908mp- 22,04
- Teren pt locuinte individuale/ semicolective S+P+1E+M/Er-4.684mp- 17,48%
- Spatii verzi -1.341mp-5,01%
- Teren rezervat pentru drum – ce se va ceda -7.775mp-29,01%
- Total-26.800mp-100%

Funcțiuni propuse posibile a fi implementate in interiorul parcelei aferente PUZ-ului in lucru:

- drumuri de incinta, alei pietonale
- locuinte colective cu functiuni complementare la parter regim maxim de inaltime S+P+2E+M/Er(max 6 ap pe parcela)
- locuinte individuale/semicolective regim maxim de inaltime S+P+1E+M/Er(maxim 2 unitati locative pe parcela)
- dotari si servicii publice cu locuire la nivelele superioare, regim maxim de inaltime S+P+3E+M/Er(max 8 unitati locative/parcela)

-spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri si platforme interioare, garduri si imprejuriri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi.

-zona de spatii verzi in incinta

• **Servituti**

Se va deschide strada propusa la sud-vest, in puz aprobat cu HCLnr 248/27.06.2017 , se vor mari prospectele drumurilor de exploatare, cedandu-se domeniului public o suprafata de teren de 7.775mp

• **Dotari de interes public**

Zona de dotari si servicii publice va fi integrata in funcțiunea de locuinte colective, realizandu-se la parterul ansamblului propus cu acces din drumul DE561, profil prevazut in PUG cu o latime totala de 20m.



- **Asigurarea accesurilor, parcajelor, utilitatilor**

Pentru realizarea investitiei se propun lucrari privind dezvoltarea echiparii edilitare, asigurarea acceselor pe teren, asigurarea locurilor de parcare necesare functionarii corecte a functiunilor propuse prin PUZ. Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislatiei in vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face prin partea de sud-vest prin strada propusa in puz aprobat , prin DE575 si DE561.

in momentul acesta :

- se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat; necesarul de locuri de parcare se va stabili la faza DTAC, in functie de capacitatea cladirilor, functiunea propusa pentru implementare, cu respectarea RGU(aprobat prin HG525/96) si RLU Timisoara
- se vor respecta normele de igiena și normele PSI.

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

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zona

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

Rețelele de echipare edilitara se vor realiza prin grija beneficiarului. Din punct de vedere al echiparii edilitare, obiectivele actuale existente in zona sunt bransate la toti furnizorii de utilitati:apa, canalizare menajera si pluviala, gaz, curent electric, existand posibilitatea unor eventuale extinderi de retele.

- **Capacitatile de transport admise**

Prin dimensionarea acceselor auto si pietonale, nu se admite circulatia masinilor de mare tonaj dupa finalizarea drumurilor, singurele masini mari permise in zona sunt cele de interventii

Configuratia circulatiilor auto si a parcajelor in interiorul parcelelor propuse se va realiza la faza DTAC, in functie de destinatia obiectivului propus.

2. INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME SI MAXIME

Subzona locuinte individuale cu functiuni complementare la parter (maxim 2 unitati locative pe parcela)-

P.O.T. max 35%

C.U.T. max – 0,9

Hmax. coama 12m, Hmax cornisa 8m S +P+1E+M/Er

zona verde pe parcela rezultata 30%

Subzona locuinte colective cu functiuni complementare la parter- maxim 6 unitati locative/parcels

P.O.T. max 35%

C.U.T. max – 1,20

Hmax. coama 15m, Hmax cornisa 12m S +P+2E+M/Er

zona verde pe parcela rezultata 25%

Subzona dotari si servicii publice cu locuire la nivelele superioare- maxim 8 unitati locative/parcels

P.O.T. max 40%

C.U.T. max – 1,8



Hmax. coama 17m, Hmax cornisa 14m S +P+3E+M/Er
zona verde pe parcela rezultata 15%

Subzona spatii verzi – parcuri de utilitate publica – min 5%

Regimul de aliniere al constructiilor:

conform plansa de reglementari: se vor retrage fata de frontul stradal cu 6m, 10m fata de limita posterioara si 2m fata de limitele laterale, pentru cladiri cu regim de maxim P+1E, iar pentru cele care depasesc aceasta inaltime retragerea fata de limitele laterale va fi H/2 din inaltimea la cornisa.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

În zona aferentă terenului studiat există construcții pe parcele private.

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul este nefolosit, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine nu există.

Principalele disfuncționalități:

a) de circulație :

- Strazile nu au un profil adecvat cu trotuare spatii verzi, zona carosabila definita

Prezentul studiu se incadreaza in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunere de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Conform Masterplanului Timisoarei propunerea se incadreaza in tendinta de marire a fondului construit de locuinte.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Din punct de vedere economic si social, investitia va crea noi locuri de munca prin functiunile de servicii propuse la parterul imobilelor de locuit care sa raspunda nevoilor locuitorilor zonei.

5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari:

-lucrarile tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, retelele apa-canal, retele electrice si retele alimentare cu gaz, amenajarea prin pietruire a drumurilor propuse.

Întocmit, șef proiect,
Arh. Cătălina BOCAN