



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 82/13/09 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 438685 Timișoara; Nr. Cad. 438685

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului : P.U.Z. – LOCUINȚE INDIVIDUALE/COLECTIVE MICI
SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Beneficiar: SANDRU Remus Alexandru
SANDRU Cosmina Ramona

Proiectant general: S.C. PRO – ARH TCC S.R.L.

Arh. LAURA TIFAN GY

Data : Octombrie 2020



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 82/13/09 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 438685 Timișoara; Nr. Cad. 438685

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului:	Plan urbanistic zonal Locuințe individuale/colective mici si functiuni complementare Mun. TIMIȘOARA, Jud. Timiș C.F. 438685 Timișoara, nr. Cad. 438685
Beneficiar:	SANDRU Remus Alexandru SANDRU Cosmina Ramona
Proiectant:	S.C. PRO- ARH TCC S.R.L.
Data:	Octombrie 2020

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent extravilanului Municipiului Timișoara. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin C.F. 438685 Timișoara, nr. cad. 438685, proprietari fiind SANDRU Remus Alexandru si SANDRU Cosmina Ramona. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, precum si a Legii 50/1991.

În elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, probat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu alte documentatii de urbanism aprobate in zonă;
- Modul de ocupare a terenului 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.

2.STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTARII URBAINE

2.1 Incadrarea in teritoriu

Terenul studiat se află în partea de Nord-Vest a Municipiului Timișoara, în extravilan, în aria cuprinsă între Calea Torontalului (spre Becicherecu Mic) și calea ferata Timisoara-Arad.

Conform extras CF nr. 438685 si CU nr. 3286 din 16.09.2020 terenul studiat se află în extravilanul municipiului Timișoara, zona fiind cu caracter nedefinit; teren afectat de zona de protecție canal.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 82/13/09 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 438685 Timișoara; Nr. Cad. 438685

Vecinătățile sunt alcătuite în principal din zone pentru locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuire, precum și o zonă de activități economice și de producție, în partea de nord a zonei studiate – Parc industrial Torontalului.

2.2 Analiza situatiei existente

Terenul în studiu are o suprafață totală de 33190 mp, având folosința de teren arabil în extravilan. Conform CF, acesta nu este ocupat de construcții sau amenajări.

În prezent parcela nu este reglementată prin nicio documentație de urbanism.

Terenul se află la o altitudine de aproximativ 92...93 m față de Nivelul Mării Negre (NMN), altitudine caracteristică pentru regiunea Timișoarei. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vecinatatile directe sunt:

- la Nord Vest – canalul Hpr 337 - pârâul Beregsău;
- la Sud Vest – parcela CF nr. 436436, teren arabil în extravilan, liber de construcții;
- la Sud Est – DE732/1/2;
- la Nord Est – parcele pentru locuințe colective cu maxim 4 apartamente, din PUZ aprobat cu HCL 175/2019.

În prezent, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt locuire individuala și colectiva în ansambluri de blocuri cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er, precum și dotări și servicii.

2.3 Căi de comunicație

Accesul pe terenul studiat se face de pe DE732/1/2.

Capacitățile actuale ale străzilor existente sunt: DE732/1/2 – 4,0 m;

Având în vedere destinația propusă pentru zona studiată se va avea în vedere implementarea cu prioritate a unei soluții pentru viitoarele circulații, mărinde profilele străzilor adiacente prin extinderea acestora conform „PLAN URBANISTIC GENERAL TIMIȘOARA”.

Soluția de rezolvare este prezentată în detaliu la punctul “ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI”.

2.4 Ocuparea terenurilor

În prezent, funcțiunea terenului studiat este de teren arabil în extravilan, liber de construcții.

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de locuire individuala și colectiva în ansambluri de blocuri cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er, prin PUZ aprobat cu HCL nr. 175/2019, precum și unități de producție, depozitare și servicii – Parc industrial Torontalului.

Pentru terenul studiat și vecinătățile acestuia, un există prevederi în P.U.G. Timișoara.

Atât pe terenul studiat, cât și pe terenurile imediat învecinate nu se află construcții.

Principalele disfuncționalități în zonă sunt reprezentate de:

- Vecinătatea DE732/1/2, al cărei prospect transversal este necorespunzător pentru preluarea traficului auto și pietonal prevăzut pentru această zonă.

2.5 Echiparea edilitara

2.5.1. Căi de comunicație

În prezent, accesul pe terenul studiat se face de pe drumul de exploatare DE732/1/2 dinspre Timișoara.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 82/13/09 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 438685 Timișoara; Nr. Cad. 438685

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, cea de zonă de locuințe individuale și colective, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

2.5.2. Rețele edilitare

În prezent nu există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații pe terenul cuprins în studiu, dar acestea sunt în curs de realizare în vecinătate, fiind posibilă extinderea acestora până la terenul ce face obiectul P.U.Z.

2.5 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

2.6 Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează să se realizeze sunt investiții amplasate pe loturi cu un regim de înălțime de maxim S+P+2E+Er/M.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Elemente de tema

Obiectivele majore ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- zonificare funcțională – pentru stabilirea funcțiilor permise
- stabilirea obiectivelor nou propuse și a disponibilităților de amplasament
- organizarea circulației și amenajarea domeniului public
- măsuri de reglementare urbanistică a zonei, ca instrument de aplicare de către foruri abilitate.

3.2 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. propus se va asigura un echilibru optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Zona din lungul drumurilor va fi valorificată ca spațiu verde și va fi agrementată cu plantații adecvate sitului.

3.3 Zonificarea teritoriului

Ținând cont de dezvoltarea urbană a Municipiului Timișoara se înaintea următoarele propuneri:

- o parcelare a terenului în loturi cu suprafețe diferite ce nu vor fi mai mici de 500 mp, în vederea transformării caracterului zonei în zonă de locuințe cu funcțiuni complementare.
- se estimează un număr de maxim de 130 familii în zona studiată.
- se propun intervenții specifice unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare (regim de înălțime, aliniere, integrare, asigurarea circulației și locurilor de parcare, spații verzi).

3.4 Organizarea circulației și accesibilitate

Strazile vor avea următoarele profile:



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 82/13/09 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 438685 Timișoara; Nr. Cad. 438685

- 12 m – străzile nou propuse prin PUZ, cu un carosabil de 6,0 m, zone verzi și trotuare de 2,0 m, respectiv 1,0 m de o parte și de alta a carosabilului.

Se va asigura numărul de parcuri necesar locuințelor în interiorul parcelei.

3.5 Spații verzi

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se vor amenaja după cum urmează:

- spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de locuințe, minim 5%.
- o parcelă independentă care reprezintă 6,20% din suprafața totală a terenului studiat.
- spații verzi de aliniament în cadrul parcelelor de drumuri;

3.6 Regimul de aliniere al construcțiilor

Având în vedere trama stradala propusa, se stabilește un aliniament ce presupune următoarele retrageri:

Parcelele Nr. 1÷17 – Locuințe individuale cu maxim două apartamente

Regim maxim de înălțime P+1E+M/Er

- retragere obligatorie de 5 m față de străzi;
- retragere H/2, minim 2 m față de limitele laterale ale parcelei;
- retragere minima de 10 m față de spatele parcelei;

Parcelele Nr. 18÷31 – Locuințe colective mici

Regim maxim de înălțime S+P+2E+M/Er

- retragere obligatorie de 5 m față de străzi;
- retragere H/2, minim 3 m față de limitele laterale ale parcelei;
- retragere minima de 10 m față de spatele parcelei;

Parcelele Nr. 32÷33 – Locuințe colective mici cu servicii/comert la parter

Regim maxim de înălțime S+P+2E+M/Er

- retragere obligatorie de 5 m față de străzi;
- retragere H/2, minim 3 m față de limitele laterale ale parcelei;
- retragere minima de 10 m față de spatele parcelei;

3.7 Regim de înălțime

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomandă realizarea unui profil volumetric echilibrat, fără contraste.

Din punct de vedere al regimului de înălțime, construcțiile se vor încadra în limitele de maxim **P+1E+M/Er** pentru locuințele individuale cu maxim 2 apartamente, respectiv **S+P+2E+Er** pentru locuințele colective mici și locuințele colective cu servicii/comerț la parter.

3.8 Modul de utilizare al terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul de locuințe cu funcțiuni complementare, ocuparea terenurilor se va înscrie în limita a maxim 35% pentru parcelele de locuințe individuale cu maxim două apartamente și locuințele colective mici, respectiv 40% pentru locuințele colective cu servicii/comerț la parter.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. nr. 82/13/09 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 438685 Timișoara; Nr. Cad. 438685

Se va respecta un C.U.T. maxim de 1,05 pentru parcelele de locuinte individuale cu maxim două apartamente, 1,40 pentru parcelele de locuințe colective mici, respectiv 1,6 pentru locuințele colective cu servicii/comerț la parter.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUȘA	
Suprafata aferenta circulatiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, spatii verzi aferente.	0	0	6183 mp	18,63%
S aferentă zonei de locuinte individuale cu maxim două apartamente	0	0	13680 mp	41,22%
S aferentă zonei de locuințe colective mici			9423 mp	28,39%
S aferenta zonei de locuințe colective cu servicii/comer la parter			1658 mp	5,00%
S aferentă zonei de spatii verzi	0	0	2060 mp	6,20%
S aferentă zonei de utilități publice	0	0	186 mp	0,56%
Teren arabil in extravilan	33190 mp	100%	0	0
TOTAL TEREN	33190 mp	100%	33190 mp	100%

3.9 Echiparea tehnico-edilitara

● Alimentarea cu apă potabilă

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al municipiului Timișoara, existentă în zona de sud-est a parcelei studiate.

● Canalizarea

În prezent, în vecinătatea amplasamentului studiat există rețea de canalizare, în zona de sud-est, iar asigurarea noii dezvoltări cu canalizare menajeră se va realiza prin extinderea rețelei existente a localității, administrată de AQUATIM S.A., și realizarea de noi racorduri la aceasta.

Pentru evacuarea apei provenite din precipitații se prevede o rețea separată de rețeaua pentru ape uzate menajere.

● Iluminatul public stradal:

Se prevede un iluminat stradal al zonei cu rețelele de alimentare pozate subteran. Acesta se va realiza cu corpuri de iluminat de 250W montate pe stâlpi.

● Alimentarea cu energie electrica:

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de energie electrică, în zona de sud-est, iar asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente a localității, și realizarea de noi bransamente la aceasta.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 82/13/09 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 438685 Timișoara; Nr. Cad. 438685

- **Echiparea cu rețele de telecomunicații:**

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de telecomunicații, în zona de sud-est, iar asigurarea noii dezvoltări cu rețea de telecomunicații se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi brașamente la acestea.

- **Alimentare cu gaze naturale:**

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de gaze naturale în zona de sud-est, iar asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi brașamente la acestea.

- **Incalzirea locuințelor:**

Încălzirea locuințelor se va realiza prin intermediul centralelor de apartament, sau de bloc, alimentate cu gaze naturale sau alți combustibili.

Aceasta soluție va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizație de Construire.

- **Deseurile menajere:**

Deseurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari și societatea de salubritate.

3.10 Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Spațiul plantat pe parcelă nu va fi mai mic de 5% din suprafața lotului.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

3.11 Obiective de utilitate publică

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Intocmit: **arh. Laura Tifan Gy**