

PLAN URBANISTIC ZONAL

Locuinte si dotari complementare,
parcela 435705 Timisoara

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr. 11 / 2018

Faza: **STUDIU DE OPORTUNITATE (S.O.)**

- 1) Denumirea proiectului : **P.U.Z. Locuinte si dotari complementare, parcele 435705,**
- 2) Amplasament.....: C.F. 435705, Timisoara.
- 3) Beneficiari: NISTOR Constantin si sotia Paraschiva, NISTOR Daniel, NISTOR Estera, NISTOR Constantin, NISTOR Emanuel, NISTOR Ana, NISTOR Stefan, NISTOR Lidia, NISTOR Andrei, NISTOR Pavel, NISTOR Tabita, NISTOR Samuel.
- 4) Proiectant general.....:

B.I.A. arhitect. Bugar Savu ,
ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURĂ
Inscris in REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA



- 1) Data predării proiectului : martie 2021

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

SEF DE PROIECT :

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BUGAR SAVU

arh. Bugar Savu ,

ARHITECT CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

CIF 20854717

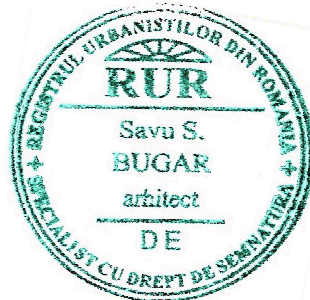
Str. Piatra Craiului, nr. 1, Timișoara.



URBANISM :

PROIECTANT : **arh. Bugar Savu ,**

ARHITECT CU DREPT DE SEMNĂTURĂ



BORDEROU DE PIESE SCRISE **SI DESENATE**

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU

LISTA DE RESPONSABILITĂTI

MEMORIU TEHNIC URBANISM

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 681 / 25.03.2021

EXTRAS C.F.

FOTOGRAFII panou anunt.

B. PIESE DESENATE

1. Reglementări urbanistice conform P.U.G. 2002 (in vigoare)	PI. 01 A
2. Reglementări urbanistice conform P.U.G. NOU (in lucru).....	PI. 02 A
3. Situatia existenta.....	PI. 03 A
4. Reglementări urbanistice.....	PI. 04 A
5. Proprietatea asupra terenurilor.....	PI. 05 A
6. Volumetrie ansamblu.....	PI. 06 A
7. Volumetrie parcela	PI. 07 A
8. Posibilitati de mobilare.....	PI. 08 A
9. Studiu de cvartal.....	PI. 09 A

MEMORIU TEHNIC URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației .

Denumirea lucrării : **P.U.Z. Locuinte si dotari complementare, parcela 435705 Timisoara, jud. TIMIS.**

Beneficiar : **NISTOR Constantin si sotia Paraschiva, NISTOR Daniel, NISTOR Estera, NISTOR Constantin, NISTOR Emanuel, NISTOR Ana, NISTOR Stefan, NISTOR Lidia, NISTOR Andrei, NISTOR Pavel, NISTOR Tabita, NISTOR Samuel.**

Faza de proiectare: **AVIZ DE OPORTUNITATE**

Proiectant general : **B.I.A. Arhitect BUGAR Savu, Timisoara**

Contract nr. : **11/2018**

Data elaborării : **martie 2021**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie P.U.Z. isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru realizarea unei zone pentru : Locuinte si dotari complementare, pe un teren situat in extravilanul municipiului Timisoara, pe parcela 435705.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Reglementarea / schimbarea functiunii terenului;
- Utilizarea functionala a terenului ținând cont de situatia vecinatatilor din zona;
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor tehnico edilitare necesare creeri unei infrastructuri adecvate noilor

functiuni;

- Proiectarea viitoarelor drumuri in corelare cu drumurile existente sau prevazute prin lucrari de urbanism deja aprobate.

1.3. Surse documentare:

In vederea elaborarii documentatiei s-au studiat parcelele existente in zona adiacenta amplasamentului care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului :

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, atat cel in vigoare cat si cel in lucru,
- R.G.U. aprobat de HG din 16 iulie 1996,
- Ridicare topografica a zonei studiate.

La elaborarea documentatiei s-au respectat prevederile urmatoarelor documente:

- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritorului si urbanismul, modificata.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadrual PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Parcela studiată in cadrul PUZ se situeaza in zona de nord-vest a municipiului Timisoara, in extravilan, conform PUG Timisoara in vigoare.

Aici se propune realizarea unei parcelari de locuinte cu locuinte individuale, cu maxim 2 apartamente, regim de inaltime P+1E+M, POT max = 35%.

Vecinatatile P.U.Z.-ului sunt alcatuite din zone pentru locuinte individuale, si locuinte colective si functiuni complementare zonei de locuinte. S-au studiat si sunt aprobate sau in curs de aprobare mai multe PUZ-uri de locuinte. Exista deja niste propuneri care au structurat deja intreaga zona cu strazi, care au fost continuate in PUZ-ul acesta.

Obiectul P.U.Z.-ului consta în analiza, evaluarea si reanalizarea problemelor functionale si tehnice din zona, tinându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbana a administratiei locale.

Politicele Masterplan ale Noului PUG se regasesc in cadrul propunerilor pentru zona studiată in PUZ si anume :

POLITICA 4 – Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive, asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilitatii si a infrastructurii de comunicare.

POLITICA 6 – Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii, crearea unor zone rezidentiale coerente obtinute prin urbanizare si reconversie.

POLITICA 8 – Cresterea atractivitatii orasului pentru localnici si vizitatori, asigurarea de servicii si facilitate pentru comunitate, cu implicatii la nivel de cartier.

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat in zona de nord-vest a municipiului Timisoara, intre Calea Torontalului si calea ferata Timisoara-Arad. Parcela este situata pe un drum de exploatare existent care porneste din Calea Torontalului si trece pe langa supermarket-ul METRO 2 si se continua pina la calea ferata.

Vecinatatile amplasamentului studiat sunt urmatoarele:

La vest : parcela A 732/1/45/3 , pe care se dezvoltă un PUZ de locuinte individuale.

La est : parcela A 732/1/45/1.

La nord : De 732 / 1/ 2

La sud : De 716 – 4m

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul P.U.Z. nu este ocupat in prezent de constructii. Terenul este inconjurat pe doua parti de parcele de arabil, iar pe latura de sud si nord exista doua drumuri de exploatare.

Caracteristici climatice ale zonei:

Ca și climă întâlnim în această încadrare tipul topoclimatic specific silvostepii caracterizată prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile) iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95). Clima este deci temperat – moderată.

Temperatura aerului:

- media maxima lunara +20....+28 °C (iulie-august)
- media lunara minima -1.... -2 °C (ianuarie)
- temperatura medie multianuala a aerului : +8,8 C
- data medie a primului inghet : 11 octombrie
- numar mediu al zilelor tropicale cu temperatura maxima mai mare de 30 C : 8 zile pe an
- durata medie de stralucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitatii :

- media maxima lunara 70 - 80mm (luna iunie)
- cantitatea medie mutianuala a precipitatiilor : 600....700 mm/an

- numarul mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile / an
- numarul mediu al zilelor cu bruma : 25 zile / an

Vantul :

- directii predominante : N - S 16%
- E - V 13%

Caracteristici geo-tehnice ale terenului:

Amplasamentul este relativ plan, orizontal.

Terenul nu este afectat de fenomene fizico - mecanice care i-ar putea pune in pericol stabilitatea.

Geologic, pe adâncimea ce intereseaza din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanta lenticular încrucisata de pamânturi argiloase si nisipoase într-o larga gama granulometrica, coloristica si de diferite consolidari specifica câmpiei joase.

Adâncimea de înghet este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice si conditiile de fundare recomandate urmeaza a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmeaza a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 si harta seismica, amplasamentul se gaseste în zona seismica de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ si perioada de colt $T_c=1,0$ sec.

2.4. Circulatia

Terenul studiat in cadrul PUZ nu este deservit de infrastructură rutieră si are acces doar de pe doua drumuri de exploatare.

Amplasamentul studiat este situat in zona de nord-vest a municipiului Timisoara, intre Calea Torontalului si calea ferata Timisoara-Arad. Parcela este situata intre doua drumuri de exploatare - De 716 – 4m, si De 732 / 1/ 2 – dintre care primul este un drum de exploatare existent care porneste din Calea Torontalului si trece pe linga supermarket-ul METRO 2 si se continua pina la calea ferata.

In prezent exista doua accese pe parcelele propuse pentru PUZ.

Prin PUZ, se vor realiza doua strazi interioare de acces la locuintele propuse. Strada aceasta va avea doua benzi pe sens si trotuar asigurîndu-se un acces dimensionat si pentru masini mari, de gunoi sau pompieri.

2.5. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan.

Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este urmatoarea :

- Terenul este inregistrat in extrasele de carte funciara nr: 435705 :
- **CF 435705**, arabil, extravilan avind nr. Top 435705, in suprafata masurata de **23.000 mp**
proprietari : ***NISTOR Constantin si sotia Paraschiva, NISTOR Daniel, NISTOR Estera, NISTOR Constantin, NISTOR Emanuel, NISTOR Ana, NISTOR Stefan, NISTOR Lidia, NISTOR Andrei, NISTOR Pavel, NISTOR Tabita, si NISTOR Samuel.***

2.6. Echipare edilitara

În prezent, zona nu este deservită de utilități: apă si canal, curent electric, gaz, telefonie si retea de televiziune prin cablu, toate existente doar la o anumita distanta.

Alimentare cu apa si canalizare menajera

Se vor realiza in sistem centralizat, de la retelele existente la Calea Torontalului.

Gaze naturale

Se vor realiza in sistem centralizat, de la retelele existente la Calea Torontalului.

Alimentarea cu energie electrica si telefonie

Pe Calea Torontalului exista retea de electricitate. În zona nu exista cabluri fibra optica, si retea urbana de televiziune prin cablu.

Pentru pozitionarea exacta a acestora se vor obtine avize de la detinatorii retele din zona.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural - cadru construit

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

Propunerile prezentului PUZ vor asigura un echilibru intre suprafetele construite si cele rezervate spatiilor verzi.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau in vecinatatea ei.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona.

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce prezinta protectie

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic.

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Terenul studiat este proprietate privata. Proprietarii solicita amplasarea in zona studiata a unor constructii pentru locuinte individuale.

Primaria Municipiului Timisoara ca autoritate locala are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu, fiind sustinuta de catre Consiliul Judetean Timis ca autoritate cu rol de coordonare a amenajarii teritoriului la nivel judetean.

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost urmatoarele:

- dezvoltarea parcelarii astfel încât sa se poata corela cu modernizarea zonei si cu eventuale P.U.Z.-uri propuse, viitoare;
- extinderea functiunii adaptate la configuratia terenului si specificul zonei limitrofe;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei într-o varianta de echipare centralizata.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate in zona precum si a reglementarilor Masterplan Timisoara, zona studiata poate suferi o reconversie care sa raspunda actualelor cerinte de dotare si confort ale unui oras european in crestere.

In acest sens si ca urmare a solicitarilor beneficiarului, se propune realizarea unei zone pentru amplasarea de constructii de locuinte individuale, in corelare cu reglementarile existente in zona cat si cu alte dezvoltari propuse in vecinatate.

3.2. Prevederi ale PUG Timisoara

Zona studiata nu este inclusa in intravilanul municipiului Timisoara, pentru care se aplica prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara.

In cadrul prezentei documentatii sunt reglementate utilizarile functionale ale zonei studiate, precum si principalele trasee si profile transversale ale drumurilor care vor deservi zona.

Vecinatatile PUZ sunt alcatuite din zone pentru locuinte individuale, locuinte colective si comert si servicii, functiuni complementare zonei de locuinte.

Nici in prevederile noului Plan Urbanistic General, în curs de lucrare, terenurile nu sunt abordate.

Totusi intre timp optiunile din zona s-au schimbat si in vecinatatea cvartalului, s-au construit propus PUZ-uri de locuinte individuale si blocuri de locuinte P+4. S-a impus o viziune mai pragmatica, mai realista si care tine seama de dorintele dezvoltatorilor. Gradinile nu mai sunt folosite pentru agricultura de subzistenta.

Solutia PUZ nu contravine acestor prevederi, din contra, le sustine si le continua prin varianta oferita spre analiza.

3.3. Valorificarea cadrului natural

In prezent pe amplasament nu exista plantatii inalte “valoroase” care sa puna problema mentinerii acestora.

Prin sistematizarea zonei se urmareste integrarea propunerii in cadrul existent, cu preluarea dezvoltarilor adiacente.

Se vor prevedea spatii verzi amenajate in cadrul ansamblului si spatii verzi de-a lungul cailor de circulatie.

3.4. Modernizarea circulatiei

Amplasamentul studiat este situat in zona de nord-vest a municipiului Timisoara, intre Calea Torontalului si calea ferata Timisoara-Arad. Parcela este situata intre doua drumuri de exploatare - De 716 – 4m, si De 732 / 1/ 2 – dintre care primul este un drum de exploatare existent care porneste din Calea Torontalului si trece pe langa supermarket-ul METRO 2 si se continua pina la calea ferata.

Drumul de exploatare din nord, De 732/1/2, se va moderniza la un prospect de 16m, in continuarea drumului propus prin PUZ in Lucru cu Aviz de oportunitate 2 / 02.2018, care este aproape de aprobare. La sud De 716 – 4m se va transforma in drum de 12m.

S-au propus doua strazi in interiorul parcelei, una de la nord la sud si una perpendiculara, de la est la vest, care continua strada propusa in PUZ-ul de pe terenul vecin din vest, care este intr-un stadiu mai avansat de aprobare.

Strazile interioare au prospect de 12,00 m si sunt prevazute cu carosabil de minim 7,00 m, cu spatii verzi de aliniament, si cu trotuar. Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la reseaua de canalizare pluviala existenta în zona.

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o îmbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor si au concluzionat cu urmatoarele :

- generarea unei zone locuinte individuale cu un regim de inaltime de P+1E+M, cu 2 apartamente pe parcela;
- asigurarea accesului in zona;
- asigurarea in sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii pentru loturile de locuinte propuse.

Suprafata zonei studiate in cadrul PUZ este de 23.000 mp si vor fi propuse urmatoarele:

- Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii prin crearea unor zone rezidentiale coerente cu ansambluri de locuinte individuale.

Funcțiunea dominantă a zonei va fi :

- **locuinte individuale.**

Bilant teritorial - utilizare functionala :

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA mp	%	SUPRAFATA mp.	%
Locuinte individuale P+1E+M	---	---	15.196,1 mp.	66,07%
Locuinte cu dotari la Parter	---	---	1.223,4 mp	5,32%
Circulatii , alei parcari	---	---	5.393,5 mp.	23,45 %
Spatii verzi	---	---	1.187,00 mp.	5,16 %
Suprafata teren studiat in cadrul PUZ	23.000 mp.	100 %	23.000 mp.	100 %

Indici urbanistici :

FUNCTIUNE	POT maxim	CUT maxim	Inaltime	Inaltime cornisa	Inaltime coama
Zona locuinte individuale	35%	1,05	P+1E+M	7,50m	11,50m

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

În urma analizării documentației PUZ, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului îi conferă o poziție bună în cadrul localității;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, **destinația de locuinte individuale cu un regim de înaltime de P+1E+M cu max 2 unități locative.**
- posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente în zona de studiu prin crearea de noi trasee în ceea ce privește alimentarea cu apă, canalizarea, gazele

naturale, telefonie etc.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Tinându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor de locuinte și de necesitatea creerii unor astfel de zone trebuie asigurată atât infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipamentelor și serviciilor necesare funcționării.

4.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale:

CATEGORII de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați :

- Dezmembrare parcele P.U.Z.
- Infrastructura rutieră străzi, cu profilare rigole aferente, etapa I,
- Extindere rețea joasă tensiune, alimentare cu energie electrică,
- Trecerea în domeniul public parcela drum,
- Extindere iluminat public stradal,
- Infrastructura rutieră străzi, etapa II, Asfaltare.
- Extindere alimentare cu apă potabilă și de incendiu de la rețeaua localității,
- Extindere canalizare, racordare la sistemul centralizat de canalizare menajeră al localității,
- Extindere evacuare ape pluviale de pe suprafața drumului,

CATEGORII de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale :

- Luarea în administrare a drumurilor.

Întocmit
arh. Savu BUGAR

