

**P.U.Z.-Introducere teren în intravilan și construire locuințe  
colective cu regim mediu de înălțime**

Amplasament: Județul Timis, extravilan mun. Timisoara,  
CF nr. 442852, nr. cad .442852

Faza: Etapa 1-Informarea populației

Beneficiar: BOIANGIU NICOLETA

SEPTEMBRIE – 2023

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: P.U.Z.-Introducere teren în intravilan și construire locuințe colective cu regim mediu de înălțime

Amplasament: Județul Timis, extravilan mun. Timisoara, CF nr. 442852,  
nr. cad .442852

Beneficiar: Boiangiu Nicoleta

Proiectant: S.C. DID STUDIO S.R.L.

Data elaborării: septembrie - 2023

#### 1.2. Obiectul P.U.Z.

**Solicitari ale temei program:** Obiectivul prezentei lucrări îl constituie întocmirea unui P.U.Z. care are ca scop introducerea unui teren cu suprafața de 4350 mp din extravilan în intravilan pentru construirea unor locuințe colective cu regim mediu de înălțime. Terenul studiat în prezenta documentație se află situat în zona nordică a Municipiului Timisoara ( Metro 2), CF 442852.

Din documentațiile de urbanism aprobate în zona și cele în curs de autorizare studiate rezultă faptul că amplasamentul se află într-o zonă rezidențială cu regim de înălțime S+P+4E+R/M.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Incadrarea în localitate și evoluția zonei

Terenul studiat în vederea întocmirii P.U.Z. se află în zona nordică a Municipiului Timisoara ( Metro 2) în apropiere de Calea Torontalului .

Zona studiată se distinge ca un areal distinct aflat în continuă dezvoltare. Prin documentațiile urbanistice aprobate în zona studiată, aceasta are un caracter pronunțat de locuire și servicii. Dezvoltarea urbană în continuă creștere în această zonă și apropierea de Calea Torontalului determină ca terenul studiat să dețină o poziție favorabilă construcției de locuințe.

Începând cu anul 2006, în zona studiată a început un amplu proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. O bună parte din terenurile existente cu destinație agricolă au fost introduse în intravilan, devenind construibile.

### 2.2. Incadrarea în zonă și amplasamentul

Terenul studiat în vederea întocmirii P.U.Z. se află în extravilanul municipiului Timisoara.

Suprafața teren: 4350 mp.

Categoria de folosință a terenului este: arabil.

Terenul și ce face obiectul documentației este proprietatea privată a persoanelor fizice Boiangiu Nicoleta și Boiangiu Alexandru conform extras de carte funciara.

Terenul studiat se învecinează cu:

- Nord– DE 716
- Est – DE 712/1
- Sud –Parcela privată- teren arabil extravilan- CF442719
- Vest -Parcela privată- teren arabil extravilan- CF428458

## **2.5. Disfuncționalități și priorități**

Fiind un teren liber de construcții, zona este momentan acoperită de vegetație spontană crescută haotic.

### ***Principalele disfuncționalități:***

- drumuri de exploatare din pamant, subdimensionate, nemodernizate
- lipsa rețele tehnico - edilitare pe teren
- lipsa spațiilor verzi amenajate
- lipsa unei parcelări pe terenul studiat care să reglementeze modul de construire

### ***Priorități:***

- modernizarea infrastructurii stradale și a circulațiilor pietonale
- extinderea rețelelor tehnico – edilitare
- organizarea corespunzătoare a spațiilor verzi
- stabilirea unui regulament de urbanism pentru construirea de locuințe
- propunerea unor noi accese
- stabilirea aliniamentelor

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Circulația**

Accesul pe terenul beneficiarilor se face în prezent de pe strada General Leonard Mociulschi, asfaltată parțial până la terminarea parcelei din cadrul Metro. În continuare, strada este parțial pietruită și de pamant, făcând legătura rutieră între Calea Torontalului și stația CFR de Triaj din Ronat.

Conform PUZ "Zonă rezidențială și spații comerciale" aprobat prin HCL 374/2006 și a Strategiei de Dezvoltare Nord este propusă o dezvoltare a infrastructurii rutiere în zona studiată prin largirea străzii General Leonard Mociulschi la un profil cu lățimea de 26 m, strada ce are face legătura noilor ansambluri create în zona de nord cu Calea Torontalului. La est de parcela studiată este propusă o stradă cu un profil de 26 m ce se leagă printr-o giratie cu strada General Leonard Mociulschi.

Pentru ca terenurile din zonă să poată fi folosite la capacitatea lor maximă, se propune realizarea unui drum cu un profil de 12 m în partea de sud a acestuia.

După elaborarea PUZ-ului se vor ceda domeniului public terenurile aferente drumurilor publice.

### **3.2. Zonificare funcțională – bilanț teritorial, indici urbanistici**

Terenul ce a inițiat elaborarea P.U.Z. se propune spre dezmembrare în 3 parcele, 2 dintre ele cu construcții de locuințe colective și servicii complementare cu regim de înălțime distinct și o parcelă zonă verde;

Zonificarea funcțională a terenului ce face obiectul PUZ s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă a fiecărei arii studiate și de proximități urbanistice care impun constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici.

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se seama de regimul de înălțime și de construire autorizat în zona sau propus prin planuri urbanistice în curs de aprobare. Se propune astfel:

- pe parcela nr. 1, în partea de nord a parcelei un regim de înălțime maxim de S+P+4+R, pentru un accent punctual care susține compoziția volumetrică a intersecției și S +P+3 în partea de sud a acesteia
- pe parcela nr. 2, zona verde.
- pe parcela nr. 3, un regim de înălțime S+P+2+R care face tranziția către țesutul de locuințe individuale din zona.

Prin conformarea construcțiilor se vor evita obținerea unor fronturi continue.

Suprafața terenului studiat va fi zonificată astfel:

- zona alocată construcțiilor
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor supraterane;
- zona verde.

<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT</b>	<b>Suprafata</b>
Aria construita	0.00 mp (0.00%)
Suprafata spatii verzi	4350.00 mp (100.00%)
<b>POT</b>	<b>0.00%</b>
<b>CUT</b>	<b>0.00</b>
<b>SUPRAFATA TEREN</b>	<b>4350.00mp</b>

<b>BILANT TERITORIAL PROPUȘ</b>	<b>Suprafata</b>
ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMETARE	2950.00 mp (67.83%)
ZONA VERDE	220.00 mp (5,05 %)
SUPRAFATA CEDATADOMENIULUI PUBLIC PENTRU DRUMURI,TROTUARE, PISTE BICICLETE	1180.00 mp (27.12%)
<b>POT<sub>maxim</sub></b>	<b>40%</b>
<b>CUT<sub>maxim</sub></b>	<b>1.50</b>
<b>SUPRAFATA TEREN</b>	<b>4350.00mp</b>

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse va fi de:

- pentru regim P: Hmax. cornișă = 5,00 m, Hmax. = 6,50 m;
- pentru regim P+2E+R: Hmax. cornișă = 12,00 m, Hmax. = 13,50 m;
- pentru regim P+3E: Hmax. cornișă = 12,00 m, Hmax. = 14,50 m;
- pentru regim P+4E+R: Hmax. cornișă = 18,00 m, Hmax. = 19,50 m;

- Asadar, conform planșelor anexate, procentul de ocupare a terenului este de maxim 40.00% și coeficientul de utilizare al terenului (CUT) este de maxim 1.50.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- Parcela 1
- Retragera de 2.00 m față de limita estică de proprietate, strada cu profil de 26 m;
- Retragera de minim 4.00 m față de limita nordică a proprietății strada cu profil de 26 m;
- Retragera de minim 10.00 m față de limita din vest a proprietății, în cazul clădirilor cu regim de înălțime S+P+4 și minim 8,00 m pentru corpurile de clădire S+P+3, dar nu mai puțin de ½ h clădirii la cornișă;
- Retragera de 11.42 m față de limita din sud a proprietății;
  - Parcela 2-zona verde
  - Parcela 3
- Retragera de 2.00 m față de limita estică de proprietate, strada cu profil de 26 m;
- Retragera de minim 5.00 m față de limita nordică a proprietății, parcela 2 cu zona verde;
- Retragera de minim 4.50 m față de limita din vest a proprietății, în cazul corpurilor de clădire cu regim de înălțime S+P+2 și minim 6,00 m pentru corpurile de clădire S+P+3, dar nu mai puțin de ½ h clădirii la cornișă;
- Retragera de 12.00 m față de limita din sud a proprietății;

### **3.3. Dezvoltarea echipării edilitare**

Parcela studiată nu este echipată edilitar, însă în imediată vecinătate se regăsesc rețele electrice și rețele de gaz.

Dotarea zonei cu utilități:

- Alimentarea cu apă – cea mai apropiată rețea se află pe str. General Leonard Mociulschi
  - Canalizarea – cea mai apropiată rețea se află pe str. General Leonard Mociulschi
  - Alimentarea cu gaz – cea mai apropiată rețea se află pe Calea Torontalului
  - Electricitate – cea mai apropiată rețea se află pe str. General Leonard Mociulschi
  - Telecomunicații – cea mai apropiată rețea se află pe str. Calea Torontalului
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și energie sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual.

Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.

Extinderea rețelelor de utilități până la amplasamentul studiat vor fi efectuate pe cheltuiela beneficiarului.

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.

## **4. CONCLUZII**

Soluția urbanistică propusă susține dezvoltarea zonei Metro 2, continuarea conexiunilor rutiere existente în alte planuri de urbanism și se integrează în zona prin funcțiunea propusă

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;

Întocmit,  
Arh. Ionascu-Alexandru Adina-Diana

Specialist RUR,  
Arh. Răciu Sabin