

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

1.Denumire proiect	P.U.Z. – Zona rezidentiala cu functiuni complementare, dotari si servicii publice
2.Amplasament	Municipiul Timisoara, extravilan,CF Nr.425421, judetul Timis
3.Faza de proiectare	Etapa 2 – etapa elaborarii propunerilor PUZ si RLU aferent
4.Beneficiari	VÎRCIU IOAN si VÎRCIU AURINA
5.Proiectant general	S.C.,,ARH ROM”S.R.L.
6.Data eleborarii	2026

1.2.Obiectul lucrarii

Aceasta documentatie a fost întocmita in vederea realizarii unui ansamblu rezidential cu functiuni complementare, pe un teren arabil aflat in extravilanul municipiului Timisoara.

Planul Urbanistic de Zonal propune mobilarea urbana a terenului si de asemenea prevede realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii infrastructurii adecvate.

Amplasamentul se afla in extravilanul municipiului Timisoara, avand urmatoarele date de identificare: CF nr. 425421 Timisoara – nr.cad 425421 .

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarii.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

Ridicare topografica; documentatii de urbanism aprobate in zona :PUZ - HCL 240/28.06.2011; PUZ - HCL 160/30.04.2020.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul este situat in extravilanul municipiului Timisoara. Parcela este utilizata in prezent ca teren arabil.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul studiat este in extravilanul municipiului Timisoara, la vest de limita intravilanului actual, in vecinatatea cartierului Ronat.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat in cadrul prezentei documentatii este un teren arabil plan fara denivelari. Nu se invecineaza cu cursuri de apa sau canale de desecare.

Pe doua din laturi la est si nord se invecineaza cu drumuri de exploatare agricole, De 890/1(Comoarei) si De 889.

2.4.Circulatia

In prezent accesul la terenul studiat se poate face doar pe latura lui estica, venind din doua directii, nord sau sud. Accesul dinspre nord se realizeaza cel mai fluent pe un traseu ce porneste din Calea Bogdanestilor, parcurgand strazile Ion Ratiu, Manole, C.A.Rosetti, Banu Udrea, Comoarei(De 890/1).

Din Calea Bogdanestilor pana in str. C.A.Rosetti mai sunt si alte variante de acces pe strazi secundare de deservire locala, cum sunt strazile Tacit, Razboieni sau Cassian Munteanu.

Indiferent de varianta aleasa, este obligatoriu sa se ajunga in str. C.A. Rosetti deoarece pe aici este singura trecere la nivel cu semibariere automate a CF 218 Timisoara - Arad, permitand legatura cu str. Banu Udrea.

Din str. Banu Udrea se poate ajunge la terenul studiat si pe un traseu dinspre sud, traseu format din strazile Sacului, Mărginenilor, Păstorilor, si Comoarei(De 890/1).

Pe latura de nord a terenului exista un drum de exploatare agricol De 889 care pleaca din str. Comoarei si face legatura cu un alt drum de exploatare De 891 aflat la o distanta de 198m. Cele doua drumuri de pamant au latimi de 4m.

La capatul strazii Pastorilor există si o serie de alei neamenajate ce permit accesul spre statiile de transport în comun din apropiere; statia de capăt Ronat al tramvaiului nr. 5 respectiv statia C.P.Solventul, a troleibuzului 18.

Starea fizica a celor mai multe din aceste strazi este mediocra si submediocra. Desi considerate strazi cu 2 benzi asfaltate, prospectele inguste si variabile ca latime nu au permis amenajarea intregului lor parcurs cu borduri, trotuare, etc. Au latimi de carosabil variind de la 3,50-4,00m pana la 4,50-5,00m.

Exceptie fac strazile Ion Ratiu, Manole, C.A.Rosetti, strazi asfaltate cu 2 benzi ce respecta latimile normate.

Calea Bogdanestilor se afla in curs de modernizare si largire la 4 benzi.

In ce priveste statutul juridic al drumurilor de exploatare si strazilor ce permit accesul la amplasamentul studiat, De 890/1; De889; Banu Udrea; Pastorilor; Comoarei; Vasile Deheleanu se afla in inventarul domeniului public al Municipiului Timisoara.

2.5. Ocuparea terenurilor

Parcela studiata CF nr. 425421 Timisoara – nr.cad 425421 este teren arabil extravilan.

Spre nord-vest se invecineaza cu o parcela în suprafata de 2 ha, pentru care exista un PUZ aprobat cu HCL 240/28.06.2011. In cei 10 ani ce au trecut de la aprobare nu s-au realizat constructii si nici alte lucrari tehnico-edilitare.

Parcela este utilizata si in prezent ca teren agricol, chiar daca in evidenta OCPI figureaza ca teren pentru constructii.

Celelalte parcele din vecinate, la nord si sud sunt neurbanizate, utilizate ca terenuri arabile in extravilan.

2.6. Echipare edilitara

Pe parcela care face obiectul prezentului studiu nu exista echipare edilitara.

În apropierea locatiei obiectivului, se regăsesc sisteme de utilități aferente străzilor existente, ce echipează zonele de locuinte existente, rețele ce sunt dimensionate să suporte consumurile solicitate de dezvoltarea propusă.

Aceste utilități de apă si canalizare fac parte din sistemul centralizat de utilități aferente Municipiului Timisoara, aflat în gestiunea operatorului regional S.C. AQUATIM S.A.

În apropierea locatiei obiectivului, se regăsesc rețele electrice aflate în gestiunea S.C. ENEL Distributie Banat S.A., atât rețele de joasă tensiune, LEA 0,4 kV si LES 0,4 kV, ce echipează zonele de locuinte existente, cu posibilitatea de racordare si a instalatiilor electrice aferente obiectivului de investitie.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori. In vecinatate nu exista agenti cu degajari de noxe, sau alte elemente incompatibile cu zona rezidentiala.

Terenul este plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

Singurii factori poluatori sunt praful terenurilor arabile si depozitarile ilegale de deseuri.

2.8. Optiuni ale populatiei

Având în vedere documentatiile de urbanism aprobate în zonă, dinamica zonei și dorința beneficiarului, s-a inițiat elaborarea documentației **P.U.Z. – „Zona rezidentiala cu functiuni complementare, dotari si servicii publice” C.F. 425421, extravilan Timisoara** cu scopul echipării terenului pentru realizarea investiției mai sus amintite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Singurul studiu in vecinatate este PUZ aprobat cu HCL 240/28.06.2011.

-se va analiza posibilitatea prevederii functiunilor lipsa ori deficitare din cvartalul ce urmeaza a fi reglementat.

-se va realiza un sistem rutier de deservire pornind de la strada Comoarei; drumurile vor fi domeniu public;

-spatiul verde va fi unitar, plantatii ornamentale si spatii verzi compacte

3.2. Prevederi ale PUG

Terenul studiat nu este reglementat prin PUG, folosinta actuala fiind de teren agricol.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Parcela studiata avand CF nr. 425421 Timisoara – nr.cad 425421 va fi impartita In 30 loturi distincte, din care unul, in suprafata de 2425mp (8,5% din suprafata initiala a terenului) va avea destinatia de zona verde amenajata.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul la parcela se va face perimetral pe toate cele 4 laturi. La nord si est prin largirea si modernizarea drumurilor de exploatare existente De 889 si De 890/1(str. Comoarei).

Pe latura de nord prin largirea si modernizarea drumului de exploatare De889(4m) se propune o strada cu prospect de 14m si latime carosabil de 7m. Aceasta strada va face legatura cu strada Comoarei.

La sud si vest preluand si prelungind strazile propuse in PUZ aprobat cu HCL 240/2011 pana la intersectia strazii Comoarei cu strada Pastorilor. Se propun strazi cu prospect de 12m si latime carosabil de 6m.

Str. Pastorilor se va moderniza conform propunerii din PUZ aprobat cu HCL 169/2020.

Pentru 6 parcele situate in mijlocul terenului, accesul auto si pietonal se va face si prin 3 fundaturi tip cul-de-sac cu un prospect de 9m si carosabil de 5m.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propune zonificarea terenului rezultat in urma realizarii drumurilor de acces in 3 zone ce vor avea urmatoarele functiuni:

- Zona rezidentiala si functiuni complementare
- Zona dotari si servicii publice
- Zona verde amenajata.

3.5.1. Reglementari

Conform planului de reglementari, cladirile vor avea o amplasare pe parcela cu o retragere minima obligatorie de 5m fata de aliniamentul stradal.

Pentru parcelele ce vor avea ca destinatie realizarea de locuinte si functiuni complementare se propune un regim de inaltime maxim S+P+2E si inaltime maxima la cornisa de 10m.

Pentru parcelele ce vor avea ca destinate cladiri pentru servicii si dotari publice se propune un regim de inaltime maxim S+P+3E si inaltime maxima la cornisa de 13m.

Parcarile se vor asigura in interiorul parcelelor atat la nivelul terenului cat si in subsolul cladirilor.

3.5.2.Bilant teritorial

Suprafata totala a terenului analizat este de 28.534mp.

Se propune urmatoarea zonificare:

Zona locuinte	15.893 mp	-	55,70
Zona dotari, servicii,	4.649 mp	-	16,30
Zona verde	2.425 mp	-	8,50
<u>Zona circulatii</u>	<u>5.567 mp</u>	-	<u>19,50</u>
Total teren	28.534 mp	-	100,00%

3.5.3. Indici constructivi

Zona rezidentiala si functiuni complementare:

POT max = 40% CUT max = 1,2

Zona dotari si servicii publice:

POT max = 35% CUT max = 1,4

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa si canalizarea parcelelor se va face prin extinderea retelelor Aquatim aflate in vecinatatea amplasamentului, strada Comoarei.

Alimentarea cu caldura se va asigura de la centralele proprii cu gaz, combustibil solid sau lichid.

Asigurarea alimentarii cu energie electrica se va face prin extinderea retelelor ENEL aflate in vecinatatea amplasamentului, strada Comoarei.

Alimentarea cu gaze naturale prin extinderea retelelor E-ON aflate in proximitatea amplasamentului.

3.7. Protectia mediului

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

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.): propunerile prezentei documentații de urbanism nu afectează mediul.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Organizarea spațiilor verzi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative.

3.8. Obiectivele de utilitate publica

Realizarea zonei rezidentiale cu functiuni complementare, dotari si servicii publice, va facilita realizarea rețelelor edilitare si arterelor de circulație :

Strazi cat.III

Rețele alimentare cu apa

Canalizarea menajera si pluviala

Rețele electrice, posturi transformare

Rețele alimentare cu gaze

Amplasamentul studiat CF nr. 425421 se afla in extravilanul municipiului Timisoara, in proprietatea d-lui Virciu Ioan si sotia.

Suprafata de teren aferenta drumurilor de acces propuse avand 5567mp si zona verde amenajata avand 2425mp, totalizand 7992mp va trece din proprietatea beneficiarului in proprietatea publica a statului.

4. CONCLUZII

Planul Urbanistic de Zonal propune mobilarea urbana a terenului, prevede realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

Întocmit
arh. Crăculeac Mircea