
NUME PROIECT: **Elaborare PUZ - Zona de institutii si servcii, zona de activitati economice tertiar, zona de locuire**

Număr Proiect: 124 /2017

Adresă: Str. Păstorilor, nr.20 (provizoriu),
Timișoara, jud. Timiș



s.c. vitamin
arhitects s.r.l.

sediul social
p-ta al. mocioni,
nr.2, ap.13, cam.1
timisoara, tm 300199
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
I www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	Elaborare PUZ - Zona de institutii si servcii, zona de activitati economice tertiar, zona de locuire
Amplasament:	Nr cf 408105, Nr topo 17763, 17764, loc. Timișoara, Str. Păstorilor, nr.20 (provizoriu), Timișoara, jud. Timiș
Suprafața teren:	29 841 mp
Client (Beneficiar):	Potra-Mureșan Cristina-Adriana
Faza:	AVIZ DE OPORTUNITATE
Proiectant general:	sc Vitamin Architects srl Pța. Alexandru Mocioni nr.2, Timișoara
Proiectant arhitectură:	sc Vitamin Architects srl
Număr proiect:	124/2017
Data:	05/2018



s.c. vitamin
arhitects s.r.l.

sediul social
p-ta al. mocioni,
nr.2, ap.13, cam.1
timisoara, tm 300199
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
I www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general	S.C. Vitamin Architects s.r.l. Pța. Alexandru Mocioni nr.2, Timișoara Tel./ Fax. 0256 433550
Șef proiect	Arh. Rudolf Gräf Tel. 0723627584
Proiectant arhitectură	Arh. Rudolf Gräf Arh. Stagiari Raoul Chiriches
Proiectant urbanism	Arh. Urb. Bloju Cosmin Sandu tel. 0722.535.305



s.c. vitamin
arhitects s.r.l.

sediul social
p-ta al. mocioni,
nr.2, ap.13, cam.1
timisoara, tm 300199
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
I www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

BORDEROU

Piese scrise de arhitectură

Copertă	p.1
Foaie de capăt	p.2
Listă de responsabilități	p.3
Borderou	p.4
Memoriu tehnic explicativ	p.5

Piese desenate de arhitectură

1.	Plan de încadrare in teritoriu	Pl.01
2.	Plan de încadrare in PUG	Pl.02
3.	Plan de situatie existent	1:1250 Pl.03
4.	Plan de situatie propus	1:1250 Pl.04
5.	Plan de mobilare propus	1:1250 Pl.05
6.	Siluate urbane	1:1250 Pl.06

Anexe

1.	C.U.
2.	Extras C.F. actualizat la zi
3.	Dovada titlului asupra imobilului - teren
4.	Plan de sitație pe suport topografic
5.	Dovada amplasării pe proprietate a panoului model
6.	Chitanța de plată a taxei de emiterie a avizului de oportunitate



s.c. vitamin
arhitects s.r.l.

sediul social
p-ta al. mocioni,
nr.2, ap.13, cam.1
timisoara, tm 300199
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
I www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

I. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. Date generale

Obiectul proiectului

Prezenta documentație s-a întocmit la comanda beneficiarului Potra-Mureșan Cristina-Adriana în vederea realizării investiției:

Elaborare PUZ - Zona de instituții și servicii, zona de activități economice terțiar, zona de locuire

Beneficiar	Potra-Mureșan Cristina-Adriana
Amplasament	Nr cf 408105, Nr topo 17763, 17764, loc. Timișoara, Str. Păstorilor, nr.20 (provizoriu), Timișoara, jud. Timiș
Proiectant de specialitate arhitectură	SC VITAMIN ARCHITECTS SRL
Număr de proiect	124/2017
Faza de proiectare	AVIZ OPORTUNITATE
Certificat de urbanism	5428/18.12.2017

2. Surse documentare

Pentru întocmirea documentației au fost luate în calcul următoarele documentații:

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara (1998), terenul de față este situat în intravilan, zonă nereglementată.
- Conform Planului Urbanistic General în avizare (2012), terenul de față este situat în intravilan, zona „Gospodărire comunală - zonă de acord cu grădini destinate agriculturii urbane”

3. Date generale ale amplasamentului

Încadrare în localitate și zonă

Terenul se află în partea vestică a municipiului Timișoara, la periferia orașului, în cartierul Ronaț, la vest de calea ferată.

Caracterul zonei și situația existentă pe teren

Zona are o structură rurală cu locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P, P+1). Terenul are o suprafață de aproximativ 3ha. având amplasată o construcție de tip locuință individuală pe o zonă delimitată de aprox. 600mp în centrul ei.

Vecinătăți

Pe latura estică și cea vestică parcela se învecinează cu proprietăți cu un caracter nereglementat, figurant în PUG în avizare ca „Gospodărire comunală -zonă de acord cu grădini destinate agriculturii urbane”. În partea nordică terenul se învecinează cu un drum de acces, drum cu asfalt parțial de pământ. Pe latura sudică,



s.c. vitamin
arhitects s.r.l.

sediul social
p-ta al. mocioni,
nr.2, ap.13, cam.1
timisoara, tm 300199
romania

T +4 (0) 371.332.202
F +4 (0) 256 433.550
E office@vitamina.ro
I www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

limita de proprietate se învecinează canalului Hcn 1020 ,cunoscut popular ca „Bega Veche”.

La o distanță de aproximativ 10 metri de latura sudică a parcelei, peste canalul “Bega Veche”, se află o proprietate cu funcțiune speciala (unitate militara). La o distanță de aproximativ 130 de metri de latura estică a parcelei se află poziționate linii de cale ferată aflate în proprietatea CFR.

Accesibilitate

Accesul în zonă se realizează pe str. C.A. Rosetti peste căile ferate cu o trecere la nivel. Accesul pe parcelă se realizează pe strada str. Păstorilor, strada parțial asfaltată, parțial de pământ.

Regimul juridic

Teren	Nr cf 408105, Nr topo 17763, 17764
Amplasare	Teren intravilan în loc. Timișoara
Proprietate	Potra-Mureșan Cristina-Adriana

Regimul tehnic

Funcțiuni din CF	Curți, construcții - 661 mp Arabil - 29 180 mp
Regim de înălțime	P
Suprafața teren	29 841 mp
Suprafața construită	137 mp
POT existent	0,46 %
CUT existent	0,004

Caracteristicile parcelei

Parcela, de formă neregulata, este traversată de la est la vest de doua linii electrice de înaltă tensiune (110 kw), linii care generează o zona de protecție cu interdicție de construire. O alta zonă de protecție, în sud, este generată de vecinătatea canalului Hcn 1020, canalul “Bega Veche”.

Echipare edilitară

Construcția aflată pe teren este racordată la rețeaua de apă potabilă a orașului și la rețeaua de electricitate.



4. Propuneri de dezvoltare urbanistica

Analiza la nivel urban

La momentul actual terenul se accesează de pe latura nordică pe traseul str. C.A. Rosetti - str. Sacului - str. Mărginenilor - str. Păstorilor. Există și o serie de alei neamenajate ce leagă terenul de stațiile de transport în comun din apropiere; stația de capăt Ronaț al tramvaiului nr. 5 respectiv stația CP Solventul al troleibuzului 18.

s.c. vitamin
arhitects s.r.l.

sediul social
p-ta al. mocioni,
nr.2, ap.13, cam.1
timisoara, tm 300199
românia

T +4 (0) 371.332.202
F +4 (0) 256 433.550
E office@vitamina.ro
I www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006



Strategia de dezvoltare a oraşului, conform PUG în avizare, propune două servituţi principale pentru continuarea Căii Bogdăneştilor până la sud de Bega şi prelungirea străzii Gării spre viitoarea centură de sud a oraşului. Acest scenariu înseamnă o urbanizare şi o nouă reţea de străzi a zonei într-un viitor apropiat. Astfel pot apărea noi accese din sudul terenului. În acest sens se identifică trei puncte de acces pe teren.



Vitamina A

s.c. vitamin
arhitects s.r.l.

sediul social
p-ta al. mocioni,
nr.2, ap.13, cam.1
timisoara, tm 300199
românia

T +4 (0) 371.332.202
F +4 (0) 256 433.550
E office@vitamina.ro
I www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

Valorificarea cadrului natural

Strategia urbanistică urmărește realizarea unei balanțe optime 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.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 25% spații verzi din totalul suprafeței, în afara zonelor verzi de protecție (LEA, Canal Bega Veche).

Zonificare

În proximitatea celor trei accese, pe teren se propun dezvoltarea celor trei funcțiuni dorite de beneficiar : Instituții și servicii (complex educațional < grădinița și școală>), Economic terțiar (coworking, birouri), respectiv Locuire (casa unifamilială). În acest sens se propune împărțirea parcelei în două zone funcționale distincte : zona cu funcțiunea de locuire și zona instituții și servicii care la rândul ei prezintă o subzonă - zona economic terțiar.

Accesibilitate

În scopul realizării tramei stradale necesară viitoarei dezvoltări urbanistice a zonei, beneficiarul va ceda domeniului public suprafața necesară, aproximativ 9 metri pe laturile nord și est, respectiv 7,5 metri pe latura sudică. Astfel va fi posibilă realizarea unui drum public cu două sensuri de circulație, cu o bandă pe sens, în continuarea străzii Păstorilor, inclusiv lărgirea ei, coborând pe latura estică a parcelei, cu o trama stradală de min. 18 metri. Totodată va fi posibilă realizarea unui traseu public de promenadă pe latura sudică ce se va dezvolta în paralel cu traseul canalului Hcn 1020, canalul „Bega Veche”.

Circulația terenurilor

După cedarea suprafețelor necesare către domeniul public, în vederea realizării investiției dorite de beneficiar, se propune segmentarea terenului în două zone funcționale: Zona Instituții și servicii cu subzona Economic terțiar și zona Locuire. Construcția existentă pe parcelă se propune spre demolare.

Indici urbanistici

Total suprafața în proprietate	29 841 mp	
Suprafața cedată domeniului public	4 758 mp	15.94 % Din suprafața înainte de cedare
Total suprafața în proprietate după cedare	25 083 mp	100%
Zona verde cu rol de protecție (interdicție de construire)	11 934 mp	47.58 %



s.c. vitamin
arhitects s.r.l.

sediul social
p-ta al. mocioni,
nr.2, ap.13, cam.1
timisoara, tm 300199
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
I www.vitamina.ro

Bilanț teritorial

Zona Instituții si servicii (Is)

Total zona Instituții si servicii (Is)	20 107 mp	80.16 % din suprafața totala după cedare
Zona verde cu rol de protecție	8 588 mp	42.71 % din total zona Is
Suprafața construibilă	11 519 mp	57.29 % din total zona Is
Zona verde amenajată	Min 25% din zona construibilă	
Regim max de înălțime	S+P+1E	
P.O.T. max	60% din suprafața construibilă	
C.U.T. max	1,4 din suprafața construibilă	

Zona Economic terțiar (Et)

Total zona Economic terțiar (Et)	3 913 mp	15.60 % din suprafața totala după cedare
Zona verde cu rol de protecție	2 873 mp	73.42 % din total zona Et
Suprafața construibilă	1 040 mp	26.58 % din total zona Et
Zona verde amenajată	Min 25% din zona construibilă	
Regim max de înălțime	S+P+1E	
P.O.T. max	40% din suprafața construibilă	
C.U.T. max	1 din suprafața construibilă	

Zona Locuire (L)

Total zona Locuire (L)	1 060 mp	4.23 % din suprafața totala după cedare
Zona verde cu rol de protecție	334 mp	68.49 % din total zona L
Suprafața construibilă	726 mp	26.58 % din total zona L
Zona verde amenajată	Min 25% din zona construibilă	
Regim max de înălțime	S+P+1E	
P.O.T. max	35% din suprafața construibilă	
C.U.T. max	0,9 din suprafața construibilă	

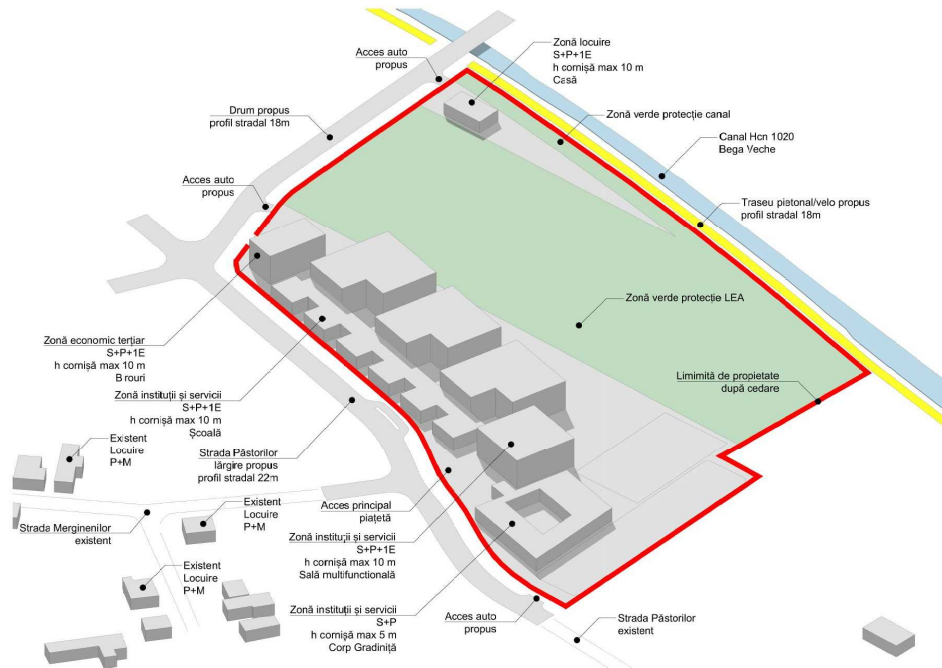
Propunere mobilare teren

s.c. vitamina
arhitects s.r.l.

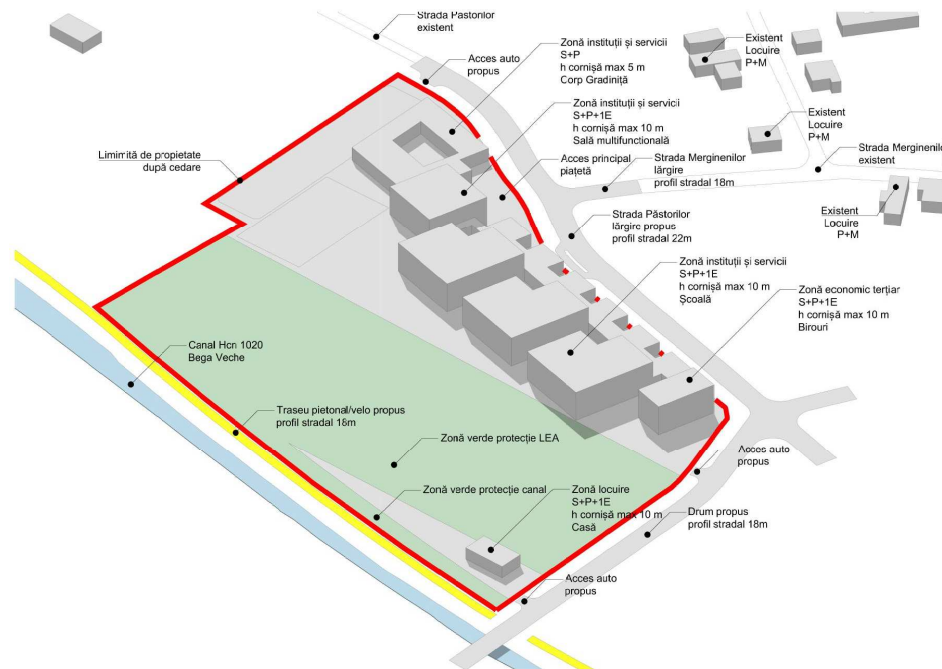
sediul social
p-ta al. mocioni,
nr.2, ap.13, cam.1
timisoara, tm 300199
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
I www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006



Axonometrie 1



Axonometrie 2

Dezvoltarea echipării edilitare

Investiția se va racorda la toate utilitățile necesare- apa/canal, gaz si electricitate. Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic.

Vitamina A

s.c. vitamina
arhitects s.r.l.

sediul social
p-ta al. mocioni,
nr.2, ap.13, cam.1
timisoara, tm 300199
românia

T +4 (0) 371.332.202
F +4 (0) 256 433.550
E office@vitamina.ro
I www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

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.

Obiective de utilitate publică

Determinarea circulației terenurilor în vederea realizării obiectivelor propuse conform planșei "Plan de situație propus" urmează a fi prevăzute:

Asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat.

Obligativitatea ca drumurile de acces, piste de cicliști, trotuarele și spațiile verzi din cadrul poștelor transversale ale drumurilor din exteriorul limitei terenului după cedare să devină domeniu public.

Concluzii

Ținând-se cont de expansiunea zonelor de locuire și de necesitatea creării de funcțiuni complementare - Instituții și servicii, Economic terțiar, zone de agrement - considerăm oportuna strategia de dezvoltare a zonei cuprinsă în prezenta documentație.

Întocmit,
Arhitect stagiar Raoul Chiricheș

Șef de proiect,
Arhitect Rudolf Graef

Proiectant urbanism,
Arh. Urb. Bloju Cosmin Sandu



s.c. vitamin
arhitects s.r.l.

sediul social
p-ta al. mocioni,
nr.2, ap.13, cam.1
timisoara, tm 300199
românia

T +4 (0) 371.332.202
F +4 (0) 256 433.550
E office@vitamina.ro
I www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006