



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

intravilan extins Timișoara, zona Mehala,
 C.F. 435096, nr. cad. A574/1/12/2, C.F. 435098, nr. cad.
 A574/1/12/1; **S teren=11.000 m²**

Beneficiari:

DUCA AMBROZIU, DUCA MARINELA, PRECOB CRETU
 LIANA CODRUTA
 Timișoara, str. Bucovinei nr. 15/B

Proiectant general:

S.C. Atelier CAAD S.R.L.
Arh. Cătălina BOCAN
noi 2018

Data elaborării:

Această documentație este proprietatea intelectuală a Atelier CAAD S.R.L. și intră sub incidența legii dreptului de autor. Reproducerea, copierea sau multiplicarea parțială sau în totalitate a documentației se poate face doar cu acordul scris al firmei mai sus menționate



LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general:	S.C. Atelier CAAD S.R.L.
Coordonator proiect:	Arh. Cătălina BOCAN
Arhitectură și urbanism:	S.C. Atelier CAAD S.R.L.
	Arh. Cătălina BOCAN
Drumuri:	S.C. PATH'S ROUT S.R.L.
	Ing. Dan PERCEC
Edilitare – apă canal:	S.C. PRO WASSER AT S.A.
	Ing. Simona FINTINEANU
Edilitare – electrice:	S.C. CAPABIL S.R.L.
	Ing. Adrian ULEU



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr.4315 din 31.10.2018

Extrase CF 435096, 435098

Plan incadrare in zona Primaria Timisoara 1:5000

Plan de situatie Primaria Timisoara 1:1000

B. PIESE DESENATE

Planșa 00 –	Încadrarea în PUG Timisoara, plan cadastral	sc.1:10.000
Planșa 01 –	Situația existentă	sc.1:1000
Planșa 02 –	Reglementari urbanistice	sc.1:1000
Planșa 03 –	Propunere de mobilare	sc.1:1000
Planșa 04 –	Studiu cvartal+ Volumetrii	sc.1:2000



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,

intravilan extins Timișoara, zona Mehala,

C.F. 435096, nr. cad. A574/1/12/2,

C.F. 435098, nr. cad. A574/1/12/1,

S teren=11.000 m²

Beneficiari: DUCA AMBROZIU și soția DUCA MARINELA, PRECOB CRETU LIANA
CODRUTA

Timișoara, str. Bucovinei nr. 15/B

MEMORIU DE PREZENTARE



1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

Denumirea lucrării: **P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

intravilan Timișoara, zona Mehala,
 C.F. 435096, nr. cad. A574/1/12/2, C.F. 435098, nr. cad. A574/1/12/1,
S teren=11.000 m²

Beneficiari: DUCA AMBROZIU și soția DUCA MARINELA, PRECOB CRETU LIANA CODRUTA

Timișoara, str. Bucovinei nr. 15/B

Proiectant general: **S.C. ATELIER CAAD SRL.**

Arh. Cătălina BOCAN

Data elaborării: **NOI. 2018**

- **Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ:**

Solicitări ale temei – program

Prin tema program se solicită analiza contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PUZ- ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Timișoara, **zona Mehala**, C.F. 435096, nr. cad. A574/1/12/2, C.F. 435098, nr. cad. A574/1/12/1, **S_{teren} 11000 m²**.

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-vest, în zona Mehala, cu acces din str. G. Alexandrescu (prin drumul de exploatare DE 575) și str. propusa prin documentatia de urbanism aprobată la sud, a unor locuințe cu funcțiuni complementare, pe o suprafață de **11.000 m²** teren. Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren agricol în intravilanul localității Timișoara
- este adiacent altor Planuri urbanistice avizate deja.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității.**

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL – ETAPA 2 – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN), zona studiată se încadrează în politica 6 - Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, programul 1- creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale.

Prin contextul urbanistic se definește conform noului PUG ca zonă cu destinație de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un plan parcellar de tip urban Uliu – Zonă de urbanizare – Locuințe individuale cu caracter urban.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de curți construcții în extravilan.

C.F. **435098** Timisoara, numar top A574/1/12/1 în suprafață de 5.500mp, teren arabil intravilan extins , proprietar – PRECOB- CRETU LIANA-CODRUTA

C.F. **435096** Timisoara, numar cad A574/1/12/2 în suprafață de 5.500mp teren arabil intravilan extins , proprietar – DUCA AMBROZIU, DUCA MARINELA

- S totală =1,10ha

- **Zona studiată:**

Caracterul zonei din punct de vedere urbanistic este dat de cladiri locuinte individuale .

Fiind vorba de un teren situat într-o zona in continua dezvoltare cu constructii existente in vecinatate, limita de studiu a fost stabilita astfel:



Delimitarea zonei studiate este făcută la nord-vest de drumul major cu profil PTT35 prevăzut prin PUG Timișoara etapa 3 (în vecinătatea HC 670 și DE 578), la nord-est de DE 575, la sud-est de drumul major cu profil PTT73 prevăzut în PUG Timișoara etapa 3 și respectiv LEA 110KV, la sud-vest de drumul de exploatare DE620.

Accesul în zona se realizează din drumul de exploatare DE575 sau strada nou propusă aprobată în puz –ul de la sud.

• **Categoriile funcționale ale dezvoltării, unități/subunități funcționale**

Funcțiunea conform PUG aprobat cu HCL157/2002 prelungit prin HCL 131/2017– zona propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, teren posibil afectat de canal și de sistematizarea zonei.

Funcțiunea conform noului PUG – ULiU- zona de urbanizare – zona de locuințe individuale de tip urban

Funcțiunea propusă : beneficiarii doresc dezvoltarea unui ansamblu de locuințe cu funcțiuni complementare la parter.

- Teren pt locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter max. S+P+2E+M/Er-1.140mp- 10,36
- Teren pt locuințe individuale/ semicolective S+P+1E+M/Er-7.394mp- 67,22%
- Spații verzi -568mp-5,16%
- Teren rezervat pentru drum – ce se va ceda -1.898mp-17,26%
- Total-11.000mp-100%

Funcțiuni propuse posibile a fi implementate în interiorul parcelei aferente PUZ-ului în lucru:

- drumuri de incintă, alei pietonale
- locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter regim maxim de înălțime S+P+2E+M/Er(max 6 ap pe parcelă)
- locuințe individuale/semicolective regim maxim de înălțime S+P+1E+M/Er(maxim 2 unități locative pe parcelă)
- spații tehnice anexe, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poartă, drumuri și platforme interioare, garduri și împrejmuiri, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi.
- zona de spații verzi în incintă

• **Servituti**

Se va deschide strada propusă la sud-vest, în puz aprobat cu HCLnr 248/27.06.2017 cedându-se domeniului public o suprafață de teren de 1.898mp

• **Dotari de interes public**

Zona de dotari și servicii publice va fi integrată în funcțiunea de locuințe colective, realizându-se la parterul ansamblului propus cu acces din drumul DE575, profilul prevăzut în PUG cu o lățime totală de 16m.

• **Asigurarea accesurilor, parcajelor,utilitatilor**

Pentru realizarea investiției se propun lucrări privind dezvoltarea echipării edilitare, asigurarea acceselor pe teren, asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării corecte a funcțiilor propuse prin PUZ. Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislației în vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face prin partea de sud-vest prin strada propusă în puz aprobat și pe la nord-est prin DE575.



in momentul acesta :

- se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat; necesarul de locuri de parcare se va stabili la faza DTAC, in functie de capacitatea cladirilor, functiunea propusa pentru implementare, cu respectarea RGU(aprobat prin HG525/96) si RLU Timisoara
- se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.G.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zona

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Rețelele de echipare edilitara se vor realiza prin grija beneficiarului. Din punct de vedere al echiparii edilitare, obiectivele actuale existente in zona sunt bransate la toti furnizorii de utilitati:apa, canalizare menajera si pluviala, gaz, curent electric, existand posibilitatea unor eventuale extinderi de retele.

- **Capacitatile de transport admise**

Prin dimensionarea acceselor auto si pietonale, nu se admite circulatia masinilor de mare tonaj dupa finalizarea drumurilor, singurele masini mari permise in zona sunt cele de interventii

Configuratia circulatiilor auto si a parcajelor in interiorul parcelelor propuse se va realiza la faza DTAC, in functie de destinatia obiectivului propus.

2. INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME

Subzona locuinte individuale cu functiuni complementare (maxim 2 unitati locative pe parcela)-

P.O.T. max 35%

C.U.T. max – 0,9

Hmax. coama 12m, Hmax cornisa 8m S +P+1E+M/Er

zona verde pe parcela rezultata 30%

Subzona locuinte colective cu functiuni complementare la parter- maxim 6 unitati locative/parcela

P.O.T. max 35%

C.U.T. max – 1,20

Hmax. coama 15m, Hmax cornisa 12m S +P+2E+M/Er

zona verde pe parcela rezultata 25%

Subzona spatii verzi – parcuri de utilitate publica – min 5%

Regimul de aliniere al constructiilor:

conform plansa de reglementari: se vor retrage fata de frontul stradal cu 6m, 10m fata de limita posterioara si 2m fata de limitele laterale, pentru cladiri cu regim de maxim P+1E, iar pentru cele care depasesc aceasta inaltime retragerea fata de limitele laterale va fi H/2 din inaltimea la cornisa.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

În zona aferentă terenului studiat există construcții pe parcele private.



În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul este nefolosit, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine nu există.

Principalele disfuncționalități:

a) de circulație :

- Strazile nu au un profil adecvat cu trotuare spații verzi, zona carosabilă definită

Prezentul studiu se încadrează în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunere de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și ai indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Conform Masterplanului Timișoarei propunerea se încadrează în tendința de marire a fondului construit de locuințe.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Din punct de vedere economic și social, investiția va crea noi locuri de muncă prin funcțiunile de servicii propuse la parterul imobilelor de locuit care să răspundă nevoilor locuitorilor zonei.

5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări:

-lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, rețelele apă-canal, rețele electrice și rețele alimentare cu gaz, amenajarea prin pietruire a drumurilor propuse.

Întocmit, șef proiect,
Arh. Cătălina BOCAN