



## FOAIE DE CAPĂT

|   |  |
|---|--|
| Denumirea lucrării:                     | <b>PLAN URBANISTIC ZONAL<br/>DEZVOLTARE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE<br/>CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI<br/>PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE<br/>INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE</b><br><i>Timisoara strada Dr.Grigore T.Popa(fosta Campina)nr.41-<br/>43-49, , județul Timiș, C.F.440813, 418481, 433531,<br/>S.teren=20.861mp</i> |
| Beneficiari:                            | <b>SC TIMCON SA</b> , Timisoara, str.Aristide Demetriade1/3 S,<br>CUI 1823242, J35/737/1991  |
| Proiectant general:                     | <b>B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA</b><br>Arh. Dumitrele Elena-Emilia  |
| Data elaborării:<br>Faza de proiectare: | <b>feb. 2018</b><br><b>STUDIU DE OPORTUNITATE</b>  |



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

## LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Proiectant general:</b> | <b>B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA</b>                                |
| Coordonator proiect:       | Arh. Dumitrele Elena-Emilia   |
| Arhitectură și urbanism:   | <b>B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA</b><br>Arh. Dumitrele Elena-Emilia |
| Topo:                      | <b>S.C. MULTILINES S.R.L</b><br>Ing. Feraru Florian                 |
| Edilitare – apă canal:     | <b>S.C. ACSAL S.R.L.</b><br>Ing. Matei Calin                        |



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr.4284 din 04.10.2017

Extrase CF 418481,440813, 433531

Plan incadrare in zona Primaria Timisoara 1:5000

Plan de situatie Primaria Timisoara 1:1000

Plan de amplasament si delimitare a imobilului 1:1000- vizat OCPI

### **B. PIESE DESENATE**

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| Planșa 00 – | Încadrarea în PUG Timisoara, plan cadastral | sc.1:5000 |
| Planșa 01 – | Încadrarea în zona – analiza PUG-uri        | sc.1:5000 |
| Planșa 02 – | Studiu cvartal                              | sc.1:1000 |
| Planșa 03 – | Situația existentă                          | sc.1:1000 |
| Planșa 04 – | Reglementari urbanistice                    | sc.1:1000 |
| Planșa 05 – | Propunere de mobilare                       | sc.1:1000 |
| Planșa 06 – | Volumetrii                                  | sc.1:1000 |



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **DEZVOLTARE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE**

*Timisoara strada Dr.Grigore T.Popa(fosta Campina)nr.41-43-49, , județul Timiș,  
C.F.440813, 418481, 433531, S.teren=20.861mp*

**SC TIMCON SA**, Timisoara, str.Aristide Demetriade1/3 S, CUI 1823242, J35/737/1991

### **MEMORIU DE PREZENTARE – faza STUDIU DE OPORTUNITATE**



## **1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE**

### **Denumirea lucrării: DEZVOLTARE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE**

*Timisoara strada Dr.Grigore T.Popa(fosta Campina)nr.41-43-49, , județul Timiș, C.F.440813, 418481, 433531, S.teren=20.861mp*

**Beneficiar: SC TIMCON SA**, Timisoara, str.Aristide Demetriade1/3 S, CUI 1823242, J35/737/1991

**Proiectant general: B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA**

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

**Data elaborării: feb. 2018**

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

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord est a municipiului Timisoara, in UTR23, între Calea Aradului si Calea Lipovei si la sud de strada Dr Grigore T Popa(fosta Campina), a unui ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare si parcelare teren pentru locuinte individuale/semicolective pe o suprafață de **20.861** mp teren.

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

C.F. **418481** Timisoara, numar top 1829/1-1830/1-1831/1/1/1/2 în suprafață de 5.000mp, curți construcții intravilan, proprietar – SC. TIMCON SA

C.F. **440813** Timisoara, numar cad 440813 în suprafață de 19.313mp, intravilan, proprietar – SC. TIMCON SA

C.F. **433531** Timisoara, numar top 28682/3 în suprafață de 680mp, intravilan, proprietar – SC. TIMCON SA

**- S totală =2,0861ha**

Conform prevederilor din PUG-ul Timisoarei aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL131/2017 aceasta zona este destinata locuintelor pentru maxim 2 familii si functiuni complementare, regim maxim P+2E si POT max 40%

- **Zona studiată:**

Caracterul zonei din punct de vedere urbanistic este dat de cladiri cu functiuni multiple cum ar fi industrie, locuinte colective, locuinte individuale, servicii.

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

- la nord str. Grigore T.Popa(fosta Campina)
- la sud str Martir Dan Carpin
- la est strada Remus Radulet
- la vest Calea Aradului

Accesul in zona se realizeaza din strada Dr. Grigore T.Popa si din strada Diamandy Constantin.



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

### • **Categoriile functionale ale dezvoltarii, unitati/subunitati functionale**

Funcțiunea conform PUG aprobat cu HCL157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 – zona este destinata locuintelor pentru maxim 2 familii si functiuni complementare, regim maxim P+2E si POT max 40%

Funcțiunea conform noului PUG – ULiu- zona de urbanizare – zona de locuinte individuale de tip urban

Funcțiunea propusa : nu respecta prevederile PUG, dar tinand cont de tendinta de dezvoltare, de documentatiile de urbanism aprobate in zona, beneficiarii doresc dezvoltarea unui ansamblu de locuinte cu regim de inaltime de la 2S+P+3E la 2S+P+8E

- Teren pt locuinte colective si servicii 2 S+P+8E-13.813mp- 66,21%
- Teren pt locuinte individuale/ semicolective/ colective D+P+2E-4.175mp- 20,02%
- Spatii verzi compacte -1.491mp-7,15%
- Teren rezervat pentru drum – ce se va ceda -1.382mp-6,62%
- Total-20.861mp-100%

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

- drumuri de incinta, alei pietonale
- locuinte colective regim maxim de inaltime 2S+P+8E
- locuinte individuale/semicolective/colective regim maxim de inaltime D+P+2E
- spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri si platforme interioare, garduri si imprejuriri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi.
- zona de spatii verzi in incinta

### • **Servituti**

Se va deschide strada Diamandy Constantin cedandu-se domeniului public o suprafata de teren de 1.382mp

### • **Dotari de interes public**

Zona de dotari si servicii publice va fi integrata in functiunea principala cea de locuinte colective, realizandu-se la parterul ansamblului propus.

### • **Asigurarea accesurilor, parcajelor,utilitatilor**

Pentru realizarea investitiei se propun lucrari privind dezvoltarea echiparii edilitare, asigurarea acceselor pe teren, asigurarea locurilor de parcare necesare functionarii corecte a functiunilor propuse prin PUZ. Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislatiei in vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face prin partea de nord prin strada Grigore T. Popa si din sud din strada Diamandy Constantin in momentul acesta :

- se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat și public; 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 igiena 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



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

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

Rețelele de echipare edilitara aflate pe strada Grigore T.Popa, 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 SI MAXIME**

locuinte colective cu functiuni complementare

P.O.T. max 50%

C.U.T. max – 3,5

Hmax. 28m 2S +P+8E

zona verde pe parcela 10%

locuinte individuale/semicolective/colective

P.O.T. max 35%

C.U.T. max – 0,9

Hmax. 28m D +P+2E

zona verde pe parcela 20%

### **Regimul de aliniere al constructiilor:**

conform plansa de reglementari pentru ansamblu de locuinte colective cu regim mare de inaltime, iar pentru parcelele de locuinte individuale/semicolective/colective(maxim 6 apartamente) se vor retrage fata de frontul stradal cu 6m, 10m fata de limita posterioara

## **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 spatii verzi, zona carosabila definita

b)potentialul nevalorificat al unor situri industriale, pozitionate in apropierea arterelor principale de circulatie poate crea o disfunctionalitate la nivelul intregului oras, dar pe de alta parte aceste suprafete neexploatate inca, dau sansa de a transforma intreaga zona intr-un ansamblu de locuinte colective necesare zonei aflate in proximitatea unor hypermarketuri.



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

Prezentul studiu nu se incadreaza in zonificarea P.U.G., incadrandu-se in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spatii verzi și zone construite.

Propunere de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Conform Masterplanului Timisoarei propunerea se incadreaza in tendinta de marire a fondului construit de locuinte.

**4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA**

Din punct de vedere economic si social, investitia va crea noi locuri de munca prin functiunile de servicii propuse la parterul imobilelor de locuit care sa raspunda nevoilor locuitorilor zonei.

**5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE**

Din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari:  
-lucrarile tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, retelele apa-canal, retele electrice si retele alimentare cu gaz, fibra optica.

Întocmit,  
Arh. Dumitrele Elena- Emilia