

# FOAIE DE CAPAT

**DENUMIRE PROIECT:** LOTIZARE LOCUINTE TIMISOARA NORD

**AMPLASAMENT:** EXTRAVILAN TIMISOARA, PARCELA :  
A732/1/46,

**FAZA:** P.U.Z.

**BENEFICIAR:** sc MG HOUSE srl

**NR. PROIECT:** 39/2008

**DATA:** iunie 2012

**PROIECTANT GENERAL :** Birou Individual de Arhitectura  
Vintila Selegean

**URBANISM:** Arh. Radu Grumeza

# BORDEROU

## A. PARTE TEHNICA

**FOAIE DE CAPAT  
BORDEROU**

**MEMORIU TEHNIC SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ANEXE :**

Certificat de urbanism  
Aviz de oportunitate

<b>PLANSA 1</b>	<b>PLAN INCADRARE IN PUG</b>	<b>scara 1: 5 000</b>
<b>PLANSA 2</b>	<b>PLAN SITUATIE EXISTENTA</b>	<b>scara 1: 1 000</b>
<b>PLANSA 3</b>	<b>PLAN REGLEMENTARI</b>	<b>scara 1: 1 000</b>
<b>PLANSA 4</b>	<b>PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI</b>	<b>scara 1: 1 000</b>
<b>PLANSA 5</b>	<b>STUDIUL CVARTAL</b>	<b>scara 1: 2 000</b>
<b>PLAN CADASTRAL DE SITUATIE</b>		<b>scara 1: 2 000</b>

## B. PARTE NONTEHNICA

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**PLANSA 6 PERSPECTIVE ANSAMBLU**

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date generale

- Denumire proiect : **LOTIZARE LOCUINTE TIMISOARA NORD**
- Amplasament : **EXTRAVILAN TIMISOARA, A732/1/46,**
- Faza de proiectare : **P.U.Z.**
- Beneficiar : **sc MG HOUSE srl**
- Proiectant general : **Birou Individual de Arhitectura Vintila Selegean**
- Data elaborarii : iunie 2012

### 1.2. Obiectul lucrarii

Lotizarea unui teren din extravilanul municipiului Timisoara in vederea obtinerii de parcele pentru constructia de locuinte.

Terenul luat in studiu se afla situat in partea de nord a municipiului, in apropierea magazinului Metro 2 de pe calea Torontalului, are o suprafata de 13.600 mp si o forma aproximativ dreptunghiulara.

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

Din punct de vedere juridic terenul se afla in proprietatea acestuia.

### 1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica
- PUZ-uri avizate in vecinatatea amplasamentului
- PUZ director Timisoara Nord
- PUG Timisoara

## 2. SITUATIA EXISTENTA

### 2.1. Incadrare in localitate

Terenul luat in studiu este amplasat in partea de nord a municipiului Timisoara, fiind cuprins in zona studiată prin PUZ-ul director Timisoara Nord.

Terenul are forma aproximativ dreptunghiulara, cu un front de aproximativ 43 m si adancimea de 315 m. Suprafata totala a terenului este de 13.600 mp.

Terenul este marginit la Nord de drumul de exploatare DE 732/1/2, la Sud de drumul de exploatare DE 716 si canalul HC 693.

La Est este marginit de parcela A 732/1/47, iar la Vest de parcela A 732/1/45.

## **2.2. Circulatia**

Accesul la teren se face de pe drumul de exploatare DE 716, drum de pe care se face accesul in incinta magazinului Metro 2 si care se intersecteaza cu Calea Torontalului.

Aceasta intersectie a fost deja modernizata si deasemenea au fost modernizati primii aproximativ 500 m ai De 716 din cei 1400 m de la Calea Torontalului pina la amplasament.

## **2.3. Echipare edilitara**

Zona nu beneficiaza de dotari tehnico – edilitare : apa, canal, gaz, retea electrica, telefonie, dar acestea au fost trase pina la magazinul Metro 2.

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

## **3.1. Prevederi ale PUG si PUZ Director Timisoara Nord**

Conform PUG Timisoara si PUZ Director Timisoara Nord, pentru terenurile situate in partea de Nord a municipiului Timisoara, intre Calea Torontalului, calea ferata Timisoara-San Nicolaul Mare, canalul HPr 337 si limita actuala a intravilanului, se prevede realizarea de locuinte cu dotari si zone verzi aferente.

De asemenea prin aceste documentatii se indica arterele majore ale viitoarei trame stradale. In acest sens pentru cele doua drumuri de exploatare ce marginesc la Nord si la Sud amplasamentul se prevede modernizarea de la profilul actual de drumuri de exploatare – 4,0 m la 26,0 m pentru De 716 si respectiv 16,0 m pentru De 732/1/2.

Regulamentele locale de urbanism aferente Puz-ului Director Timisoara Nord precum si Puz-urilor avizate in vecinatatea amplasamentului prevad ca indicii urbanistici sa fie :

- locuinte individuale –  $POT_{max} = 35 \%$ ,  $CUT_{max} = 1.05$ , regim de inaltime maxim P+1E+M,
- dotari si servicii -  $POT_{max} = 40 \%$ ,  $CUT_{max} = 2.0$ , regim de inaltime maxim P+3E+M,

## **3.2. Descrierea solutiei propuse**

In concordanta cu prevederile PUG-ului Timisoara si a PUZ-ului Director Timisoara Nord, pe terenul studiat s-a propus dezvoltarea unei zone rezidentiale de locuinte individuale si functiuni complementare acesteia.

Pentru aceasta se propune realizarea unei artere de circulatie care sa faca legatura intre drumurile de exploatare existente in partea de Nord si de Sud a amplasamentului, urmand ca din aceasta sa se faca accesul la viitoarele loturi de locuinte.

Aceasta solutie s-a adoptat datorita morfologiei atat a terenului studia (fronturi de 43 m si adincime de 315 m) cat si a celor din imediata vecinatate : fronturi, (mai mari sau mai mici), la drumurile de exploatare De 716 si De 732/1/2 si latura lunga paralela cu Calea Torontalului.

Astfel, din punct de vedere functional, s-a propus realizarea urmatoarelor functiuni :

- 14 loturi pentru locuinte individuale,
- 1 lot de dotari si servicii publice,
- 1 spatiu verde,

### **3.3. Modernizarea circulatiei**

Conform PUZ-ului Director Timisoara Nord precum si a PUZ-urilor avizate in zona, DE 716 se va moderniza pina la un prospect stradal de 12,0 m + canal + 12,0 m.

In partea de nord a amplasamentului, DE 732/1/2 este propus sa fie modernizat pina la un profil stradal de 16,0 m.

Intre aceste doua drumuri existente se propunea realizarea unei artere cu un prospect stradal de 12,0 m.

În zona intersectiilor razele de racordare vor avea 6,00 m.

### **3.4. Zonificarea functionala, bilant teritorial, indici urbanistici**

#### 3.4.1. Bilant teritorial propus

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
<b>Total zona studziata</b>	<b>13.600</b>	<b>100</b>	<b>13.600</b>	<b>100</b>
Locuinte	0	0	9.682	71,2
Dotari si servicii	0	0	764	5,6
Strazi si accese	0	0	2.371	17,4
Spatii verzi	0	0	783	5,8
Canale desecari	0	0	0	0
Teren arabil	13.600	100	0	0

#### 3.4.2. Indici constructivi propusi

Pentru loturile de locuinte POT<sub>max</sub> = 35 %

Pentru loturile de dotari si servicii publice POT<sub>max</sub> = 40 %

Coeficientul de utilizare al terenului este  $CUT_{max} = 1,05$  pentru locuinte si 1,6 pentru dotari si servicii.

Regimul de inaltime maxim admis este P+1E+M pentru locuinte individuale si P+2E+M pentru dotari.

Inaltimea maxima la cornisa este de 8,0 m pentru locuinte si 11,5 m pentru dotari si servicii publice.

### **3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Echiparea edilitara se va rezolva in sistem centralizat, prin extinderea retelelor de utilitati existente deja la magazinul Metro 2, situat pe drumul de exploatare De 716, la circa 1000 m de amplasament.

Preluarea apelor pluviale de pe drum se realizeaza prin rigole amplasate în lateralul drumurilor, de aici urmand sa fie deversata in canalul de desecare HC 693.

## **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Propunerile de amenajare urbanistica sunt in concordanta cu PUG Timisoara si PUZ director Timisoara Nord, cu privire la extinderea zonei de locuinte in partea de nord a municipiului.

Principalele interventii necesare realizarii acestui proiect sunt :

- modernizarea cailor de acces existente
- dotarea cu utilitati necesare a obiectivelor stabilite

Intocmit  
arh. Vintila. Selegan