

MEMORIU DE PREZENTARE

Date generale

- Denumire proiect : PLAN URBANISTIC ZONAL –
LOCUINTE SI DOTARI
TIMISOARA, strada SULINA 19-21
- Amplasament : INTRAVILAN TIMISOARA,
parcela nr. Top 420531, 420530
- Faza de proiectare : AVIZ PUZ
- Beneficiari : CHIRICI ALEXANDRU SI CHIRICI MARIA ELENA
- Proiectant general : s.c. "MELVIN" s.r.l.
- Proiectanti specialitate
 - urbanism : arh. PESCARU Loredana
- Data elaborarii : IULIE 2012

Obiectul lucrării

Transformarea unei zone cu funcțiunea actuală agricolă, din sudul localității Timisoara, în zonă destinată funcțiunilor urbane de locuit.

Parcelele cadastrale care face obiectul prezentei documentatii sunt :

- 420531 Arabil intravilan,**
- 420530 Arabil intravilan.**

La elaborarea documentației de urbanism se vor avea în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică a municipiului Timisoara.

Documentația se elaboreaza la comanda beneficiarilor Chirici Alexandru si Chirici Elena Maria, având ca obiect parcelarea unui teren in suprafata totala de 7586mp, conform CF si 7676mp conform suprafata masurata de ridicarea topo, in vederea realizarii de :

1. locuinte familiale (9 parcele),
2. spatii pentru servicii si dotari de cartier din gama (1 parcela):
 - mici dotări de comerț alimentar și nealimentar, comerț cu amănuntul ;
 - unități pentru prestări servicii, sedii firme, activități de proiectare și alte servicii pentru profesii liberale
3. spatii verzi (2 parcele)

De asemenea se prevede realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

Terenul studiat este proprietate privată și situat în sud-vestul municipiului Timisoara, in apropierea strazii Bacalbasa.

Zona de locuit va cuprinde parcele destinate constructiei de locuinte, pe loturi individuale cuprinse intre 298 mp si 638 mp in regim de inaltime de maximum D+P+1E etaje. Pe parcele se propun case individuale.

Se vor construi doar locuinte pentru o familie.

Propunerile de sistematizarea teritoriului s-au facut tinand cont de:

- disfunctionalitatile evidentiate
 - particularitatile terenului
 - posibilitatile de asigurare a utilitatilor in zona
-

Tel/Fax : 0256 441 102

- integrarea in prevederile de dezvoltare generala a zonei.

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe este prevăzut la maximum 3 nivele (D+P+E sau P+1E) si respectiv H cornisa maxim 7,0m, iar H coama la 11,00m pentru locuinte si H cornisa maxim 8,00m pentru dotari si servicii si H coama la 12,00m pentru dotari si servicii.

In cadrul studiului, pentru fiecare parcelă a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniament (limita dintre domeniul public și domeniul privat) a fost propusa la 0,00 m, exceptie parcela 1 cu o retragere de 5m.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canalele existente, pentru îndepărtarea excesului de umiditate.

Bilanțul teritorial al zonei studiate s-a întocmit comparativ – situația existentă și propusă.

Proporția dintre funcțiuni este prezentată în tabelul următor :

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Mp masurati	%	mp	%
Teren arabil (7586mp conform CF)	7081	100%	-	-
Circulatii	-	-	1637	23,12%
Zona locuire propusa	-	-	4089	57,74%
Dotari si servicii publice	-	-	667	9,42%
Spatii verzi	-	-	688	9,72%
TOTAL ZONA STUDIATA	7081	100%	7081	100%

Indicii de folosire ai terenului prevăzuți sunt :

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuințe familiare :

P.OT. max. = 35 %

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona dotărilor de utilitate publică :

P.OT. max. = 40 %

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului :

C.U.T. Max. = 1.00 pentru locuinte

C.U.T. Max. = 1.20 pentru zona dotărilor de utilitate publică

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare parcela, controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializate, in baza unui contract si transportate la deponul municipiului Timisoara.

Intreg sistemul de alimentare cu apa care deserveste toate locuintele propuse va fi de tip centralizat, avand ca sursa de apa sistemul centralizat de alimentare cu apa a municipiului Timisoara, care are disponibil un debit de apa la uzinele de tratare si capacitate de transport pe rețelele de distributie, rețea ce se va extinde de-a lungul strazii Karl Brocky pana la parcelele studiate.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare al municipiului Timisoara în lungul străzii Karl Brocky. Extinderea sistemului de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop.

Canalizarea apelor pluviale de pe platformele betonate si drumuri va fi realizată partial prin intermediul rigolelor stradale dupa definitivarea PUZ-urilor din zona și parțial prin conducte.

Intocmit,
arh. PESCARU Loredana