

# PARTE NONTEHNICA

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL  
„ LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**

beneficiari: **MINITEHNICUS S.R.L.**

loc constructie **jud. TIMIȘ, loc. TIMISOARA, str. Iancu Flondor nr. 8-10**

proiectant: **TECTONICS ART SRL TIMISOARA**

#### 1.2. SURSE DOCUMENTARE

Documentatia este intocmita in conformitate cu :

- Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor cu modificarile ulterioare .
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile ulterioare
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
- Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor –beneficiar, dar inscrie coordonat in prevederile de P.U.Z.
- La elaborarea proiectului s-au avut in vedere prevederile P.U.G. – Municipiul Timisoara si de asemenea corelarea cu prevederile studiilor intocmite pentru actualizarea PUG Timisoara
- Suportul topografic intocmit este in sistem STEREO 70 iar planul de situatie are viza OCPI
- Recomandarile Avizului prealabil de oportunitate nr.13/04.06.2015

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

#### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, amplasat adiacent str. Iancu Flondor si are o forma neregulata.

Parcela cu suprafata totala de 1543 mp este situata intr-o zona construita in diverse etape.

#### 2.2. SITUATIA JURIDICA A TERENULUI :

Proprietara terenului este: Societatea MINITEHNICUS S.R.L. cu sediul in Faget str.Drumul Gladnei, conform extras CF 404259 Timisoara.

#### 2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, CF 404259 Timisoara, si este situat in partea central vestica a municipiului Timisoara.

Terenul este plan, parcela studiată avand suprafata de 1543 mp, cu nr. Top 30721/1/1; 30722; 30723 Timisoara.

Vecinatatile sunt la :

- la Sud: strada Iancu Flondor
- la Nord: teren proprietatea Statului Roman top.30724 respectiv str. Ion Inculet
- la Est: teren proprietate privata cu locuinta P+1E si garaje parter, str. Iancu Flondor nr.6
- la Vest: teren proprietate privata cu spatii de servicii « Beauty Center » str. Iancu Flondor nr.12-14

## 2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Caracteristicile reliefului sunt acelea de campie joasa, cu denivelari mici si o densitate mare a retelei hidrografice, datorita abundentei de canale colmatate, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

## 2.5. CIRCULATIA RUTIERA

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Iancu Flondor, drum cu 2 benzi de circulatie, cu latimea carosabila de 7 m si imbracaminte din asfalt, cu sens unic spre strada Cetatii si strada Matei Basarab cu sens unic dinspre strada Cetatii.

Transportul public in zona este facil si este asigurat dinspre Bd. Cetatii, cu tramvai linia 4.

## 2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul intravilan este liber de constructii.

## 2.7. ECHIPAREA EDILITARA

### **Alimentarea cu apa**

In zona studiata alimentarea cu apa se va face de la reseaua orasului.

### **Canalizare menajera**

Scurgerea apelor uzate se va realiza la reseaua orasului.

Exista retea pentru preluarea apelor uzate pe str. Iancu Flondor.

### **Alimentarea cu apa calda**

Alimentarea cu apa calda se va face prin prepararea apei calde menajere in centrala termica proprie alimentata cu gaz metan.

### **Alimentarea cu energie electrica**

Amplasamentul nu este afectat de instalatii electrice de distributie si furnizare energie electrica.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

In zona exista retea de gaze naturale.

### **Alimentarea cu energie termica**

Alimentarea cu energie termica a locuintelor si spatiilor conexe se va face de la centrala termica proprie cu combustibil gazos.

### **Telefonizarea**

In zona exista cablu Tc., fibre optice in sapatura. Telefonizarea se va face prin intermediul bransamentului racordat la terminalul propriu.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI

In cadrul parcelei se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distantele fata de vecinatati.

Constructiile cuprinse in aceasta zona vor fi prevazute cu accese carosabile, parcaje, spatii verzi conform destinatiei si capacitatii acestora avand in vedere H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului – general de urbanism-anexele 1-6, precum si a Regulamentului local de urbanism aferent PUG.

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatoorii indici urbanistici:

#### **Parcela nr.1**

Teren pentru constructii locuinte colective si functiuni complementare

Regim de inaltime: **P+2E+Er**

Procentul maxim de ocupare propus este de **40%**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim 1,5

Zonă verde amenajata in incinta în procent de 20%

#### **Parcela nr.2**

Teren pentru constructii locuinte colective si functiuni complementare

Regim de inaltime: **D+P+4E**

Procentul maxim de ocupare propus este de **35%**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim 1,75

Zonă verde amenajata in incinta în procent de 20%

Accesul auto cit si pentru utilajele de stingere a incendiilor se va realiza dinspre strada Iancu Flondor respectiv str. Ion Inculcet.

Locuri de parcare se vor considera in interiorul parcelei conform reglementarilor.

Atat in lungul strazii de deservire locala a proprietatii cat si in jurul constructiilor propuse vor fi prevazute realizarea de trotuare pietonale decalate cu +12 cm fata de carosabil, cu latimea de 2.00 m avand o imbracaminte din dale prefabricate.

Zonele ramase libere, precum si zona de separare intre drumul de acces la proprietati cat si in incinte vor fi amenajate ca spatii verzi, prevazandu-se imbracarea cu pamant vegetal si insamantarea cu ierburi perene.

Se prevede asigurarea de **20% de zona verde**. Se prevad plantari de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

Pe laturile proprietatii se vor planta copaci ornamentali cu respectarea Codului Civil.

#### **Lucrari necesare de sistematizare verticala**

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea (din punct de vedere functional ) a unei zone locuire colectiva cu functiuni complementare
- asigurarea accesului în zona studiata
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentarii cu energie electrica, gaz metan , apa si a canalizarii pentru viitoarea dezvoltare.

Stabilirea acestor propuneri s-a facut în concordanta cu prevederile P.U.G. Timisoara si corelat cu propunerile noului PUG precum si cu celelalte interventii din zona.

Confortul ridicat de functionare impune:

- realizarea si modernizarea acceselor rutiere la terenul studiat
- realizarea drumurilor interioare
- echiparea edilitara completa

#### **3.2. DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE**

Zona se va echipa cu retea de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, conform standardelor legale iar acestea se vor racorda la retelele existente sau in curs de executie.

**Intocmit,**  
Arh .Carmen NICORICI CALANCE