

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI**

Denumirea investitiei : PLANUL URBANISTIC DE DETALIU pentru  
CONSTRUIRE 6 TERENURI TENIS, UN TEREN MINI  
FOTBAL, CONSTRUCTIE P+1E PT. VESTIARE SI  
BIROURI, CONSTRUCTIE P PT. SALA DE MESE,  
LOC PARCARE AUTO

Amplasament : Zona Plopi, C.F. 433678, nr.top. 433678, Timisoara

Beneficiar : FARZAT SAMIR SI FARZAT MIHAELA

Faza : PLAN URBANISTIC de DETALIU

Proiectant general : BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
DONICI LUMINITA ANCA

### **OBIECTUL LUCRARI**

In baza Certificatului de Urbanism nr. 760 din 09.03.2015, s-a intocmit PLANUL URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE 6 TERENURI TENIS, UN TEREN MINI FOTBAL, CONSTRUCTIE P+1E PT. VESTIARE SI BIROURI, CONSTRUCTIE P PT. SALA DE MESE, LOC PARCARE AUTO, C.F. 433678, nr.top. 433678, Timisoara.

P.U.D. propune amplasarea noii constructii si realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

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

### **INCADRARE IN ZONA**

Terenul, in suprafata de 10.000mp, se afla in intravilanul municipiului Timisoara, si are, conform Planului Urbanistic Zonal, destinatia de zona propusa pentru unitati industriale, depozite / servicii.

Utilizari permise : constructii cu functiune industriala, depozitare; constructii cu functiune de cercetare , invatamant, precum si echipamente legat de functionarea zonei de cercetare ; constructii cu functiune administrativa , sedii de firma, birouri; utilizari permise cu conditii : instalatii tehnologice, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu vecinatatile si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole; functiuni de locuire cu conditia ca ele sa fie destinate personalului a carui prezenta

permanenta este necesara pentru asigurarea conducerii si a pazei constructiilor; functiuni de comert cu conditia ca ele sa fie mici ca amploare, integrate in structurile propuse si subordonate functiunii generice a zonei.

Din acest punct de vedere, functiunea investitiei propuse, este compatibila cu functiunea prevazuta in P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 35 / 2002.

Cladirea se va racorda la retelele de utilitati existente in zona: apa, canal, energie electrica, gaz, in conformitate cu avizele serviciilor competente si tinand cont de proiectele de dezvoltare edilitara ale acestora.

Prin noul P.U.G., zona studiata este o zona tip ULiu – zona de urbanizare cu locuinte cu regim redus de inaltime.

Dat fiind amplasamentul, accesul carosabil si pietonal se asigura din strada Calea Mosnitei (propusa spre modernizare).

### **SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI**

Suprafata terenului este de 10,000mp.

Terenul are ca vecinatati:

- in partea de vest – teren arabil intravilan (neconstruit) si partial incinta Electrica S.A. Statie Trafo
- in partea de est – canal si teren arabil extravilan
- in spate - drum de exploatare si teren arabil intravilan (neconstruit)
- in fata - strada Calea Mosnitei (propusa pentru modernizare)

Parcela studiata se afla intr-o zona in curs de dezvoltare, modernizare si urbanizare, intre terenuri agricole neconstruite aflate in intravilanul si extravilanul municipiului, drumuri de exploatare, canale, hale, stalpi de inalta tensiune cu zonele de protectie aferente si incinta Electrica S.A. Statie Trafo.

Noua investitie ar fi binevenita pentru sanarea zonei si pentru ridicarea calitatii zonei.

Fondul construit existent se afla la o distanta de minim 500 m fata de parcela studiata.

### **TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI**

Terenul se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice Farzat Samir si Farzat Mihaela , conform C.F.433678, nr.top. 433678.

### **OBIECTIVE NOI PROPUSE PRIN PROIECT**

Beneficiarul solicita CONSTRUIRE 6 TERENURI TENIS, UN TEREN MINI FOTBAL, CONSTRUCTIE P+1E PT. VESTIARE SI BIROURI, CONSTRUCTIE P PT. SALA DE MESE, LOC PARCARE AUTO.

In urma studiului se prefigureaza urmatoarele propuneri de interventie:

1. realizarea unei zone de agrement prin amplasarea terenurilor de sport si a unei constructii anexa ce le deserveste.
2. realizarea numarului de parcareri necesare impus prin legislatia in vigoare, precum si a unui acces auto si pietonal pentru dotarile respective

Datorita formei terenului, se propune amplasarea terenurilor de-a lungul

parcele, accesul la ele facandu-se prin intermediul unei alei pietonale paralele cu canalul limitrof existent.

Constructia anexa va fi in regim P+1E si va adaposti functiuni conexe activitatilor sportive (vestiare, birouri, grupuri sanitare, sala de mese).

Constructia este de dimensiuni mici si va fi amplasata retras la cca 180m fata de Calea Mosnitei, aproape de terenurile de sport. Portiunea din fata ramasa libera de constructii va fi folosita pentru amenajarea locurilor de parcare si a unor spatii verzi de recreere.

Organizarea parcelei a fost determinata de forma alungita a terenului, de necesitatile functionale si de pozitia accesului la parcela.

Accesul auto si pietonal se face direct din Calea Mosnitei.

## REGIM DE INALTIME SI ALINIERE

Aliniament: retragere minim 70m si maxim 180m.

Regim de inaltime maxim propus : P+2E

P.O.T. Maxim propus = 30%

C.U.T. Maxim propus = 1

## BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata constr.	0 mp	0,00%	200mp	2,00%
Teren liber	10000	100,00%	0mp	0,00%
Terenuri sport	0mp	0,00%	4110mp	41,10%
Circulatii totale	0 mp	0,00%	2700mp	27,00%
Spatii verzi	0mp	0,00%	2990mp	29,90%
TOTAL	10000	100,00%	10000mp	100%
Nr de parcare	0		40	
P.O.T.	0,00%		2,00%	
C.U.T.	0		0,02	

Intocmit,  
arh. Luminita Donici