

## FOAIE DE CAPAT

Denumire lucrare: **P.U.Z. - LOCUINTE COLECTIVE MICI,  
max. 6 unitati locative pe parcela**

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament: Timisoara, str. Nicolae Andreescu, nr. 42

Beneficiar: s.c. **TIMIOR COLLANT** s.r.l.

Proiectant general: s.c. **STUDIO ARCA** s.r.l.

Nr. pr. : 390 / 2014

**BORDEROU PIESE SCRISE**

---

01.	FOAIE DE CAPAT
02.	BORDEROU
03.	MEMORIU DE PREZENTARE
04.	ANEXE - Certificat de urbanism - Extras C.F. - plan parcelar cu viza OCPI - acord banca

---

**BORDEROU PIESE DESENATE**

---

pl. nr. 01	INCADRARE IN TERITORIU INCADRARE IN PUG	
pl. nr. 02	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	1:2500
pl. nr. 03	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:1500
pl. nr. 04	POSIBILITATI DE MOBILARE	1:1500
pl. nr. 05	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	1:1500
pl. nr. 06	PLANSA NONTEHNICA	1:1500

---

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire lucrare: - **P.U.Z. - LOCUINTE COLECTIVE MICI, max. 6 unitati locative pe parcela**
2. Amplasament: - str. Nicolae Andreescu, nr. 42, Timisoara (cartier Freidorf)
3. Beneficiar: - s.c. TIMIOR COLLANT s.r.l.
4. Proiectant general: - s.c. STUDIO ARCA s.r.l.
5. Faza de proiectare: - PUZ
6. Data elaborării: - martie 2015

### 2. SITUATIA EXISTENTA

#### 2.1. Incadrarea in localitate, limite ,vecinatati

Zona studiata este amplasata in partea sud-vestica a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara, in Cartierul Freidorf.

Delimitarea si incadrarea zonei studiate si reglementate este conform planselor anexate in partea desenata:

- spre SV si NE – terenuri intravilane, proprietate privata
- spre NV – strada Nicolae Andreescu
- spre SE – teren pentru drum (propus prin PUG).

Terenul are acces direct, auto si pietonal, de strada Andreescu.

#### 2.2. Descrierea amplasamentului. Evolutia zonei.

Parcela inregistrata in C.F. nr. 419887, nr. top 419887, avand o suprafata de 15000 mp, se afla in proprietatea privata a s.c. TIMIOR COLLANT s.r.l., initiatorul acestui PUZ.

Terenul este situat in intravilan si este liber de constructii.

Zona are o densitate redusa, dar tendinta a fost de a se dezvolta, prin restructurarea zonei centrale a cvartalului, cu o retea de strazi si parcele pentru locuinte.

### **Funcțiuni**

Cvartalul din care face parte amplasamentul are o funcțiune predominant rezidentiala – locuinte cu regim de inaltime P sau P+1E/M. Parcelele ramase neconstruite, ca si terenul studiat, au folosinta agricola.

### **Transport public**

Amplasamentul fiind situat la cca. 500 m de centrul Cartierului Freidorf, are asigurat accesul la rețeaua de transport public - autobuz si tramvai.

### **2.3. Echipare edilitara**

Strada N. Andreescu este echipat edilitar cu toate utilitatile necesare (electricitate, apa-canal). Terenul studiat este amplasat adiacent acestuia si din acest motiv racordarea la utilitati este facila. La nivel de PUZ se vor face propuneri concrete de racordare si bransare, in aceasta etapa fiind emise si avizele de amplasament de la detinatorii de retele edilitare.

## **3. INCADRARE IN P.U.G. TIMISOARA INCADRAREA IN MASTERPLAN – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA – ianuarie 2012**

Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 Timisoara, terenul este situat intr-o zona mixta, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ/ PUD si face parte din unitatea teritoriala UTR 58.

Masterplanul Timisoarei prevede in cadrul POLITICII 6 – marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii.

In propunerile facute in PUG Timisoara aflat in Etapa a 3-a zona are destinatie rezidentiala – ULiu (zona de locuinte individuale cu caracter urban).

## **4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **4.1. Elemente de tema**

Prin prezenta documentatie se propune amplasarea pe terenul studiat a unor cladiri cu locuinte colective mici, care sa completeze fondul construit existent al cvartalului. Se propune un regim maxim de inaltime de P+1E+M/Ep.

Cladirile sunt retrase din aliniament (limita dintre proprietatea privata si cea publica) pentru a crea o zona de tranzitie dintre spatiul public si cel privat. Spatiul liber va avea un caracter semipublic. Se vor amenaja accesul pietonal si auto, locuri de parcare si spatii verzi (inclusiv locuri de joaca si odihna) cu utilizare comuna de catre locuitori.

Pentru asigurarea accesului la cladiri si dezvoltarea parcelei pe adancime, se propune trasarea unei strazi secundare, care va face legatura dintre strada N. Andreescu si strada propusa prin PUG in zona sudica a parcelei studiate (PUG Timisoara aflat in Etapa a 3-a, PTT 40).

#### 4.2. Propuneri de zonificare functionala, regim de inaltime, indici urbanistici

Pentru terenul reglementat functiunea propusa este cea rezidentiala.

Pe amplasament vor fi permise urmatoarele functiuni:

- locuinte colective mici cu maxim 6 unitati locative pe parcela;
- locuinte individuale, cuplate sau insiruite;
- servicii cu acces public;
- servicii profesionale sau manufacturiere ;
- invatamant;
- mici unitati de comert.

Zona de locuinte cuprinde:

- zona ocupata cu cladiri;
- zona de spatii verzi in incinta si spatii verzi de aliniament de-a lungul strazilor, cu rol de protectie;
- zona de acces, circulatii auto si pietonale, parcaje - necesarul de locuri de parcare se va stabili in functie de capacitatea cladirilor, cu respectarea RGU (aprobat prin HG 525/96) si RLU Timisoara
- platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a deseurilor.

##### *Modul de utilizare a terenului*

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatoorii indici urbanistici:

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

*Coeficientul maxim de utilizare a terenului* este 0,9.

Regimul maxim de inaltime propus este de P+1E+M/Ep.

Spatiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafata totala a parcelelor.

Intocmit,  
arh. Silvia Crisan