

## FOAIE DE CAPAT

Denumire lucrare: **P.U.Z. - ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE**

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament: Timisoara, str. Dr. Grigore T. Popa, nr. FN

Beneficiar: VARZARIU Leonor-Nicusor-Gabi

Proiectant general: s.c. **studio arca** s.r.l.

Nr. pr. : 397 / 2015

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

Denumire lucrare:	- P.U.Z. – ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE
Amplasament:	- Timisoara, str. Dr. Grigore T. Popa, nr. FN
Beneficiar:	- VARZARIU Leonor-Nicusor-Gabi
Proiectant general:	- s.c. studio arca s.r.l., Timișoara, str. Memorandului nr. 93
Faza de proiectare:	- PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării:	- octombrie 2015

### 2. SITUATIA EXISTENTA

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

Zona studiata este amplasata in teritoriul administrativ al municipiului Timisoara, in zona nordica, in apropierea Inelului IV, intre Calea Lipovei si Calea Aradului.

Delimitarea si incadrarea terenului studiat este conform planselor anexate in partea desenata si coincide cu limitele de proprietate.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- spre Sud – locuinte colective P+4E si str. Dr. Grigore T. Popa;
- spre Vest – terenuri private;
- spre Nord – teren privat
- spre Est - drum 2106 .

Terenul are acces auto si pietonal direct din str. Dr. Grigore T. Popa, sau de pe drumul 2106.

#### 2.2. Descrierea amplasamentului

Parcela inregistrata in C.F. nr. 411564, nr. cad. 411564, se afla in proprietatea privata a domnului Varzariu Leonor-Nicusor-Gabi si a sotiei Varzariu Dorothea, initiatorii acestui proiect si are o suprafata de 3959 mp.

**Tipologie**

Cvartarul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele cu locuinte colective, servicii, obiective industriale si locuinte individuale, cu acces din strazile perimetrare. Evolutia urbana recenta a dus la formarea unor zone densificate si a unor cartiere noi de locuinte.

**Strada de acces**

Accesul pe terenul studiat se face din strada Grigore T. Popa si din drumul de pe latura estica (Drum 2160).

In PUG Timisoara 2013, Etapa 03, pentru drumul din partea de est a parcelei se propune profilul stardal - PPT 76 de 5,5 m cu sens unic.

**Funcțiuni**

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal in care sunt prezente:

- zone densificate cu imobile de locuinte colective cu regim mai mare de inaltime S+P+4E-S+P+6E- S+P+10E;
- zone cu densitate redusa cu functiune predominant rezidentiala, cu locuinte individuale in regim maxim de inaltime P- P+2E;
- zone cu alte functiuni decat cea rezidentiala.

**Transport public**

Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public este facil, pe calea Aradului trece linia de troleibus T17 si expresul E1.

**2.3. Evolutia zonei**

Amplasamentul cuprins in perimetrul reglementat este situat într-o zonă aflată in continua dezvoltare.

Evolutia urbana recenta a dus la formarea unor zone densificate amplasate in interiorul cvartalului. Operatiunile de densificare au dezvoltat o rețea de drumuri care premeabilizeaza cvartarul cuprins intre strazile Gr. T. Popa (spre Sud), strada Armoniei (spre Nord), inelul IV (spre Vest), Calea Lipovei (spre Est).

**3. INCADRARE IN PUG TIMISOARA/ INCADRAREA IN MASTERPLAN - CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA – ianuarie 2012**

Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 Timisoara, terenul se afla intr-o zona de unitati industriale si face parte din unitatea teritoriala UTR 22.

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

**4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA****4.1. Elemente de tema**

Prin prezenta documentatie se propune amplasarea pe terenul studiat a unor cladiri avand functiunea de locuinte colective. Se propune un regim de inaltime de maxim

S+P+5E. Pe spatiul liber se vor amenaja spatii verzi, locuri de joaca/ odihna, locuri de parcare si circulatii auto.

Se propune formarea unui inel cu sens unic care sa asigure accesul la locurile de parcare, cu intrare de pe drumul din partea estica (Drum 2106) si iesire in strada Grigore T. Popa. Terenul in discutie are un potential evident fiind amplasat intr-o zona care se dezvolta in apropierea unei artere importante de circulatie, Inelul IV.

Investitia propusa se inscrie in caracterul urbanistic al zonei si va contribui la ridicarea calitatii intregului amplasament.

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

Pentru amplasamentul reglementat, functiunea propusa este de locuinte colective.

Pe amplasament sunt permise urmatoarele functiuni:

- locuinte colective, comerț, alimentație publică, servicii, sănătate, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.

#### *Modul de utilizare a terenului*

Regimul de inaltime propus este de maxim S+P+5E.

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatoorii indici:

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

*Coeficientul maxim de utilizare a terenului* este maxim 1,4.

Zona verde minim 40%, amenajata in interiorul parcelei.

Intocmit,  
arh. Silvia CRISAN

sef proiect,  
arh. Radu GOLUMBA