

s.c. ARHITEKT STUDIO A s.r.l.  
300005 Timișoara, str. dr. Nicolae Paulescu nr.1, ap.20

**PROIECT:** P.U.Z. - ZONĂ MIXTĂ CASE ÎNSIRUITE, LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE, nr. 11, 2015

**AMPLASAMENT:** strada Armoniei, nr. 18, Timișoara, jud. TIMIȘ

**BENEFICIAR:** S.C. PATROM S.R.L.

**FAZA:** P.U.Z.

## **BORDEROU PIESE SCRISE**

- 
1. FOAIE DE CAPĂT
  2. BORDEROU
  3. MEMORIU DE PREZENTARE
  4. ACTE:
    - Certificat de urbanism
    - Extras C.F.
    - C.U.I.
- 

## **BORDEROU PIESE DESENATE**

- 
- |              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| pl. nr. A01. | ÎNCADRARE ÎN ZONA           |
| pl. nr. A02. | ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE |
| pl. nr. A03. | REGLEMENTARI URBANISTICE    |
| pl. nr. A04. | POSIBILITĂȚI DE MOBILARE    |
| pl. nr. A05. | PROPRIETATEA TERENURILOR    |
-

## **MEMORIU DE PREZENTARE - P.U.Z. - ZONĂ MIXTĂ CASE ÎNSIRUITE, LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentatiei**

Denumirea lucrării	<b><u>P.U.Z. - ZONĂ MIXTĂ CASE ÎNSIRUITE, LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE</u></b>
Beneficiar	S.C. PATROM S.R.L.
Amplasament	strada Armoniei, nr. 18, Timișoara, jud. TIMIȘ
Proiectant general	s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.
Proiectant arhitectură	s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.
Număr proiect	11/ 2015
Faza de proiectare	P.U.Z.

### **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

#### **2.1. Incadrarea în localitate, limite, vecinătăți**

Zona studiată este amplasată în partea de nord a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara.

Delimitarea și încadrarea zonei studiate și reglementate este conform planșelor anexate în partea desenată, astfel:

- în partea de nord: strada Grigore Alexandrescu ( Inel IV);
- în partea de vest: parcela cu nr. Cad. 405525, parcela cu nr. Cad. 408328, parcela cu nr. Cad. 409364;
- în partea de sud: strada Armoniei;
- în partea de sud: parcela cu nr. Cad. 405451, parcela cu nr. Cad. 405452, parcela cu nr. Cad. 405453, parcela cu nr. Cad. 405454, parcela cu nr. Cad. 405456.

#### **2.2. Descrierea amplasamentului. Evoluția zonei.**

Parcela înscrisă în C.F. vechi nr. 2179, nr. Top 2164/1, 2165/1, 2166/1, având o suprafață de 5782 mp, se află în proprietatea privată a s.c. PATROM s.r.l., inițiatorul acestui PUZ.

Terenul este situat în intravilan și este liber de construcții.

##### **Funcțiuni**

Cvartalul din care face parte amplasamentul are o funcțiune predominant rezidențială – locuințe cu regim de înălțime P, P+1E/M sau P+2E.

#### **2.3. Echipare edilitară**

Strada Armoniei este echipată edilitare cu toate utilitățile necesare (electricitate, apă-canal, gaz). Terenul studiat este amplasat adiacent rețelelor, iar din acest motiv racordarea la utilități este facilă. La nivel de PUZ se vor face propuneri concrete de racordare și branșare.

### **3. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. TIMIȘOARA**

#### **ÎNCADRAREA ÎN MASTERPLAN – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ – ianuarie 2012**

Conform P.U.G. aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 Timișoara, terenul este situat în zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, parțial zona de instituții și servicii publice. Regimul de înălțime pentru zonă este de P - P+2E, cu P.O.T. max. = 40%.

În propunerile făcute în PUG Timișoara aflat în Etapa a 3-a, zona are destinație rezidențială, respectiv LI/c (locuințe cu regim de înălțime – individuale și colective mici), iar în partea nordică a sitului, adiacent Inelului IV, avem ULlc – locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

#### 4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, INDICATORII PROPUȘI

##### 4.1. Elemente de tema

Potrivit temei lansate de beneficiar s-a dorit obținerea unei zone mixte de locuințe înșiruite, duplexuri, colective și funcțiuni complementare. S-a dorit realizarea unor locuințe mici, care să completeze fondul construit al zonei, propunându-se un regim maxim de înălțime S+P+3E.

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va face cu o retragere de 3,00 m, pentru realizarea unei zone de tranziție între spațiul public și privat. S-a propus un număr de 10 parcele destinate locuințelor individuale cu funcțiuni complementare și parcelă destinată locuințelor colective și funcțiuni complementare.

Pentru asigurarea accesului la clădiri și dezvoltarea parcelei pe lungime, s-a propus o strada perpendiculară pe strada Armoniei. Se vor amenaja accese pietonale, auto, locuri de parcare, spații verzi pentru fiecare parcelă.

##### 4.2. Propuneri de zonificare funcțională, regim de înălțime, indici urbanistici

###### Indici urbanistici

**Construcțiile propuse se vor realiza respectând următoarele reguli:**

- se vor amplasa în conformitate cu aliniamentul stradal;
- fata de limita de sud, se va respecta o retragere de cel puțin 7.00m;
- amplasarea în interiorul parcelei se va realiza cu respectarea Codului Civil și a planșei de Reglementări urbanistice din cadrul P.U.Z..

- regimul maxim de înălțime admis pentru zona de locuințe înșiruite și funcțiuni complementare este de **P+1E**; P.O.T max. locuințe individuale și funcțiuni complementare= 35%, C.U.T. max. locuințe individuale și funcțiuni complementare= 0,7; H cornișă max.= 6,00 m, Hcoamă max.= 8,00 m;

- regimul maxim de înălțime admis pentru zona de locuințe colective și funcțiuni complementare este de **S+P+3E**; P.O.T max. locuințe colective și funcțiuni complementare= 35%, C.U.T. max. locuințe colective și funcțiuni complementare= 1,75; H cornișă max.= 12,00 m, Hcoamă max.= 15,00 m;

##### **BILANȚ TERITORIAL existent**

<u>SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN</u>	<u>5782,00 mp</u>	<u>100%</u>
<u>SUPRAFAȚA TEREN GRADINA INTRAVILAN</u>	<u>5782,00 mp</u>	<u>100%</u>

##### **BILANȚ TERITORIAL propus**

<u>ZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE</u>	<u>1908,20 mp</u>	
<u>33,00%</u>		
<u>ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE</u>	<u>1690,26 mp</u>	<u>29,23%</u>
<u>DRUMURI (carosabil, trotuar, parcări)</u>	<u>1461,55 mp</u>	<u>25,28%</u>
<u>SPAȚII VERZI</u>	<u>721,99 mp</u>	<u>12,49%</u>
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>5782,00 mp</u></b>	<b><u>100%</u></b>

Întocmit,  
arh. Căpraru Roxana

Sef de proiect,  
arh. Ionașiu Adrian Florin

P.U.Z. - Zonă mixtă case înșiruite, locuințe colective și funcțiuni complementare