

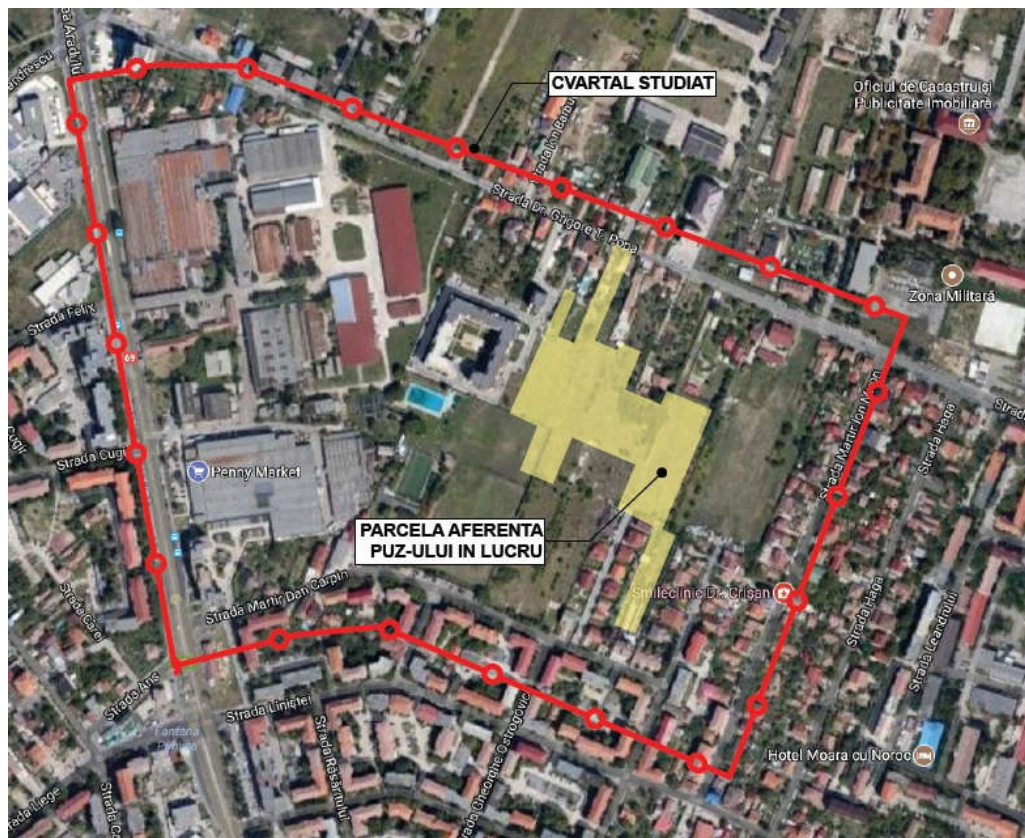
PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE

Timisoara strada Dr.Grigore T.Popa(fosta Campina)nr.41-43-49, , județul Timiș,
C.F.440813, 418481, 433531, S.teren=20.861mp

SC TIMCON SA, Timisoara, str.Aristide Demetriade1/3 S, CUI 1823242, J35/737/1991

MEMORIU NONTEHNIC –



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI
PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE
INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE**
*Timisoara strada Dr.Grigore T.Popa(fosta Campina)nr.41-
43-49, , județul Timiș, C.F.440813, 418481, 433531,
S.teren=20.861mp*

Beneficiari: **SC TIMCON SA**, Timisoara, str.Aristide Demetriade1/3 S,
CUI 1823242, J35/737/1991

Proiectant general: **B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA**
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: **mai. 2018**
Faza de proiectare: **PUZ**

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

Denumirea lucrării: **DEZVOLTARE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI PARCELARE TEREN PENTRU
LOCUINTE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE**

*Timisoara strada Dr.Grigore T.Popa(fosta Campina)nr.41-43-49, , județul Timiș,
C.F.440813, 418481, 433531, S.teren=20.861mp*

Beneficiar: SC TIMCON SA, Timisoara, str.Aristide Demetriade1/3 S, CUI 1823242,
J35/737/1991

Proiectant general: B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: apr. 2018

• **Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ:**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord est a municipiului Timisoara, in UTR23, între Calea Aradului si Calea Lipovei si la sud de strada Dr Grigore T Popa(fosta Campina), a unui ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare si parcelare teren pentru locuinte individuale/semicolective pe o suprafață de **20.861** mp teren.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de curți constructii în extravilan.

C.F. **418481** Timisoara, numar top 1829/1-1830/1-1831/1/1/1/2 în suprafață de 5.000mp, curți constructii intravilan, proprietar – SC. TIMCON SA

C.F. **440813** Timisoara, numar cad 440813 în suprafață de 19.313mp, intravilan, proprietar – SC. TIMCON SA

C.F. **433531** Timisoara, numar top 28682/3 în suprafață de 680mp, intravilan, proprietar – SC. TIMCON SA

- S totală =2,0861ha



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

Conform prevederilor din PUG-ul Timisoarei aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL131/2017 aceasta zona este destinata locuintelor pentru maxim 2 familii si functiuni complementare, regim maxim P+2E si POT max 40%

• **Zona studiata:**

Caracterul zonei din punct de vedere urbanistic este dat de cladiri cu functiuni multiple cum ar fi industrie, locuinte colective, locuinte individuale, servicii.

Fiind vorba de un teren situat intr-o zona in continua dezvoltare cu constructii existente in vecinatate, limita de studiu a fost stabilita astfel:

- la nord str. Grigore T.Popa(fosta Campina)
- la sud str Martir Dan Carpin
- la est strada Remus Radulet
- la vest Calea Aradului

Accesul in zona se realizeaza din strada Dr. Grigore T.Popa si din strada Diamandy Constantin.

• **Categoriile functionale ale dezvoltarii, unitati/subunitati functionale**

Funciunea conform PUG aprobat cu HCL157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 – zona este destinata locuintelor pentru maxim 2 familii si functiuni complementare, regim maxim P+2E si POT max 40%

Funciunea conform noului PUG – Uliu- zona de urbanizare – zona de locuinte individuale de tip urban

Funciunea propusa : nu respecta prevederile PUG, dar tinand cont de tendinta de dezvoltare, de documentatiile de urbanism aprobate in zona, beneficiarii doresc dezvoltarea unui ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare la parter si parcelare teren pentru locuinte individuale/semicolective.

Funciuni propuse posibile a fi implementate in interiorul parcelei aferente PUZ-ului in lucru:

- drumuri de incinta, alei pietonale
- locuinte colective cu functiuni complementare la parter regim maxim de inaltime 2S+P+8E(parcelele 10-11)
- locuinte colective cu functiuni complementare la parter regim maxim de inaltime S+P+2E+subpanta(parcelele 2-7)
- locuinte individuale/semicolective regim maxim de inaltime S+P+1E+M/Er(parcela 8)
- spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri si platforme interioare, garduri si imprejuriri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi.
- zona de spatii verzi in incinta

• **Servituti**

Se va deschide strada Diamandy Constantin cedandu-se domeniului public o suprafata de teren de 4.129mp

• **Dotari de interes public**

Zona de dotari si servicii publice va fi integrata in functiunea principala cea de locuinte colective, realizandu-se la parterul ansamblului propus.

• **Asigurarea accesurilor, parcajelor,utilitatilor**

Pr. nr.71/2017 – DEZVOLTARE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE, Timisoara , str.Grigore T.Popa(fosta Campina), nr.41-43-49, județul Timiș, C.F.418481,433531,440813, S.teren=20.861mp, beneficiar- SC TIMCON SA

MEMORIU NONTEHNIC



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

Pentru realizarea investitiei se propun lucrari privind dezvoltarea echiparii edilitare, asigurarea acceselor pe teren, asigurarea locurilor de parcare necesare functionarii corecte a functiunilor propuse prin PUZ. Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislatiei in vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face prin partea de nord prin strada Grigore T. Popa si din sud din strada Diamandy Constantin in momentul acesta :

- se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat și public; necesarul de locuri de parcare se va stabili la faza DTAC, in functie de capacitatea cladirilor, functiunea propusa pentru implementare, cu respectarea RGU(aprobat prin HG525/96) si RLU Timisoara
- se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.G. Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zona

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Rețelele de echipare edilitara aflate pe strada Grigore T.Popa, se vor realiza prin grija beneficiarului. Din punct de vedere al echiparii edilitare, obiectivele actuale existente in zona sunt bransate la toti furnizorii de utilitati:apa, canalizare menajera si pluviala, gaz, curent electric, existand posibilitatea unor eventuale extinderi de retele.

• **Capacitatile de transport admise**

Prin dimensionarea acceselor auto si pietonale, nu se admite circulatia masinilor de mare tonaj dupa finalizarea drumurilor, singurele masini mari permise in zona sunt cele de interventii

Configuratia circulatiilor auto si a parcajelor in interiorul parcelelor propuse se va realiza la faza DTAC, in functie de destinatia obiectivului propus.

2. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

În zona aferentă terenului studiat există construcții pe parcele private.

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul este nefolosit, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine nu există.

Principalele disfuncționalități:

a) de circulație :

- Strazile nu au un profil adecvat cu trotuare spatii verzi, zona carosabila definita

b)potentialul nevalorificat al unor situri industriale, pozitionate in apropierea arterelor principale de circulatie poate crea o disfunctionalitate la nivelul intregului oras, dar pe de alta parte aceste suprafete neexploatate inca, dau sansa de a transforma intreaga zona intr-un ansamblu de locuinte colective necesare zonei aflate in proximitatea unor hypermarketuri.

Prezentul studiu nu se incadreaza in zonificarea P.U.G., incadrandu-se in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunere de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Conform Masterplanului Timisoarei propunerea se incadreaza in tendinta de marire a fondului construit de locuinte.

3. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Din punct de vedere economic si social, investitia va crea noi locuri de munca prin functiunile de servicii propuse la parterul imobilelor de locuit care sa raspunda nevoilor locuitorilor zonei, se va inchide cvartalul de locuinte individuale, delimitandu-se de locuintele colective prin strazi sau spatii verzi.

4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari:
-lucrarile tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, retelele apa-canal, retele electrice si retele alimentare cu gaz, fibra optica.

Întocmit,
Arh. Dumitrele Elena- Emilia