



FOAIE DE CAPĂT

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:

feb. 2018

Faza de proiectare:

plan de actiune



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

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 DE PREZENTARE –



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

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 suprafată de **20.861 mp** teren.

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

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

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

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

- S totală =2,0861ha

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.

- ***Categorii functionale ale dezvoltarii, unitati/subunitati functionale***

Funcțiunea 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%



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

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

Funcțiunea 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 funcțiuni complementare la parter si parcelare teren pentru locuinte individuale/semicolective.

- Teren pt locuinte colective cu funcțiuni complementare la parter max. 2S+P+8E-10.065mp- 48,25%(parcela 10)
- Teren pt locuinte colective cu funcțiuni complementare la parter max. S+P+2E+subpanta-3.990mp- 19,13%(parcelele 2-7)
- Teren pt locuinte individuale/ semicolective S+P+1E+M/Er-1.273mp-6,10%(parcela 8)
- Spatii verzi compacte -1.404mp-6,73%(parcela 9)
- Teren rezervat pentru drum – ce se va ceda -4.129mp-19,79%(parcela 1)
- Total-20.861mp-100%

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

- drumuri de incinta, alei pietonale
- locuinte colective cu funcțiuni complementare la parter regim maxim de inaltime 2S+P+8E(parcela 10)
- locuinte colective cu funcțiuni 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 funcțiunea principala cea de locuinte colective, realizandu-se la parterul ansamblului propus.

- **Asigurarea accesurilor, parcajelor,utilitatilor**

Pentru realizarea investitiei se propun lucrari privind dezvoltarea echiparii edilitare, asigurarea acceselor pe teren, asigurarea locurilor de parcare necesare functionarii corecte a funcțiunilor 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, funcțiunea propusa pentru implementare, cu respectarea RGU(aprobat prin HG525/96) si RLU Timisoara
- se vor respecta normele de igienă și normele PSI.



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

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 echipării edilitare, obiectivele actuale existente în zona sunt bransate la toți furnizorii de utilități:apa, canalizare menajera și pluviala, gaz, curent electric, existând posibilitatea unor eventuale extinderi de rețele.

• **Capacitatile de transport admise**

Prin dimensionarea acceselor auto și pietonale, nu se admite circulația mașinilor de mare tonaj după finalizarea drumurilor, singurele mașini mari permise în zona sunt cele de intervenții

Configurația circulațiilor auto și a parcajelor în interiorul parcelelor propuse se va realiza la faza DTAC, în funcție de destinația obiectivului propus.

2. INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME

Subzona locuințe individuale/semicolective(maxim 2 unități locative pe parcelă)- parcela nr.8

P.O.T. max 35%

C.U.T. max – 1,00

Hmax. coama 10m, Hmax cornisa 8m S+P+1E+M/Er

zona verde pe parcelă rezultată 30%

Subzona locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter- parcelele nr.2-7

P.O.T. max 40%

C.U.T. max – 1,20

Hmax. coama 12m, Hmax cornisa 10m S+P+2E cu subpanta

zona verde pe parcelă rezultată 20%

Subzona locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter- parcela nr.10

P.O.T. max 50%

C.U.T. max – 3,5

Hmax. coama 29m, Hmax cornisa 28m 2S+P+8E

zona verde pe parcelă rezultată 10%

Subzona spații verzi – parcuri de utilitate publică – min 5%

Regimul de aliniere al construcțiilor:

conform planșa de reglementări pentru ansamblu de locuințe colective cu regim mare de înălțime(2S+P+8E), iar pentru parcelele de locuințe individuale/semicolective se vor retrage față de frontul stradal cu 6m, 20m față de limita posterioară și 2m față de limitele laterale, pentru parcelele de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter(S+P+2E cu subpanta) retragerea față de frontul stradal este de 6m, față de limita posterioară 8m iar față de limitele laterale H/2 din înălțimea la cornisa.



3. 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 spații verzi, zona carosabilă definită

b) potențialul nevalorificat al unor situri industriale, poziționate în apropierea arterelor principale de circulație poate crea o disfuncționalitate la nivelul întregului oraș, dar pe de altă parte aceste suprafețe neexploatate încă, dau șansa de a transforma întreaga zonă într-un ansamblu de locuințe colective necesare zonei aflate în proximitatea unor hypermarketuri.

Prezentul studiu nu se încadrează în zonificarea P.U.G., încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și 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 față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și al indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Conform Masterplanului Timisoarei propunerea se încadrează în tendința de marire a fondului construit de locuințe.

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

Din punct de vedere economic și social, investiția va crea noi locuri de muncă prin funcțiunile de servicii propuse la parterul imobilelor de locuit care să răspundă nevoilor locuitorilor zonei, se va închide cvartalul de locuințe individuale, delimitându-se de locuințele colective prin strazi sau spații verzi.

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

Din partea investitorului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări:

-lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, rețelele apă-canal, rețele electrice și rețele alimentare cu gaz, fibra optică.

Întocmit,

Arh. Dumitrele Elena- Emilia