



MEMORIU NONTehNIC

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER IN REGIM DE INALTIME P+2E+M/Er**

Județul Timiș, Timisoara, C.F. 407910, CAD: 8686/1 S.teren=622,00MP

Beneficiar: COVACI IOAN-RADU, Ghiroda, str.Semenic, nr.3, ap 1

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

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: IUL. 2018

Pr. nr.68/2017 – PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER, IN REGIM DE INALTIME P+2E+M/Er

Județul Timiș, Timisoara, C.F. 407910, CAD: 8686/1 S.teren=622,00mp

beneficiar- COVACI IOAN-RADU

MEMORIU DE PREZENTARE



1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de sud-est a Municipiului Timisoara, in UTR43, la nord de strada Prof. Dr. A. P. Podeanu, unui imobil de locuinte colective cu functiuni complementare la parter, pe o parcela cu o suprafata de teren de **622,00mp**. Zona aflata în studiu este identificata prin CF 407910, cad. 8686/1 și se află în proprietatea domului Covaci Ioan-Radu.

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitorul imobil, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate pe terenul propus
- regimul de inaltime
- rezolvarea circulației, a acceselor carosabile si a parcarilor pe teren

Prin documentațiile de dezvoltare urbanistică ale Municipiului Timisoara, se prevede ca această zonă să fie destinată locuitii de tip urban.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Municipiului Timisoara, Certificatul de Urbanism nr.434 din 30.01.2018, prin care s-a solicitat investitorului, elaborarea prezentului PUZ.

Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL157/2002, prelungit prin HCL107/2014, amplasamentul in cauza se incadreaza in zona propusa pentru locuinte individuale.

Conform Masterplan, propunerea se incadreaza in :

-Politica 6- Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii

Program 1: cresterea calitatii mediului locuit in cartierele rezidentiale

-Politica 10-Asigurarea unui mediu urban nepoluant, cu emisii reduse de CO2- un oras verde

Program 1: promovarea de energii regenerabile

Program 3: cresterea eficientei energetice

1.3. SURSE DOCUMENTARE

-Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL157/2002 si prelungit prin HCL131/2017

- Noul Plan Urbanistic General –Etapa 3

- P.U.Z. –uri aprobate în zonă, daca este cazul

- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat se afla intr-o zona favorabila dezvoltarii unor obiective de locuire si servicii. Zona studiata face parte dintr-un tesut urban incheiat cu parcele generoase, unde predomina locuintele unifamiliale si cladirile de locuire colectiva P+4. Conform CU nr.434



din 30.01.2018, emis de Primaria Timisoara, destinatia terenului este de locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare.

Complementare locuirii sunt și alte funcțiuni cu caracter public: servicii, zone comerciale de mici dimensiuni dezvoltate la parterul clădirilor de locuințe, instituții de învățământ (Liceul Teoretic Vlad Tepes, de pe strada Martir Caceu).

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se afla în partea de sud-est a municipiului Timisoara, in UTR43, la nord de strada Prof. Dr. A. P. Podeanu. Parcela are o suprafață de **622,00mp** si este identificată prin CF 407910, cad. 8686/1 în proprietatea domului Covaci Ioan-Radu. Parcela studiată este accesibila din strada Bradul, drum asfaltat cu doua benzi de circulatie, dublu sens.

Parcela pentru care s-a initiat P.U.Z.-ul este delimitata astfel:

- la Nord de o parcela cu casa unifamiliala in regim parter,
- la Est de o cladire cu locuinte colective in regim de inaltime P+4,
- la Sud de o parcela cu o cladire de locuinte colective in regim de inaltime D+P+2E+M,
- la Vest de strada Bradul, de unde se realizeaza si accesul pe parcela

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea conditiilor de fundare in eventualitatea amplasarii de constructii pe amplasamentul studiat.

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

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul pe parcela se realizeaza din strada Bradul.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a parcelei studiate, conform CF 407910, este în prezent cea de arabil intravilan.

C.F. **407910**, Timisoara str. Bradul nr 3, numar cad 407910 în suprafață de 622,00mp, proprietar – COVACI IOAN-RADU

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Din punct de vedere al echiparii edilitare, obiectivele actuale sunt bransate la toti furnizorii de utilitati: apa, canalizare menajera si pluviala, gaz, curent electric, existand posibilitatea unor eventuale extinderi de retele.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenul nu prezinta probleme de mediu. Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, conform normelor in vigoare.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă, neexistand pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna problema protectiei mediului.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

Pr. nr.68/2017 – PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER, IN REGIM DE INALTIME P+2E+M/Er

Județul Timiș, Timisoara, C.F. 407910, CAD: 8686/1 S.teren=622,00mp

beneficiar- COVACI IOAN-RADU

MEMORIU DE PREZENTARE



- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea necesarului de locuri de parcare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

În scopul amplasării unui obiectiv de locuire colectiva si functiuni complementare pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelei, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de strada. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

Delimitarea și încadrarea terenului studiat este conform planșelor anexate în partea desenată și coincide cu limita de proprietate.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Luand in considerare propunerile facute in PUG Timisoara aflat in Etapa a 3-a: elaborarea propunerilor PUG si a RLU aferent, aceasta zonă este propusă pentru dezvoltarea zonelor de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi – în proporție de minim 20%.

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților și au condus la următoarele principii de lucru:

- asigurarea accesului pe parcela
- generarea unei zone de functiuni complementare la parterul cladirii propuse
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi
- rezervarea suprafețelor de teren pentru parcarile aferente locuirii
- regim de înălțime propus maxim P+2E+M/Er
- echiparea edilitara a terenului;

**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

	SUPRAFETE	
	m ²	%
CONSTRUCTII	248,80	40,00%
SPATII VERZI LA SOL	124,40	20,00%
DRUMURI, PLATFORME, PARCAJE	248,80	40,00%
SUPRAFATA CE SE CEDEAZA PT DRUM	0,00	0,00%
SUPRAFATA TOTALA TEREN	622,00	100

POT max.= 40%**CUT max.= 1.6****REGIM DE INALTIME max.P+2E+M/Er****SPATII VERZI min. 20%****PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER IN REGIM DE INALTIME P+2E+M/Er**

P.O.T. max 40%

C.U.T. max – 1,6

Hmax. 15m P+2E+M/Er

Se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat, necesarul de locuri de parcare se va stabili la faza DTAC, in functie de numarul de apartamente si functiunea propusa la parter, cu respectarea RGU(aprobat prin HG525/96) si RLU Timisoara

Se vor respecta normele de igiena și normele PSI.

Conform noului P.U.G. terenul face parte dintr-o zonă de urbanizare – zonă de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban Liu.

Se dorește dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte în lungul unor artere de importanță locală. Structura funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, financiar bancare, comerciale, etc.

Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele superioare ale imobilului.

Parterul spre spațiile publice va avea în mod obligatoriu spatii cu alta destinatie fata de locuire, funcțiuni de interes public sau spatii comerciale.

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

Parter

-birouri, sedii firma, administrative

-financiar-bancare

-zona de spatii verzi in incinta

-zona de parcaje in incinta

Etaje

-apartamente de locuit

Pr. nr.68/2017 – PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER, IN REGIM DE INALTIME P+2E+M/Er

Județul Timiș, Timisoara, C.F. 407910, CAD: 8686/1 S.teren=622,00mp

beneficiar- COVACI IOAN-RADU

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

Regimul de aliniere al constructiilor:

In urma analizarii cladirilor existente in zona adiacenta parcelei pentru care s-a initiat PUZ-ul s-au stabilit urmatoarele retrageri:

- 3,5m aliniament fata de frontul stradal, conform retragerilor existent stanga, dreapta
- minim 2m fata de limita lateral dreapta
- minim 10m fata de limita posterioara (Est)

3.5. PROTECTIA MEDIULUI

Din punct de vedere al protectiei mediului, dezvoltarea propusa nu influenteaza negativ mediul, fiind vorba de activitati nepoluante. Se vor asigura prin proiect toate elementele necesare dezvoltarii unui mediu corespunzator functiunilor propuse si se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. Masurile generale de protectie vor fi detaliate in etapa urmatoare.

4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITOR

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, iluminat

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul studiu nu modifica 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. Principala categorie de interventie este cea destinata locuirii.

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

Întocmit,
Arh. Dumitrele Elena- Emilia