

S.C. H.C.&D. Construct S.R.L. Timisoara
str. Arh. Ion Mincu, nr.16, bl. B100, sc.C, ap.10
tel. 07233335290

S.C.VABON S.R.L.
România

Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.1
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod unic de înregistrare:RO4862033
Registrul comerțului: J30/1229/08/10/1993

DENUMIRE PROIECT	PUZ_CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E PRIN A.N.L.
BENEFICIAR	MUNICIPUL TIMIȘOARA -D.C.T.D.D. 2 VEST
ADRESA LUCRARE	Jud. Timiș, Mun. Timișoara, extras CF nr.446813, nr.top.446813
PROIECT NR.	136 / 2020
PROIECTANT GENERAL	S.C.VABON S.R.L.
FAZA	S.O.
DATA ELABORARI	MARTIE 2020

LISTĂ DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT	arh. VANDICI VIANA LAURA
PROIECTAT	arh. VANDICI VIANA LAURA
DESENAT	arh. VANDICI VIANA LAURA



PUZ_CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E PRIN A.N.L.

BENEFICIAR MUNICIPIUL TIMIȘOARA -D.C.T.D.D. 2 VEST, Jud. TimișMun. Timișoara, extras CF nr.446813, nr.top.446813
PROIECT NR.136 / 2020

S.C. H.C.&D. Construct S.R.L. Timisoara
str. Arh. Ion Mincu, nr.16, bl. B100, sc.C, ap.10
tel. 07233335290

S.C.VABON S.R.L.

România

Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.1

E_mail: viana.vandici@gmail.com

Tel: 004 0742 319 319

Cod unic de înregistrare: RO4862033

Registrul comerțului: J30/1229/08/10/1993

Denumirea proiectului	PUZ_CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E PRIN A.N.L.
Beneficiar	MUNICIPIUL TIMIȘOARA-D.C.T.D.D. 2 VEST
Adresa lucrare	Jud. Timiș, Mun. Timișoara, extras CF nr.446813, nr.top.446813
Proiectant general	S.C.VABON S.R.L.
Faza	S.O.
Nr. proiect	136 / 2020
Data elaborarii	Martie / 2020

BORDEROU

PIESE SCRISE

Listă de semnături
Borderou
Certificat de Urbanism
Copie CI
Copie CUI
Extras de carte funciară
Memoriu oportunitate

PIESE DESENATE

U01. Plan de încadrare
U01.1. Încadrare în P.U.G.
U02. Situația existentă
U03. Conceptul propus

SC: 1:5000
SC: 1:20 000
SC: 1:1000
SC: 1:500



PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E PRIN A.N.L.

BENEFICIAR MUNICIPIUL TIMIȘOARA -D.C.T.D.D. 2 VEST, Jud. TimișMun. Timișoara, extras CF nr.446813, nr.top.446813

PROIECT NR.136 / 2020

S.C. H.C.&D. Construct S.R.L. Timisoara
str. Arh. Ion Mincu, nr.16, bl. B100, sc.C, ap.10
tel. 07233335290

S.C.VABON S.R.L.
România
Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.1

E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod unic de înregistrare:RO4862033
Registrul comerțului: J30/1229/08/10/1993

MEMORIU

-OPORTUNITATE-

PENTRU ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E PRIN A.N.L.
Mun. Timișoara, extras CF nr.446813, JUDEȚUL Timiș

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea proiectului	PUZ_ CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E PRIN A.N.L.
Beneficiar	MUNICIPIUL TIMIȘOARA -D.C.T.D.D. 2 VEST
Adresa lucrare	Jud. Timiș, Mun. Timișoara, extras CF nr.446813, nr.top.446813
Proiectant general	S.C.VABON S.R.L.
Nr. proiect	S.O.
Data elaborării	136 / 2020

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea S.C. H.C.&D. CONSTRUCT S.R.L. - reprezentată prin Badescu Mihaela- Lacramioara, s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism eliberat de Primăria Municipiului Timișoara, privind realizarea obiectivului de investiții “CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E PRIN A.N.L.”, pe amplasamentul înscris în CF cu nr. 446813 –Timișoara, respectiv în nr. CAD.446813.

Zona pentru care s-a elaborat prezenta documentație – faza P.U.Z. Are o suprafața de 8 703 mp si este amplasată în intravilanul Mun. Timișoara și este alcătuită din următoarele terenuri, identificate astfel:

Nr.Cad. 446813 – C.F. 446813 Timișoara– Suprafata teren 8 703 mp
Beneficiarul dorește să construiască locuințe colective prin A.N.L.

Obiectul lucrării P.U.Z este reconversie a zonei în vederea construirii de locuințe colective.Prin P.U.Z se propune stabilirea condițiilor de acces, echiparea edilitară și stabilirea indicatorilor urbanistici.

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat se afla în intravilanul Mun. Timișoara, Județul Timiș și este amplasat în sudul localității Timișoara.Folosința actuală a terenului: conform extras C.F. nr.446813 Timișoara, nr.top. 446813 teren intravilan Chișoda, categoria de folosință pășune, S.teren=8703 mp. Teren trecut în limita teritorială a municipiului Timișoara, limita teritorială P.U.Z CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E PRIN A.N.L.

BENEFICIAR MUNICIPIUL TIMIȘOARA -D.C.T.D.D. 2 VEST, Jud. TimișMun. Timișoara, extras CF nr.446813, nr.top.446813
PROIECT NR.136 / 2020

S.C. H.C.&D. Construct S.R.L. Timișoara
str. Arh. Ion Mincu, nr.16, bl. B100, sc.C, ap.10
tel. 0723335290

S.C.VABON S.R.L.
România
Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.1
E_mail: viana.vandici@gmail.com

Tel: 004 0742 319 319

Cod unic de înregistrare: RO4862033

Registrul comerțului: J30/1229/08/10/1993

administrativă stabilită și semnată în baza Procesului Verbal nr.046-1/2012 între Timișoara și Giroc.
Destinația conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 619/2018: teren cu caracter nedefinit.

1.3.1. Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat cu HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017: teren cu caracter nedefinit.

Limita teritorială admistrativă stabilită și semnată în baza Procesului Verbal nr.046-1/2012 între Timișoara și Giroc.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior:

1. P.U.G. Timișoara, Regulamentul Local de Urbanism
2. Planurile topografice întocmite în scopul realizării P.U.Z. și a stabilirii limitei de proprietate precum și a eventualelor diferențe de nivel;

Lista studiilor și a proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.:

1. S-a obținut certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Timișoara
- Date statistice:**
- nu este cazul
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei:
1. Nu se cunosc.

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

Zona studiată este amplasată în intravilanul Mun. Timișoara, Județul Timiș.

Accesul la parcelă se realizează pe latura sudică, din strada Dimineții.
Terenul identificat prin Nr.Cad.446813 este liber de construcții.

Se propune construirea de locuințe colective prin ANL, pe terenul cu nr.Cad. 446813, . Accesul la parcela studiată se realizează din strada Dimineții.

Soluția propusă în proiectul prezent nu afectează parcelele învecinate, sau construcțiile vecine.

Parcarea este asigurată în incinta proprietății.

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

S. CONSTRUITA	= 00.00 MP	0.00 %
S. PARCAJE	= 00.00 MP	0.00 %
S. ALEI PIETONALE / AUTO	= 00.00 MP	0.00 %
S. SPATII VERZI/PĂȘUNE	= 8 703.00 MP	100.00 %
S.TOTAL TEREN	= 8 703.00 MP	100.00 %

SITUAȚIA PROPUȘĂ

Se propune amplasarea unor cladiri, blocuri, locuri de parcare pe terenul nr.cad.446813, cu funcțiunea de locuințe colective.

PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E PRIN ANL.

BENEFICIAR MUNICIPIUL TIMIȘOARA -D.C.T.D.D. 2 VEST, Jud. TimișMun. Timișoara, extras CF nr.446813, nr.top.446813
PROIECT NR.136 / 2020

S.C. H.C.&D. Construct S.R.L. Timisoara
str. Arh. Ion Mincu, nr.16, bl. B100, sc.C, ap.10
tel. 07233335290

S.C.VABON S.R.L.
România

Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.1
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod unic de înregistrare:RO4862033
Registrul comerțului: J30/1229/08/10/1993

Limita constructiilor noi propuse se va realiza strict pe parcela studiată, de asemenea se propune acces, din drumul public, atât pietonal cât și carosabil..

Solutia propusa prin proiect nu afectează parcelele învecinate, sau constructiile vecine. Reglementările urbanistice propuse sunt destinate strict parcelelor studiate.

Accesibilitatea la cale de comunicare si modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesul la parcela studiata se realizeaza din strada Dimineții, pe latura sudică prin lărgirea străzi.

Parcarea este asigurată în incinta proprietății.

INDICI TEHNICI PROPUȘI: NR. CAD. 446813

<i>Suprafata teren [m²]</i>	<i>P.O.T</i>	<i>C.U.T</i>
8 703	25,00 %	1,5

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ: NR.CAD. 304564

<i>Zona</i>	<i>Suprafata [m²]</i>	<i>Procent</i>
Zonă locuințe, blocuri ANL propusă	1200,00	13,80
Constructii și dotări tehnică edilitare	87,03	1,00
Platforme carosabile și parcaje	2959,02	34,00
Zone verzi amenajate min.20%	4456,95	31,20
Total suprafata	8 703,00	100,00%

REGIM TEHNIC PROPUȘ

Funcțiunea propusa:	Zonă locuințe, blocuri ANL propusă	
Retragere aliniament	minim 5,00 m	-latura SUD
Retrageri laterale	minim 10,00	-latura EST
	minim 5,00 m	-latura VEST
Retragere spate	minim 18,50 m	-latura NORD
Regim de inaltime	maxim P+3E(Hmax = 20 m)	
Nr. de parcar	min 1 loc/apartament conform H.G525/1996, anexa nr.5	
Spatii verzi:	20% minim din suprafata terenului	
P.O.T. maxim	25 %	
C.U.T. maxim	1,5	

Solutii pentru reabilitarea ecologică și diminuării poluarri (dupa caz):

Nu este cazul

Lucrari necesare pentru sistematizarea verticala:

Nu este cazul

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):

PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+3E PRIN ANL.

BENEFICIAR MUNICIPIUL TIMIȘOARA-D.C.T.D.D. 2 VEST, Jud. Timișulin. Timișoara, extras CF nr.446813, nr.top.446813

PROIECT NR.136 / 2020

S.C. H.C.&D. Construct S.R.L., Timisoara
str. Arh. Ion Mincu, nr.16, bl. B100, sc.C, ap.10
tel. 07233335290

S.C.VABON S.R.L.

România

Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.1

E_mail: viana.vandici@gmail.com

Tel: 004 0742 319 319

Cod unic de înregistrare: RO4862033

Registrul comerțului: J30/1229/08/10/1993

Pentru asigurarea utilitatilor, pe parcela cu nr.Cad. 446813, unde se vor amplasa blocurile, locuințe colective ANL propunem următoarea rezolvare:

- apa potabilă: bransare la rețeaua existentă
- canalizare:bransare la rețeaua existentă
- curent electric: bransare la rețeaua existentă în zonă

Oportunitatea proiectului:

Se considera oportuna construirea unor clădiri care să deservască pentru locuințe colective pe amplasamentul descris, pe terenul din partea sudică a terenului studiat exista locuințe colective ceea ce face zona exploatabila din acest punct de vedere, prin urmare considerăm oportună investiția.

1.7 MODUL DE INTEGRARE IN ZONA A OPERATIUNII PROPUSE:

Conform studiilor precedente de urbanism elaborate, terenul studiat face parte din intravilanul Mun. Timișoara, Județul Timiș, nu sunt stabiliți prin P.U.G. indicatori urbanistici

Indicatorii urbanistici propusi sunt: POT max.45%, CUT max 2.0

Studiile geotehnice și proiectele de specialitate întocmite de beneficiari vor stabili condițiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural și arhitectural având în vedere specificul programului propus.

Prezenta documentatie se întocmeste pentru reglementarea funcțională a parcelei pe care beneficiarul dorește sa dezvolte cladirile cu destinație locuințe colective prin ANL.

1.8 PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA:

Prin PUZ se propune:

- Stabilirea zonei functionale pentru locuințele colective stabilirea conditiilor de acces si echipare.
- Stabilirea indicatorilor tehnici urbanistici.

Indicatorii urbanistici existenti pentru terenul cu nr.cad.446813 – nu sunt stabiliți indicatori,

Indicatorii urbanistici propusi pentru terenul cu nr.cad.446813(8 703 mp) sunt: POT 45%, și CUT 2.00.

1.9 CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE:

Propunerea făcută se refera la o zona studiată în intravilanul Mun. Timișoara, act administrativ pe un teren în proprietate publică, în consecința costurile de amenajare a terenului și de echipare cu utilități vor fi suportate de investitor. Utilitățile ce vor deservi terenul vor fi rezolvate astfel:

- apa potabilă: bransare la rețeaua existentă
- canalizare:bransare la rețeaua existentă
- curent electric: bransare la rețeaua existentă în zonă

Întocmit,

arh. urb. Vandici Viana Laura



PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+3E PRIN ANL.

BENEFICIAR MUNICIPIUL TIMISOARA - D.C.T.D.D. 2 VEST, Jud. TimișMun. Timișoara, extras CF nr. 446813, nr.top.446813

PROIECT NR.136 / 2020