

## FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării : P.U.Z. - Zona rezidentiala si functiuni  
complementare

Amplasament : Municipiul Timisoara, str. Grigore Antipa nr.30  
judetul Timis

Faza : PUZ – Etapa 1 pregatitoare

Beneficiari : RAȚIU TEODOR

Proiectant general: S.C.,,ARH ROM”S.R.L.  
Timișoara, str.Mitropolit Varlaam nr.12,ap.6  
tel/fax 0256 497 423

Proiect nr.: 190 / 2021

# BORDEROU

## A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Memoriu prezentare

## B. PIESE DESENATE

- |   |        |
|---|--------|
| 1. Planuri incadrare in teritoriu                   | 01 – A |
| 2. Plan topo - cadastral                            |        |
| 3. Plan de situație existent                        | 02 - A |
| 4. Plan situatia propusa – reglementari urbanistice | 03 – A |
| 5. Propuneri interventie – volumetrii               | 04 – A |

# MEMORIU PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1.Date generale

1.Denumire proiect	P.U.Z. – Zona rezidentiala si functiuni complementare
2.Amplasament	Municipiul Timisoara, extravilan,CF Nr.42542, judetul Timis
3.Faza de proiectare	Etapa I – pregatitoare PUZ
4.Beneficiari	Rațiu Teodor
5.Proiectant general	S.C.,,ARH ROM”S.R.L.

### 1.2.Obiectul lucrarii

Aceasta documentatie a fost întocmita in vederea realizarii unui ansamblu rezidential cu functiuni complementare, pe un teren arabil aflat in intravilanul municipiului Timisoara.

Planul Urbanistic de Zonal propune mobilarea urbana a terenului si de asemenea prevede realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii infrastructurii adecvate.

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Timisoara, avand urmatoarele date de identificare: CF nr. 432354 Timisoara – nr.cad 432354 .

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarii.

### 1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit, avand categoria de folosinta: curti constructii si arabil intravilan.

### 2.2. Incadrare in localitate

Terenul studiat este pozitionat in partea de sud-est a municipiului Timisoara, in cartierului Ciarda Rosie, avand accesul din Calea Buziasului prin strada Grigore Antipa.

### 2.3. Vecinatati

Zona studiată este delimitată pe trei laturi spre vest, nord si est cu Hcn 1502. Spre sud pe toata lungimea terenului de 253m se invecineaza cu parcela – CF 430574, parcela neurbanizata, avand categoria de folosinta: arabil intravilan.

### 2.4. Elemente ale cadrului natural

Regimul eolian in partea de sud – vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic (95).

Clima este temperat – moderata.

## **2.5. Circulatia**

Accesul la parcela se face din strada Grigore Antipa pe un podet peste Hcn 1502. Strada Grigore Antipa devine o strada infundata dupa intersectia cu strada Toporasilor, oprindu-se in canalul Hcn 1502.

## **2.6. Ocuparea terenurilor**

Parcela studiata are CF nr. 432354 Timisoara – nr.cad 432354 si nr. postal 30 in strada Grigore Antipa. Din suprafata totala de 11.500mp o suprafata de 800mp – 7% este teren cu folosinta curti constructii iar restul de 10.700mp – 93% este teren arabil itravilan.

Terenul de 800mp cu folosinta curti constructii cuprinde 4 corpuri de cladire in regim parter, o casa de locuit si 3 anexe gospodaresti. Suprafata construita totala este de 146mp.

## **2.7. Echipare edilitara**

Parcela studiata are echipare edilitara deservind locuinta parter existenta cu apa, canal si energie electrica.

## **2.8. Probleme de mediu**

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori. In vecinatate nu exista agenti cu degajari de noxe, sau alte elemente incompatibile cu zona rezidentiala. Terenul este plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

## **2.9. Optiuni ale populatiei**

Propunerile prevazute in documentatie vor fi dezbatute in cadrul procedurii de avizare.

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare, CU si consultarea cu furnizorii de utilitati rezulta ca aceste elemente pot constitui premisa unor propuneri in zona studiata, incluzand prin aceasta : propunerea unor dezvoltari imobiliare; sistematizarea terenurilor ; propunerea unor noi accese.

## **3.2. Prevederi ale PUG**

In PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin HCL nr. 619 din 2018 - zonificarea functionala propusa, imparte parcela studiata din cadrul PUZ-ului prin prelungirea strazii Grigore Antipa in doua subzone si anume:

LMB – subzona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2

Isb – subzona de institutii publice si servicii de interes general

## **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Terenul se afla inconjurat pe trei laturi de un cadru urban construit, neavand o valoare ridicata a cadrului natural.

## **3.4. Modernizarea circulatiei**

Accesul la parcela se va face dinspre latura de nord prin prelungirea strazii Grigore Antipa si a strazii Margaretelor, strada nou infiintata ca urmare a reglementarilor urbanistice aprobate prin HCL pentru PUZ si PUD a terenurilor cuprinse intre Calea Buziasului si Hcn 1502. Prelungirea strazii Grigore Antipa propune un profil de 12m avand o suprafata carosabila cu o latime de 7m, iar prelungirea strazii Margaretelor propune un profil de 10,5m cu o parte carosabila de 6m latime.

Pe toata lungimea de sud a parcelei se propune realizarea un drum de acces cu un profil de 12m in prelungirea unui alt drum propus prin PUZ aprobat cu HCL. Aceste drumuri propuse vor deservi rutier 9 parcele din totalul de 13 propuse prin lucrarea de fata.

Pentru celelalte 4 parcele situate in mijlocul terenului accesul rutier se propune a fi realizat printr-o fundatura tip cul-de-sac cu un prospect de 9m si carosabil de 5,5m.

### 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propune zonificarea terenului rezultat in urma realizarii drumurilor de acces propuse in 3 zone ce vor avea urmatoarele functiuni:

- 1-Zona rezidentiala si functiuni complementare
- 2-Zona dotari si servicii publice
- 3-Zona verde amenajata.

#### 3.5.1. Reglementari

Conform planului de reglementari, cladirile vor avea o amplasare pe parcela cu o retragere minima obligatorie de 5m fata de aliniamentul stradal.

Pentru parcelele ce vor avea ca destinatie realizarea de locuinte si functiuni complementare se propune un regim de inaltime maxim S+P+2E si inaltime maxima la cornisa de 10m.

Pentru parcela ce va avea ca destinate servicii si dotari publice se propune un regim de inaltime maxim S+P+3E si inaltime maxima la cornisa de 13m.

Parcarile se vor asigura in interiorul parcelelor atat la nivelul terenului cat si in subsolul cladirilor.

#### 3.5.2. Bilant teritorial

Suprafata totala a terenului analizat este de 11.500mp.

Se propune urmatoarea zonificare:

Zona locuinte	6.616 mp	-	57,53
Zona dotari, servicii,	1.190 mp	-	10,33
Zona verde	803 mp	-	7,00
Zona circulatii	2.891 mp	-	25,14
<b>Total teren</b>	<b>11.500 mp</b>	<b>-</b>	<b>100,00%</b>

#### 3.5.3. Indici constructivi

Zona rezidentiala si functiuni complementare:

POT max = 40% ; CUT max = 1,2 ; H<sub>max</sub> cornisa=10m ; H<sub>max</sub> coama=14m ;

Zona dotari si servicii publice:

POT max = 35% ; CUT max = 1,4 ; H<sub>max</sub> cornisa=13m ; H<sub>max</sub> coama=17m ;

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa si canalizarea parcelelor se va face prin extinderea retelelor Aquatim aflate in proximitatea amplasamentului.

Alimentarea cu caldura se va asigura de la centralele proprii cu gaz, combustibil solid sau lichid.

Asigurarea alimentarii cu energie electrica se va face prin racord la reseaua aflata in zona.

## 4. CONCLUZII

Avand in vedere cele de mai sus consideram ca zona studiata are potential de dezvoltare urbana si se incadreaza in planurile de urbanism existente.

Întocmit  
arh. Crăculeac Mircea