



MEMORIU NONTEHNIC

DENUMIREA LUCRARII:	P.U.Z. – LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
BENEFICIAR :	SC C&M WEST HOUSE SRL
AMPLASAMENT :	mun. Timisoara, str. Armoniei nr. 18, jud. Timis CF 404385 CAD 404385
NUMAR PROIECT :	04/2021
FAZA DE PROIECTARE :	PUZ – Etapa a 2-a
DATA ELABORARII:	ianuarie 2022

1.1. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea unui studiu urbanistic (PUZ - etapa a 2-a), pentru un teren situat in municipiul Timisoara, pe str. Armoniei nr. 18, in vederea realizarii obiectivului mentionat: *locuinte colective si functiuni complementare*. Prin PUZ se propune parcelarea unei suprafete de teren de 5.749 mp, aflate in proprietatea privata a beneficiarului, pentru organizarea unor zone de locuire in regim semi-colectiv si colectiv, dotari aferente acesteia, servicii si functiuni complementare.

Pana in anii 2000 zona din care face parte parcela supusa studiului urbanistic avea caracter mai degraba rural, terenurile avand destinatie agricola. Odata cu aparitia centrelor comerciale in partea de nord a orasului, a dezvoltarii accelerate a localitatii Dumbravita si a includerii strazii Grigore Alexandrescu (str. Centura) in inelul IV de circulatie (studiul VISION Timisoara 2030) asigurand legatura dintre Calea Aradului si zona Lipovei, parcelele adiacente au capatat valoare imobiliara sporita, astfel ca au aparut o serie de planuri urbanistice zonale prin care s-a reglementat destinatia acestora, in corelare cu propunerile de largire a prospectului strazilor Grigore Alexandrescu si Armoniei si noului PUG al mun. Timisoara.

Parcela studiata este situata in partea de nord a municipiului Timisoara.

- la nord: str. Grigore Alexandrescu – inel IV de circulatie (str. Centura - TOP 2161/2);
- la sud: str. Armoniei;
- la est: parcele private cu destinatia de locuinte colective cu functiuni complementare si drumuri de interes local (PUZ aprobat prin HCL 545 din 24.10.2018);
- la est: parcele private cu destinatia de locuinte individuale si colective cu functiuni complementare si drum de interes local (PUZ aprobat prin HCL 21 din 30.01.2018).

Actualmente, accesul pe parcela se face de pe strazile Armoniei (prospect existent de 8,28 m) la sud si Grigore Alexandrescu (str. Centura prospect existent de 6,42 m) la nord. Pe laturile longitudinale sunt propuse drumuri prin PUZ-urile invecinate: cu prospecte de 8 m la vest si 12 m la est. Pe parcela nu sunt amenajate cai de circulatie.



P. U. Z. - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE STR. ARMONIEI NR. 18

Parcela studiata se afla in proprietatea privata a SC C&M WEST HOUSE SRL, fiind identificata prin CF nr. 404385 si nr. CAD 404385 si avand suprafata de 5.749 mp, conform extrasului CF. Categoria de folosinta a parcelei este de curti-constructii intravilan. Actualmente parcela studiata este libera de constructii, nesistemata si neimprejmuita. Fondul construit existent este in proportie de peste 90% constituit din locuinte cu regim redus de inaltime pe strazile Armoniei si Tudor Arghezi. Pe partea vestica a parcelei s-a edificat un imobil de locuinte colective, un altul fiind in executie.

Pe parcela supusa studiului urbanistic (5.749 mp) se propune edificarea unor imobile cu destinatie de locuinte pentru doua familii de tip insiruit sau cuplate, locuinte colective si locuinte colective cu servicii si dotari la parter, amenajarea de parcuri semi-publice si private la nivelul terenului si private la subsol, amenajarea de alei pietonale si a unor spatii verzi.

Pe parcelele 1-4 se propun locuinte de tip insiruit in regim P+1E+M, cu maxim 2 apartamente (maxim 8 unitati locative). Parcela 1 cu front la str. Armoniei va fi mobilata astfel incat locuinta propusa sa fie amplasata longitudinal pe parcela, la front, preluand tipologia locuintelor existente invecinate. Parcela 6 va fi destinata locuirii colective si va fi mobilata cu doua corpuri de cladire in regim P+3E, avand 11 apartamente fiecare (22 de apartamente pe parcela). Apartamentele propuse vor cu 1, 2 si 3 camere. In Parcela 7 va avea destinatia de locuire colectiva si servicii si va fi mobilata cu un imobil in regim S+P+3E+2Er, ce va acomoda 20 de apartamente si spatiu comercial la parter. La subsol vor fi amenajate spatii de parcare, spatii tehnice si pentru protectia civila. Apartamentele propuse vor cu 1 si 2 camere.

Pentru dezvoltarea urbanistica a parcelei studiate in concordanta cu propunerile privind circulatiile din PUZ-urile invecinate si tinand seama de dimensiunile parcelelor rezultate, se propune cedarea unei fasii de 4 m pe toata latura vestica. Aceasta fasie va fi alipita drumului public existent, completand astfel legatura existenta dintre str. Armoniei si str. Grigore Alexandrescu (str. Centura) cu un prospect final de 12 m (la fel ca propunerile pentru strazile perpendiculare), ce va include zona carosabila, zona verde de aliniament/parcari publice si zona de trotuare. De asemenea se propune continuarea celor doua strazi perpendiculare pe latura estica a parcelei, pana la strada longitudinala propusa. Acete doua strazi vor avea prospecte de 12 m ce vor include zone carosabile, zone verzi de aliniament si zone de trotuare.

Se vor asigura locuri de parcare parcela in functie de suprafata ocupata de fiecare functiune in parte. Zonele carosabile si pietonale de pe parcele vor fi realizate din dale prefabricate iar parcarile de la nivelul terenului din dale ecologice cu interspatii gazonate (optional). Apele pluviale de pe platforme se vor colecta in rigole carosabile si vor fi directionate catre reseaua publica de canalizare prin intermediul unor bazine tampon cu separatoare de hidrocarburi. Solul natural va fi protejat cu membrane impermeabile.

Pe fiecare din parcelele 1-4 se vor amenaja un numar de minim 2 locuri de parcare/garare. Pe parcela destinata locuirii colective in regim P+3E se propun un numar de 25 de locuri de parcare pentru locatari si vizitatori aferente unui numar de 22 de apartamente. Pe parcela destinata locuirii colective in regim S+P+3E+2Er se propun un numar de 27 de locuri de parcare (17 locuri la subsol+10 locuri la nivelul terenului) pentru locatari si vizitatori aferente unui numar de 20 de apartamente (23 parcari) si spatiu comercial la parter (4 parcari).



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P. U. Z. - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE STR. ARMONIEI NR. 18

Pentru deservirea edilitara a functiunilor si amenajarilor propuse propus prin prezenta documentatie, se propun urmatoarele lucrari cu caracter tehnico-edilitar:

- extinderea retelei publice de alimentare cu apa pe strazile propuse;
- extinderea retelei publice de canalizare pe strazile propuse;
- extinderea retelei de alimentare cu energie electrica pe strazile propuse;
- extinderea retelei de gaze naturale pe strazile propuse;
- extinderea retelelor de telefonie si televiziune prin cablu pe strazile propuse;
- colectarea si depozitarea deseurilor se va realiza In containere speciale ce vor fi evacuate periodic.

Se va asigura o parcela cu destinatia de spatiu verde in suprafata de 287,48 mp. De asemenea, se vor amenaja spatii verzi de aliniament pe toate strazile propuse, intre zona carosabila si zona de trotuare. Pe parcelele pentru locuinte se vor amenaja zone tratate peisager cu plantatii joase si spatii verzi unde se vor planta arbori. Se pot amenaja, pe langa suprafete gazonate la nivelul terenului, garduri vii, terase inierbate, plantatii de arbori si arbusti, jardiniere etc.

Intocmit
Arh. Lucian Bot

Specialist RUR
Arh. Guțu Daniel