

PLAN URBANISTIC ZONAL

Documentatie in vederea obtinerii Avizului de Initiere

Denumire proiect: **P.U.Z. - LOTIZARI PENTRU CASE INSIRUITE**

Beneficiar: **SC MAGNETIC EYE SRL**
Timisoara, str. Zimnicea, nr. 26

Proiectant: **S.C. ARTKRAFT S.R.L.** , Timisoara, Str. Ion Barac, nr.16,
tel: 0726 410151

Amplasament: **Timisoara, str. Cometa, nr. 10, CF 427396**

Nr. proiect: **142/2017**

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

AVIZ INITIERE - P.U.Z. LOTIZARI PENTRU CASE INSIRUITE

1. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie la nivel de P.U.Z. isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru lotizarea unui teren situat in intravilanul mun. Timisoara, pe str. Cometa, nr. 10.

Terenul de 947 mp este in prezent proprietatea SC MAGNETIC EYE SRL..

Proprietarul intentioneaza lotizarea terenului in 5 parcele, cu suprafete cuprinse intre 168,69 mp si 217,49 mp in vederea construirii unor case insiruite cu regim maxim de inaltime P+2E. In vederea inceperii demersurilor in acest sens, s-a obtinut Certificatul de Urbanism nr. 5204/15.12.2016 emis de Primaria Mun. Timisoara, prin care se impune intocmirea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenului in raport cu vecinatatile si cu reglementarile actuale;
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate;
- Autorizarea lucrarilor descrise mai sus.

2. Prezentarea solutiilor propuse

2.1. Arhitectura

Parcela studiata se invecineaza cu:

- la Nord cu str. Zimnicea

- la Est cu str. Cometa

- La Sud cu Locuinta individuala - casa parter

- La Vest cu incinta societatii Magnetic Eye SRL, regim de inaltime P+1E, care au ca si activitate Proiectare de instalatii si Lucrari de instalatii electrice

Pe teren a existat o casa, care a fost demolata si in prezent terenul este liber de constructii si de sarcini. Terenul este inregistrat in CF 427396 Timisoara, Top: 4225.

Destinatia actuala conform PUG este de zona de locuinte cu maxim 2 familii si functiuni complementare.

In cadrul prezentei documentatii va fi analizata posibilitatea de parcelare a terenului pentru a putea fi construite case insiruite pentru maxim 2 familii fiecare casa.

2.2. Circulatia

Terenul este accesibil din str. Zimnicea si din str. Cometa. Accesul la casa existenta realizandu-se pana acum din str. Cometa, pe care a fost atribuit si numarul postal.

Parcelele noi sunt propuse tot cu acces din str. Cometa.

Pentru fiecare parcela propusa se va asigura realizarea unui loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

2.3. Echiparea edilitara

Atat pe str. Zimnicea, cat si pe str. Cometa sunt utilitati publice pentru apa, canalizare, curent electric si gaz.

Constructiile propuse vor fi racordate a aceste retele publice, iar daca acestea sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de solutie elaborate de furnizori.

3. Indicatori urbanistici

Solutiile propuse prevad realizarea a 5 parcele cu suprafete curpinse intre 168,69 mp si 217,49 mp. Parcelele de colt vor avea latimea de 11,31 m, respectiv 11,51 m, iar cele 3 parcele de mijloc vor avea latimea de 9,00 m.

Ca si aliniament stradal se propune respectarea aliniamentelor existente pe str. Zimnicea si str. Cometa.

Retragerea fata de fundul parcelelor se propune de 6,00 m, si retragerea in stanga a parcelei nr. 1 de pe str. Cometa se propune la 2,00 m fata de limita, conform Codului Civil.

Indicii urbanistici propusi, individual pe fiecare parcela propusa, sunt:

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,15

Regim maxim de inaltime = P+2E (1E+M)

Suprafata verde amenajata pe fiecare parcela trebuie sa fie minim 25% din suprafata parcelei.

Funciunile admise sunt:

- locuinte pentru maxim 2 familii
- functiuni complementare - comert, birouri

Funciuni interzise sunt:

- activitati industriale poluante de orice natura si cu risc tehnologic

4. Modul de incadrare in zona

Vecinatatile amplasamentului studiat, respectiv UTR 33 din care face parte, au un caracter preponderent rezidential, cu regim de inaltime maxim P+2E, destinat locuintelor pentru

maxim 2 familii.

Parcelarea propusa nu modifica aceste carateristici si se incadreaza in reglementarile RGU:

ARTICOLUL 30. Parcelarea. (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) **front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite** și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) **suprafața minimă a parcelei de 150 m2 pentru clădiri înșiruite** și, respectiv, de minimum 200 m2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) **adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.**

5. Categoriile de costuri

Intreaga investitie va fi suportata de initiator.

6. Propuneri de informare a publicului

Informarea publicului se va realiza in continuare prin anunturile in presa locala din cadrul procedurilor de obtinere a avizului de mediu sau prin afisare la fata locului a unor panouri de informare.

7. Concluzii

Ulterior aprobarii prezentului PUZ de catre Consiliul Local Timisoara se vor putea efectua operatiunile de dezmembrare in parcelele propuse si se va putea trece la etapele urmatoare ale proiectului, respectiv la intocmirea proiectelor tehnice si obtinerea Autorizatiilor de Construire pentru fiecare parcela nou creata.

Reglementarile propuse prin prezentul PUZ se vor inscrie in prevederile PUG ale Mun. Timisoara.

Intocmit
arh. Bianca Luca