

Obținere aviz de oportunitate in vederea aprobarii PUZ "Construire locuințe colective in regim P+2E și etaj retras și locuințe înșiruite P+1E+Pod" TIMIȘOARA

Terenul pentru care se va realiza P.U.Z.-ul este cel situat pe strada Aurel Pop, identificat prin C.F. 434773 Cad. 434773 avand drept proprietari pe Dl. Cuț Teodor soția Cuț Dorina și intabulare drept de ipoteca Cuț Dorin în suprafață de 4000.00 mp.

S-a studiat un cvartal cuprins între:

- Strada Grigorie Alexandrescu (inelul IV) la nord,
- Aleea Viilor la vest
- Strada Bucovinei la sud
- Calea Torontalului la est

Ca și amplasare, terenul este situat in zona centrala a unitatii teritoriale de referenta 18, in nord-vestul Timișoarei. In partea de est, sud și vest, terenul este delimitat de trei strazi: strada Aurel Pop, Drum aprobat prin HCL nr. 418 din 30.09.2018, si strada Arthur Rubinstein. In partea de nord se afla o proprietate privata cu numar cadastral A541/3/6.

Acest Studiul de Oportunitate are la baza P.U.G.-ul în curs de aprobare al Municipiului Timișoara.

Conform P.U.G. aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 – Zonă de locuințe pt. Max 2 familii și funcțiuni complementare propusa. Parțial afectata de zona de protectiei LEA, partial afectata de sistematizarea zonei (drumuri propuse in PUZ aprobate prin HCL). Regim de inaltime max. P+2E si POT max. 40 %.

După dorințele beneficiarului se prevede o zonă de locuințe colective și zona de locuințe înșiruite care se încadrează funcțional în prevederile noului PUG- in curs de aprobare.

Pe întreaga tarla de teren de 4000.00 mp se prevede realizarea unui total de 3 pachele dintre care două vor fi pentru locuințe colective și una pentru locuințe înșiruite. De asemenea, o parte din tarla va fi cedata domeniului public pentru lățirea drumului aprobat prin HCL, situat la sud, in vederea ajungerii acesteia la profilul transversal de 12.00 m prevăzut prin PUG. De asemenea se vor ceda 4 m, atat pe partea de est cat si pe partea de vest pentru lățirea drumurilor.

Din punct de vedere al regimului de înălțime maxim prevăzut pentru parcelele construibile, prin proiect se prevede S(D) + P + 2E + E.R. cu înălțimi maxime de 9,90 m pentru cornșă / streășină și 12.90 m h maxim coamă.

Ca și indici urbanistici, se prevad:

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. propus = 40 % (raportul între suprafața construită a fiecărei case și suprafața fiecărei parcele)

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. propus = 1.50 (raportul între suprafața desfășurată a fiecărei case și suprafața fiecărei parcele)

Din punct de vedere al obiectivelor de utilitate publică zona de circulații - respectiv lățimea prevăzută pentru drumul situat la sud, până la profilul de 12.00 m - va fi cedată domeniului public astfel amenajarea acesteia nu cade exclusiv în grija beneficiarului.

Astfel, prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune întărirea caracterului zonei respectiv extinderea cartierului de locuințe colective din vecinătate.

In cadrul tarlalei se prevede un spațiu verde de protecție la LEA 110 cu o lățime de 13,65 m – Aspectele pozitive se referă la tranziția organică spre prevederile noului PUG, prin densificarea zonei, lățirea drumurilor adiacente parcelei creindu-se profile stradale de 12 m, drumurile actuale având 9m (drum aprobat prin HCL 418), respectiv 4 m (strada Aurel Pop).

Din punct de vedere al acceselor fiecare parcellă va avea propriul acces iar conform RGU Timișoara parcajele vor fi asigurate pe fiecare parcellă în parte.