

FOAIE DE CAPAT

PROIECT NR. 12/2016

DENUMIRE PROIECT : PUZ: Zona mixta locuinte si servicii, comert

AMPLASAMENT : Municipiul TIMISOARA, Str. Divizia 9 Cavalerie nr 17A,
C.F. 425278, Nr. Top. 425278 (nr. Top. Vechi: 3036/2)

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR : ABOUD MOHAMED, AL ABOUD ALI

PROIECTANT GENERAL : S.C. 2ATIM PRO DESIGN S.R.L.
Jud. TIMIS, Mun. TIMISOARA
Str. Loichita Vasile, nr. 1-3, bl. A, SAD 6
J35/1251/2014
CUI 33168060
Tel./Fax: 0356-411328; Mobil:0721-424360

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Denumire proiect	: PUZ: Zona mixta locuinte si servicii, comert
Amplasament	: Municipiul TIMISOARA, Str. Divizia 9 Cavalerie nr 17A, C.F. 425278, Nr. Top. 425278 (nr. Top. Vechi: 3036/2)
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: ABOUD MOHAMED, AL ABOUD ALI
Proiectant general	: S.C. 2ATIM PRO DESIGN S.R.L. Jud. TIMIS, Mun. TIMISOARA Str. Loichita Vasile, nr. 1-3, bl. A, SAD 6 J35/1251/2014 CUI 33168060 Tel./Fax: 0356-411328; Mobil:0721-424360

1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect realizarea unei **zone mixte locuinte si servicii, comert, cu regim de inaltime S+P+7E si inaltime maxima admisa 27,00m.**

Datele temei au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul.

Din punct de vedere juridic parcela studiata prin PUZ se afla in proprietatea beneficiarilor AL ABOUD MOHAMED si AL ABOUD ALI.

Terenul se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, strada Divizia 9 Cavalerie nr 17A, CF nr 425278, Nr. Top. 425278 (nr. Top. Vechi 3036/2).

Exista drept de servitute de trecere cu piciorul, cu autovehicolul si pentru utilitati asupra suprafetei de 215mp din CF 425277 Timisoara (nr. Top. Vechi 3036/1), in favoarea proprietarilor din prezenta carte funciara – conform CF nr 425278, Nr. Top. 425278 (Nr. Top. Vechi 3036/2).

Zona studiata se invecineaza la nord si la est de parcela in proprietatea S.C. RETIM ECOLOGIC SERVICE S.A. TIMISOARA, CF 425277 (Nr. Top. Vechi 3036/1), la sud de strada Divizia 9 Cavalerie, si la vest de 3 parcele cu functiunea de zona de locuinte de toate tipurile, situate la adresele: Str. Divizia 9 Cavalerie Nr 15, Str. Constantin Cel Mare Nr. 2 si str. Constantin Cel Mare Nr. 4.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea Planului Urbanistic General sunt:

- Ridicarea topografica
- Planul Urbanistic General aprobat al Municipiului Timisoara
- Planul Urbanistic General in curs de elaborare al Municipiului Timisoara
- Legislatia in vigoare

2. PROPUNERI

Parcela propusa a fi reglementata prin PUZ se afla pe latura nordica a strazii Divizia 9 Cavalerie, cu acces dinspre aceasta. Pentru a fundamenta propunerea PUZ prezenta, s-a efectuat un studiu al cvartalului, delimitat de Str. Divizia 9 Cavalerie la sud, Str. Constantin Cel Mare la vest, Str. Pomiculturii la nord si Str. Ion Roata la est. Acest studiu este prezentat in partea desenata a acestei documentatii, plansele A01, A02, A03, A04.

In cadrul studiului cvartalului s-a constatat caracterul neomogen dpdv functional al cladirilor din latura de nord a strazii Divizia 9 Cavalerie, fapt care sustine propunerea unei zone mixte pe parcela studiata. Aceasta propunere este intarita si de plansa "U02_Zonificare propusa" din cadrul Planului Urbanistic General in curs de elaborare al Municipiului Timisoara, rev.3, in care parcelele din latura nordica a strazii Divizia 9 Cavalerie, din cadrul cvartalului studiat, sunt propuse a fi "Zona mixta locuinte si servicii". In plus, s-a obtinut punctul de vedere elaborator PUG in aceasta privinta.

Referitor la regimul de inaltime existent, pe latura dinspre nord a bulevardului Divizia 9 Cavalerie se remarca un caracter neomogen, variind de la constructii cu regim de inaltime P la blocuri cu regim de inaltime P+8E. Profilul stradal al strazii Divizia 9 Cavalerie - cu trotuar, spatiu verde si 2 benzi pe sens, delimitat de cladiri cu functiuni predominant comerciale pe partea sudica - permite un regim de inaltime mai inalt.

Din punct de vedere al potentialului de dispunere a cladirilor in cadrul zonelor din cvartalul studiat, putem spune ca unele dintre acestea au potential crescut de a fi construite in front continuu inspre strada Divizia 9 Cavalerie, datorita faptului ca sunt foste zone industriale sau de gospodarie comunala cu suprafete considerabile, pretabile a fi urbanizate prin viitoare PUZ-uri. Pe de alta parte, cvartalul dintre strazile Ion Roata si prelungirea str. Holdelor - propusa in "U02_Zonificare propusa" a PUG in curs de elaborare - prezinta constructii inalte existente izolate inspre str. Divizia 9 Cavalerie, sugereaza pastrarea caracterului de front discontinuu, cu constructii izolate.

Tinand cont de toate aceste observatii deduse din studiul de cvartal, propunem pe parcela studiata o zona mixta locuinte si servicii, comert, cu regim de inaltime maxim S+P+7E si o inaltime maxima admisa de 27m de la cota terenului sistematizat. Zona de implantare propusa va respecta aliniamentul propus de 3.5m fata de profilul stradal al strazii Divizia 9 Cavalerie. De la acest aliniament se propune zona de implantare: pe o adancime de 18m cu calcan pe ambele parti intrucat parcela se afla pe un cvartal care se preteaza a fi construit in front continuu spre str. Divizia 9 Cavalerie. In plus, se mai poate construi in continuare pe o adancime de 7m si latime 6m cu un singur calcan pe partea de est spre terenul in proprietatea RETIM / CF 425277.

Funciunile propuse vor fi de locuinte si servicii, comert.

Cerintele temei de arhitectura vor include:

- Rezolvarea necesarului de parcare pe parcela: in subsol si/sau pe teren.
- Rezolvarea iluminarii naturale si insoririi tuturor spatiilor de locuit conform normelor sanitare in vigoare
- Rezolvarea accesului carosabil la parcaje si al iesirii auto: prin cladire respectiv teren cu drept de servitute in favoarea CF 425278.

Indici constructivi propusi:

Suprafata teren aferent parcela C.F. 425278: 726mp

Suprafata cu drept de servitute in favoarea CF 425278: 215mp

POT maxim propus: 40%

CUT maxim propus: 3.0

Zona verde minim: 15%

Regim de inaltime: S+P+7E

Inaltime maxima: 27,00m

Echiparea edilitara se va asigura prin conectarea la retele existnte in zona.

Intocmit: arh. Gabriel T. Almajan