



Pr. Nr. 04-CHI-19

MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

DENUMIREA INVESTITIEI **LOCUINTE UNIFAMILIALE INSIRUITE/CUPLATE
SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Chisodei, nr. 45-47**
C.F. nr. 444115 Timisora,
nr. top. 1398/635-637, 1399/635-637;

BENEFICIAR: **MESZAROS Sebastian Iulian si MESZAROS Elisaveta**

OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 3024 mp a unui proiect in Etapa I – Plan Urbanistic Zonal (Aviz de Oportunitate) care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unor constructii pentru locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare.

REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 3024 mp, teren intravilan, categoria curti constructii 201 mp respectiv arabil 2823 mp. Pe amplasament in prezent se gaseste o casa in regim P, avand suprafata construita 86 mp. Imobilul, constand in teren si casa este inscris in CF nr. 444115 si se afla in proprietatea lui Meszaros Sebastian Iulian si functiuni complementare, liber de sarcini.

SITUATIA EXISTENTA

Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice (evolutia zonei, incadrare in localitate, circulatii)

In prezent, situl studiat, aflat in zona sudica a terenului administrativ al Municipiului Timisoara este reglementata prin **PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 – UTR 64 ca zona de locuinte pentru maxim doua familii si functiuni complementare, teren afectat de sistematizarea zonei – drum propus conform PUZ aprobat prin HCL 399/2008.**

Regim de inaltime $max. P+2E$; $POT_{max.} = 40\%$; *Spatii verzi – conf HCL nr. 62/2012.*

Terenul este delimitat astfel:

- Sud-Vest: str. Chisodei, drum cu imbracaminte asfaltica prevazut cu trotuar si zona verde pe ambele parti;
- Nord-Vest: parcela proprietate privata, zona cu constructii pentru locuinte unifamiliale;
- Nord-Est: parcela proprietate privata, teren afectat de sistematizarea zonei - drum propus conform PUZ aprobat prin HCL 399/2008, profil proiectat 12 m;
- Sud-Est: parcela proprietate privata, zona cu constructii pentru locuinte unifamiliale;

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal in care sunt prezente:

- zone cu densitate redusa cu functiune predominant rezidentiala, cu locuinte individuale in regim maxim de inaltime P-P+E+M;
- zone cu alte functiuni decat cea rezidentiala, complementare locuirii.

Cvartarul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele cu locuinte individuale, preponderant locuinte tip cuplat si punctual cladiri cu functiuni complementare – servicii si comert (pensiune, magazine mixt).

Evolutia urbana recenta si configuratia parcelelor (parcele cu suprafete mari, cu fronturi stradale inguste) a condus la realizarea unor studii urbanistice de densificare.

Amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Pe amplasamentul ce face obiectul documentatiei exista o casa P in suprafata de 86 mp, mare parte a terenului fiind liber, acoperit de vegetatie spontana joasa crescuta haotic. In vederea realizarii obiectivului se propune desfiintarea acesteia in baza unei Autorizatii de Desfiintare.

In prezent accesul pe terenul studiat este asigurat de pe strada Chisodei. Se impune constituirea drumului conform PUZ **aprobat prin HCL 399/2008**), strada care face legatura dintre strada Izlaz si strada Emil Zola (prospect stradal 12 m).

Strada Chisodei este echipata edilitar cu utilitatile necesare (electricitate, apa-canal, gaz). Terenul studiat este amplasat adiacent acestora si din acest motiv racordarea la utilitati este facila.

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUSE

Prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea parcelarii terenului si realizarii unor **locuinte unifamiliale insiruite/ cuplate si functiuni complementare**.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentatie tinand cont de trama stradala propusa prin documentatiile de urbanism aprobate, aliniamentele stradale, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG.

Se propune parcelarea terenului studiat in 10 parcele, in vederea construirii de **locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare**. Se vor asigura accese auto si pietonale, zone verzi pe parcele.

Solutia urbanistica propune mobilarea terenului cu locuinte unifamiliale insiruite/cuplate (parcelele 2-10) si posibilitatea de acomodare a functiunii complementare pe parcela 1, cu regim de inaltime D+P+1+M si asigurarea unui sistem de circulatii auto si pietonale care sa asigure accesul la cele 10 parcele.

Din punct de vedere al accesibilitatii pe teren se propune:

- rezervare teren in perspectiva realizarii drumului **conform PUZ aprobat prin HCL 399/2008**;
- realizare drum median pe directia Sud-Vest / Nord-Est, propus a fi realizat in 2 faze:
faza 1- va fi prevazuta o alee semicarosabila, in interiorul zonei parcelate cu latime de 3,5 m, prevazuta cu supralargiri de depasire (2,5 m x 6 m) si suprafata de intoarcere, cu respectarea *Anexei 4 alin. 3, art. 4.11 din Regulamentul general de urbanism (republicat) din 27.07.1996*;

- faza 2 – carosabil de perspectiva, cu profil 12 m (PTT1 propus), realizabil la data constituirii drumului conform PUZ aprobat prin HCL 399/2008 (PTT 12 m) si reglementarea urbanistica corelata a terenului invecinat, imobil inscris in CF nr. 412870 Timisoara;

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor, conform plansei “Reglementări urbanistice”.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Limita zonei de implantare a cladirilor se distanteaza la:

- pe limita de proprietate Sud-Vestica, respectand aliniamentul existent la strada Chisodei;
- retragere 3,00 m din aliniament (limita de proprietate Sud-Estica), la strada nou propusa prin parcelare;
- retragere 5,00 m din aliniament (limita de proprietate Nord-Estica), conform PUZ aprobat prin HCL 399/2008;
- min. 6,00 m fata de limita din spatele parcelei.

Regimul de inaltime

Pentru terenul studiat se stabileste *regimul maxim de inaltime D+P+1E+M, avand H_{max} cornisa 8,00 m, respectiv H_{max} 12,00 m* (vezi plansa Reglementari urbanistice).

Modul de utilizare a terenului

Pentru terenul studiat se propun urmatoorii indici urbanistici:

Procentul maxim de ocupare (POT) a terenului propus este de 40%.

Coefficientul maxim de utilizare (CUT) a terenului propus este 1,6.

Pentru zona reglementata se propune un procent de minim 30% zona verde, amenajata in aliniament sau in spatiul liber din interiorul fiecarei parcele.

Posibilitati de mobilare

Dupa trasarea strazilor propuse, terenul studiat va fi parcelat în 10 loturi, pe care se vor amplasa locuinte individuale insiruite/cuplate, cu posibilitatea acomodarii functiunilor complementare, pe parcela nr. 1.

Echipare edilitara

Constructiile propuse vor fi racordate la retelele publice sau private de utilitati. Din informatiile pe care le detinem in prezent, amplasamentul dispune de infrastructura edilitara pe str. Chisodei, o analiza privind capacitatea acestora si a modului de asigurare a utilitatilor, urmand a fi facuta pe parcursul elaborarii prezentului PUZ, in baza informatiilor ce vor fi puse la dispozitie de furnizori in procesul de avizare.

Intocmit:
Arh. BAIA Dragos

Verificator:
Arh. urb. FOLEA Doru