

MEMORIU DE PREZENTARE

Obiectul lucrării:

Obiectul documentației de față îl constituie un teren situat în intravilanul municipiului Timisoara, cartierului FREIDORF, teren aflat în studiu în vederea lotizării pentru realizarea a treizeci de parcele de teren.

Se urmărește continuarea firească a tramei stradale evidențiate prin PUZ-ul „Cartier rezidențial” de pe str. Ion Romanu, Timisoara, și a PUD „Amplasare locuința după dezmembrare parcelă – Modificare PUZ” str. Ion Romanu, Timisoara, integrarea noilor parcele în funcție de trama strădală existentă prevăzută în acest PUZ și PUD, toate acestea fiind puse în relație cu parcelele existente (PUZ-uri existente și PUD-uri existente), cu maniera în care acestea pot coopera și cu evoluția preconizată de dezvoltare a acestei zone importante cu destinația de zona rezidențială cu funcțiuni complementare.

Planul urbanistic zonal de față propune schimbarea categoriei de folosință a terenului în vederea lotizării cu caracter rezidențial în vederea construirii unui număr de 26 locuințe individuale, a două (2) loturi prevăzute pentru zona verde și a două (2) loturi prevăzute pentru funcțiuni complementare.

Date privind amplasamentul:

Amplasamentul studiat se află în cartierul FREIDORF al localității TIMISOARA.

Parcelele existente în zona au fost dobândite în urma atribuirii titlurilor de proprietate conform Legii nr.18/1991, sau au fost cumparate prin contract de vânzare cumpărare.

Beneficiarii documentației sunt:

SAFTESCU Ecaterina, VINCZE Stefan, STANCIU Elisabeta

- **S teren = 20000 mp cf CF**
- **Suprafața măsurată = 20000 mp**
- **Nr.C.F. : A1112/2**
- **Nr.Top. : 369/a/1,369/b/1,369/b/2/1,370/1**
Nu există sarcini;

Folosința actuală a terenului din zonă este cea agricolă, respectiv arabil, intravilan, în suprafață de **20000 mp**.

Terenul face parte dintr-o zonă mai amplă de suprafețe de teren în cartierul FREIDORF, Timisoara, corespunde UTR-ului 56 TIMISOARA. Zona este traversată de o rețea de drumuri de exploatare. PUZ-urile anterioare au reglementat rețeaua strădală majoră cât și dispunerea funcțională a loturilor.

Lotizările aprobate în zona au în general o trază strădală rectangulară și au o tipologie a locuirii, propusă prin regulamentul de urbanism, de locuințe cu regim de înălțime P+2(E)+M- P+1E+M- S+P+M, locuințe individuale pe parcele proprii dispuse izolat, parcele pentru zone verzi și parcele pentru funcțiuni mixte de locuire și funcțiuni complementare.

Loturile prevăzute pentru zone verzi în general sunt cuplate cu parcele prevăzute pentru funcțiuni complementare și acestea sunt amplasate la artere majore.

În această zonă există în lucru și alte parcele în scopul lotizării cu caracter rezidențial. În prezent, terenul este neconstruit, datorită specificului său.

Terenul aflat în studiu se limitează după cum urmează:

vest: parcela A 1112/3

nord: str. Dimitrie STAN (macadam)

est: PUZ-ul în vigoare de pe str. Ion ROMANU (macadam)

sud: str. Prepelitei (DE 1112/6 pamant)

Zona este traversată de o rețea de circulații minore, străzi cu prospecte de 12 m (c.f. PUZ de pe str. Ion ROMANU), de 12 m, 10 m (c.f. PUZ-urilor avizate anterior – PUZ parcela A1114, Timisoara).

- DOTARI EXISTENTE IN ZONA :**
- Alimentarea cu energie electrica
La data elaborarii acestei documentatii exista retea electrica in zona.
 - Telefonie
La data elaborarii acestei documentatii exista retea de telefonie in zona.
 - Retea TVC
La data elaborarii acestei documentatii exista retea TVC in zona.
 - Alimentarea cu energie termica
La data elaborarii acestei documentatii nu exista retele termice primare in zona.
 - Alimentarea cu gaze naturale
La data elaborarii acestei documentatii exista retele de gaz in zona.
 - Lucrari edilitare
La data elaborarii acestei documentatii exista retele de apa, canalizare menajera sau pluviala in zona cuprinsa in studiu.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ :

În perimetrul amplasamentului studiat se propune dezvoltarea zonei prin lotizare dupa o trama stradala rectangulara cu prospecte pentru strazile interioare de 12 m a unui numar de 26 de loturi in vederea construirii de locuințe individuale, a doua loturi prevazute pentru zona verde si a doua loturi prevazute pentru functiuni complementare.

Noile drumuri urmăresc să facă posibilă parcelarea loturilor ținând cont de modalitatea în care ele pot coopera.

Procentul (PROPUS) de ocupare al terenului pentru această zonă cu caracter predominant rezidențial

- locuințe – P+2E+M - P.O.T. = max 35%.
- dotari - P+2E+M - P.O.T. = max 40%.

Coefficientul (PROPUS) de utilizare al terenului pentru această zonă cu caracter predominant rezidențial:

- locuințe – P+2E+M - C.U.T. = max 1.4
- dotari - P+2E+M - C.U.T. = max 1.6

Inaltimea (PROPUSA) la cornisa a constructiilor amplasate in această zonă cu caracter predominant rezidențial:

- locuințe – max. 12,00 m
- dotari – max. 14,00 m

Pentru loturile cu functiune predominant rezidentiala:

Este permisă construirea de locuințe unifamiliale cu garajele aferente.

Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (ex.: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mici dotari de comerț).

Pentru loturile de dotari:

Sunt permise functiunile de comerț, servicii, invatamant, sanatate, locuri de joaca pentru copii, sedii de banca, birouri, sedii de firme, instalatii tehnico-edilitare necesare zonei;

Pentru PUZ-ul de fata este interzisă amplasarea locuintelor colective, precum si a unităților cu caracter industrial, a atelierelor, a depozitelor de deseuri, a marilor dotărilor de comerț și a unităților de prestări servicii, cu excepția celor mai sus menționate.

Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 1-2 mașini.

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Este interzisă executarea pe loturile destinate extinderii de locuințe a oricărui alt tip de construcții de orice natură (alte garaje, anexe gospodărești, grajduri etc.) cu excepția dotărilor ca: piscină, pergole, chioșcuri, umbre.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă).

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere minimă obligatorie de 6,00m față de limita de proprietate.

În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate, va fi în conformitate cu prevederile CODULUI CIVIL .

Cladirile pentru locuinte se vor amplasa la minimum 10.00 m fata de limita posterioara a terenului. Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.

Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată. Autorizarea executarii construcțiilor este permisă numai dacă se respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul)

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

BILANȚ TERITORIAL :

Potrivit propunerilor de urbanism, se va urmări crearea condițiilor juridice pentru a se asigura posibilitatea realizării circulațiilor nou propuse. Se estimează o modificare proprietatea asupra terenului, după cum urmează:

- din totalul suprafeței de teren de **20000 mp**, va fi cedat domeniului public, **3671.48 mp**, reprezentând : **18,36%, procent ce include, circulațiile.**
- **spatii verzi (5%) = 1000,32**
- **servicii-functiuni complementare (5%) = 1000,32**

INTOCMIT
arh. OANCEA Bogdan