

MEMORIU DE PREZENTARE

Denumire proiect	: PUZ- LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE
Amplasament	: extravilan Timisoara, jud.TIMIS
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: SC TAURUS EQUITY INVEST SRL, VARZARIU DANIEL-NORBERT
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO S.R.L.

Se solicita de beneficiarul realizarea unui PUZ care are ca obiect **zona de locuinte colective si functiuni complementare, dotari si servicii publice.**

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarii.

Din punct de vedere juridic terenurile identificate prin CF 411290 (3443mp), 437047 (6700mp), 417651 (15200mp), 449380 (9550mp) au ca proprietar pe Varzariu Daniel-Norbert, iar terenurile identificate prin CF 449381 (9550mp), 426734 (24712mp), 426735 (993mp), au ca proprietar pe SC Taurus Equity Invest SRL.

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit, având un caracter agricol.

Terenurile se afla la nord de municipiul Timisoara, intre calea Torontalului si De 350.

Zona studiată se invecinează la nord-vest cu terenul arabil identificat prin CF 434540 , la nord-est cu De350, la sud-est cu terenurile arabile CF 426779; 426778; 429599 iar la sud-vest cu Calea Torontalului.

Accesul la zona se face de pe Calea Torontalului si de pe drumul de exploatare De 350.

Parcelele nu sunt afectate de constructii. Parcela identificata cu CF 426735 are inscrisa drept de suprafata asupra terenului pe toata durata existentei retelelor de utilitati ale Parcului Tehnologic si Industrial in favoarea Judetului Timis.

Parcela studiată nu este echipată edilitar.

Prin PUZ-ul director, PUG-ul aflat in lucru si studiului cu caracter director se prevede largirea Căii Torontalului la un profil stradal de 42m. Acest drum va avea o zona de protecție cu interdicție de construire cu o latime de 50m de o parte si de alta a axului. De asemenea, s-a prevăzut o trama stradala ce traversează zona studiată atat longitudinal cat si transversal avand profile de 16m. Pe latura de nord-est se propune un drum cu un profilul de 20m.

Pe parcela se va realiza o **zona cu locuinte colective, locuinte colective si functiuni complementare, dotari si servicii publice, zona verde.**

Suprafata totala a parcelelor este, conform CF, de 70.148mp. Suprafata conform ridicării topografice este de 70.148mp. Prin PUZ se propun 2 parcele cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare situate adiacent Căii Torontalului, 10 parcele cu functiunea de locuinte colective, 2 parcele avand functiunea de dotari si servicii publice si 1 parcela cu functiunea de zona verde. Toate parcelele propuse vor avea acces de pe domeniul public.

Amplasarea cladirilor va fi astfel incat sa aiba o retragere de 5m fata de drumurile propuse cu exceptia parcelelor 1 si 14 care vor avea o retragere de 50m fata de axul Căii Torontalului la profilul final.

Retragerea fata de limitele laterale si de fund ale parcelei va fi de minim 10m.

Ca o exceptie, pentru parcelele cu numarul 3 si 4, 11 si 12 retragerea fata de limitele laterale dinspre ele va fi de minim 5m.

Fiecare parcela va avea minim un acces auto. Necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Pentru cladirile de locuinte colective si functiuni complementare inaltimea maxima a cladirilor va fi 40m cu un regim de inaltime maxim 2S+P+11E.

Pentru cladirile de locuinte colective inaltimea maxima a cladirilor va fi 37m cu un regim de inaltime maxim 2S+P+9E.

Pentru cladirile de dotari si servicii publice inaltimea maxima a cladirilor va fi 11m cu un regim de inaltime maxim 2S+P+2E.

Se admit nivele pariale (supante, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea la atic reglementata.

Se va prevedea o zona verde in suprafata de 3513,28mp reprezentand 5,00% din parcela initiala.

Parcelele reglementate nu se vor imprejmui. Se admit imprejmuiiri transparente pentru parcelele de dotari si servicii publice

La cladire se va asigura accesul masinilor de interventie.

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren conform CF	70148	100	70148	100
Teren conform ridicare topografica	70148	100	70148	100
Teren agricol	70148	100	0	0
Locuinte colective si functiuni complementare	-	-	7270,40	10,37%
Locuinte colective	-	-	40542,87	57,80%
Dotari si servicii publice	-	-	3758,79	5,36%
Zona verde	-	-	3513,28	5,00%
Drumuri, trotuare, spatii verzi in aliniament, piste de biciclete	-	-	15062,66	21,47%
<i>Zona cedata in vederea realizarii drumurilor</i>			15062,66	21,47%

Locuinte colective si functiuni complementare: -POT maxim=35%, CUT maxim=2,1;
 Locuinte colective: -POT maxim=35%, CUT maxim=2,1;

Dotari si servicii publice: -POT maxim =40% CUT maxim = 1,2

Intocmit: arh. Gabriel T. Almajan