

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. DATE GENERALE

de 1.1. Date recunoastere a proiectului:

Denumire proiect : PUZ–ZONA DE LOCUINTE/REZIDENTIALA SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Faza proiect: ETAPA 1-AVIZ OPORTUNITATE

Proiect nr. : 12/2021

Beneficiar : TOMA TEODOR, TOMA ANCA OANA, COSTEA D. MARIANA,
COSTEA MARIANA

Amplasament : jud. Timis, Timisoara, Str. Grigore Alexandrescu, arabil, intravilan extins, CF
431301, CAD 431301, (CF vechi 134365, nr. cadastral vechi A563/3/2)

Proiectant general : ROXANA A. POP B.I.A.
STR. Timis, nr.20, jud. Timis, Timisoara
C.U.I. 39695728, tel. 0726616771

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1 Regimul Juridic

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Timisoara, Str. Grigore Alexandrescu,arabil, intravilan extins, CF 431301, CAD 431301, (CF vechi 134365, nr. cadastral vechi A563/3/2) jud.Timis, agricol, intravilan extins. Parcela este situata in partea nord-vestica a municipiului Timisoara. In PUG se afla situat in UTR 17 – subzona rezidentiala mixta

Terenul aflat in studiu este proprietate privata cum reiese si din extras CF, si se afla in proprietatea persoanelor fizice TOMA TEODOR, TOMA ANCA OANA, COSTEA D. MARIANA, COSTEA MARIANA.

Cote STEREO 70:

Nr. punct	Coordonate puncte de contur	
	X [m] nord	Y [m] est
1	481828.596	204362.315
2	481849.877	204370.759
3	481705.251	204489.886
4	481687.081	204478.881

2.2. Incadrarea in teritoriu

Zona studiată prin prezenta documentație este situată în intravilanul Municipiului Timisoara, județul Timis, în partea nord-vestică a orașului. Terenul este plan având suprafața măsurată de 3716 mp, cu datele de identificare CF 431301, CAD 431301, (CF vechi 134365, nr. cadastral vechi A563/3/2) Timisoara, jud. Timis, Timisoara, Str. Grigore Alexandrescu,arabil, intravilan extins. Terenul este liber de construcții.

2.2.1. VECINITATILE TERENULUI

- NORD - DE 564 si PUZ aprobat prin HCL 244/23.04.2019
- SUD - Strada Grigore Alexandrescu
- EST - PUZ aprobat prin HCL 244/23.04.2019
- VEST - PUZ aprobat prin HCL 244/23.04.2019

2.3.Circulatia

Terenul studiat se afla in intravilanul extins al municipiului Timisoara, amplasat cu deschidere catre doua strazi, strada Grigore Alexandrescu si De 564. Terenul are o forma regulata in plan, avand dublu front stradal.

- Str. Grigore Alexandrescu 21.24 ml
- DE 564: 22.895 ml

2.4. Ocuparea terenului

Terenul este plan avand suprafata masurata de 3716 mp, cu datele de identificare CF 431301, CAD 431301, (CF vechi 134365, nr. cadastral vechi A563/3/2) Timisoara, jud. Timis. Terenul este liber de constructii.

P.O.T. existent = 0.00 %

C.U.T. existent = 0.00 %

2.5. Echiparea edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare. Zona studiata se prezinta astfel:

- Alimentare cu apa: In zona studiata exista retea de apa in sistem centralizat.
- Canalizare menajera: In zona studiata exista retea centralizata de canalizare menajera.
- Canalizare pluviala: In zona studiata exista retea centralizata de canalizare pluviala.
- Alimentare cu gaz: In zona studiata exista retea centralizata de alimentare cu gaz.
- Energie electrica: In zona studiata exista retea supraterana de alimentare cu electricitate.

2.6. Probleme de protectia mediului

Amplasamentul studiat nu este in perimetrul unor zone de protectie sau a unor arii protejate

3. PROPUNERI DEZVOLTARE- ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1 SITUATIA PROPUSA

Suprafata ce urmeaza a fi studiata cuprinde zonele limitrofe terenului studiat si drumurile vecine. Suprafata terenului este de 3716.00 mp. Zona functionala propusa prin studiu este cea de "Zona de locuinte/rezidentiala si functiuni complementare".

3.2 REGIM DE INALTIME si REGLEMENTARI

Subzona 1 – Locuinte colective, servicii si institutii

-Regim de inaltime MAX. S+P+3E+M/ER

-POT max = 40%

-CUT max = 1,8

-Hmax cornisa = 16m

-Hmax coama = 20m

Amplasament:

-min. 4,00m fata de str. Grigore Aleandrescu

- 5.00m fata de drumul de incinta din subzona 3

-2.00 m (cod civil) fatada de limita din dreapta

-2.00m si H/2 fata de limita din stanga

Subzona 2 – Locuinte colective si functiuni complementare

Regim de inaltime MAX. S+P+2E+M/ER

POT max = 35%

CUT max = 1,3

Hmax cornisa = 12m

Hmax coama = 16m

Amplasament:

- min. 4,00m fata de strada din N parcelei
- 5.00m fata de drumul de incinta din subzona 3
- 2.00 m (cod civil) fatada de limita din dreapta
- 2.00m si H/2 fata de limita din stanga

Subzona 3- drum de incinta

3.3. ACCESE

Accesul auto pe parcela se va realiza direct la subsolul cladirilor propus, unde va fi amplasata parcare.

Se poate realiza acces auto de pe str. Grigore Alexandrescu, pe o rampa acces subsol-parcare si de pe strada din nordul parcelei, in cladirea aferenta subzonei 2. In prima faza nu se propun accese auto pe teren, la cota parterului, pt a valorifica spatiul ramas ca si spatiu verde si alei de trecere.

Prin drumul de incinta propus- Subzona 3, vor fi alte accese pe parcele, drumuri care vor satisface fluxul necesar activitatilor propuse.

3.4. SPATII VERZI

Zonele ramase libere, se vor amenaja ca spatii verzi. In aceste zone se prevede imbracarea cu pamant vegetal si insamantarea cu ierburi perene si plantarea de arbusti decorativi. Totalul zonei verzi, amenajate in interiorul parcelei este va fi de minim 185,5 mp.

3.5. cadru Legal

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat:

- Documentatia de amenajare a teritoriului nr. 1273/2011, faza PATJ, aprobata prin Hotararea Consiliului Judetean Timis nr. 198/2011;
- Prevederile H.C.J. Timis privind indicatori teritoriali;
- RGU aproba prin HG 525/1996;
- Prevederile Legii nr. 7/1996 cadastrului si publicitatii imobiliare republicata;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 privind normele de igiena;
- Ordonanta de Urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului.
- Ordinul 176 / 2000 actualizat privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal
- Certificatul de Urbanism nr. 2257 din 27.08.2021
- Legea 350 / 2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- HCL 182/2017, Timis, privind aprobarea unei noi procedure in vederea obtinerii Avizului de oportunitate necesar pentru elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal

- HCL 183/2017, Timis, privind modificarea HCL 140/2011 privind aprobarea "Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului", cu modificarile si completarile ulterioare
- Legislatia in vigoare

INTOCMIT,
ARH. ROXANA A. POP

SEF PROIECT
ARH.URB. DANIEL STAMOREAN



