



Pr. nr. 24-DEV-21

MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

DENUMIREA INVESTITIEI **ANSAMBLU DE LOCUINTE CUPLATE / TIP DUPLEX
CU REGIM REDUS DE INALTIME**
AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Calea Ghirodei, nr. cad. 449316
C.F. nr. 449316 Timisoara**
BENEFICIAR: **S.C. Home DevX S.R.L.**

OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 4352 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 cuplate si tip duplex cu regim redus de inaltime.

REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 4352 mp, teren intravilan, categoria de folosinta arabil. Imobilul, constand in teren intravilan, nu este inclus in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora, este inregistrat in C.F. nr. 449316 si se afla in proprietatea S.C. Home DevX S.R.L., liber de sarcini.

SITUATIA EXISTENTA

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

In prezent, situl studiat, aflat in nord-estul teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara, reglementat prin **PUG aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. Timisoara nr. 619/2018 – UTR 34 ca zona de locuinte si functiuni complementare.**

Regim de inaltime *max. admis P+2E; POT max. = 40%;*

Spatii verzi conf. H.G. nr. 525/1996 si H.C.L. Timisoara nr. 62/2012.

Terenul este delimitat astfel:

- Nord: str. Calea Ghirodei, drum cu imbracaminte asfaltica prevazut cu trotuar si zona verde pe ambele parti;
- Est: parcele proprietate privata, zona cu constructii pentru locuinte unifamiliale;
- Sud: str. Matragunei, drum cu imbracaminte asfaltica prevazut cu trotuar si zona verde pe ambele parti;
- Vest: parcele 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.

Cvartalul 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.

Evoluția urbană recentă și configurația parcelelor (parcele cu suprafețe mari, cu fronturi stradale înguste) a condus la realizarea unor studii urbanistice de densificare.

Amplasamentul studiat în cadrul nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Pe amplasamentul ce face obiectul documentației terenul este liber, acoperit de vegetație spontană joasă crescută haotic.

În prezent accesul pe teren este asigurat de pe străzile Calea Ghirodei și Matragunei.

Zona este echipată edilitar cu utilitățile necesare (electricitate, apă-canal, gaz). Terenul studiat este amplasat adiacent acestora și din acest motiv racordarea la utilități este facilă.

PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUȘI

Prezenta documentație s-a realizat la comandă beneficiarului, având ca obiect realizarea unei documentații de urbanism în vederea parcelării terenului și realizării unui **Ansamblu de locuințe cuplate / tip duplex cu regim redus de înălțime**.

În acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacentă, propunerile din prezenta documentație ținând cont de aliniamentele stradale, respectiv de structura urbană propusă prin noul PUG.

Soluția urbanistică propune parcelarea terenului studiat în 11 parcele, din care 4 parcele pentru construirea de locuințe unifamiliale cuplate, 6 parcele pentru construirea de locuințe tip duplex cu două apartamente, în regim de înălțime maxim P+1E+Er/M și o parcelă pentru circulație și platforma parcare. Se vor asigura accese auto și pietonale, zone verzi pe parcele.

Din punct de vedere al accesibilității pe teren se propune:

- se propune realizarea unei alei carosabile (sens unic) cu lățimea de 3,50 m, racordată la accesul auto existent pe parcela de pe str. Calea Ghirodei, cu descărcare în str. Matragunei prin intermediul unui racord propus;
- parcelele nr. 1, 3 – 8 și 10 vor fi accesate de pe aleea carosabilă (parcela nr. 11 destinată circulațiilor și platformei de parcare);
- parcela nr. 2 va fi accesată prin intermediul unui racord propus la str. Calea Ghirodei;
- parcela nr. 9 va fi accesată prin intermediul racordului existent la str. Matragunei;
- în perspectivă (în situația reglementării urbanistice în mod similar a imobilelor învecinate de la Vest) aleea carosabilă pentru deservire locală, prin relocarea parcarilor propuse pe partea opusă a aleii carosabile, asigură realizarea carosabilului de perspectivă, cu lățimea 7,00 m, necesar pentru reglementarea urbanistică corelată a terenului învecinat la Vest.

Construcțiile se vor amplasa în interiorul perimetrului limitei de implantare a construcțiilor, conform planșei *“Reglementări urbanistice”*.

Amplasarea construcțiilor pe parcela, în limita zonei de implantare se distanțează la:

- pe limita de proprietate Nord și Sud respectând aliniamentul existent la strada Calea Ghirodei și Matragunei;

- pe limita de proprietate a parcelei destinate circulațiilor și platformei pentru parcare;

- retragere minim 3,00 m față de limitele laterale a parcelelor propuse pentru locuințe tip duplex cu două apartamente, respectiv pe limita de proprietate cu calcan (fără a depăși în adâncime construcțiile existente pe parcela învecinată) sau retragere minim 2,00 m față de limitele laterale a parcelelor propuse pentru locuințe cuplate unifamiliale;

- retragere minim 10,00 m față de limita din spatele parcelelor propuse pentru locuințe tip duplex cu două apartamente, respectiv minim 8,00 m față de limita din spatele parcelelor propuse pentru locuințe cuplate unifamiliale, cu excepția ediculelor (componente ale amenajării peisagere), a caror suprafață însumată va fi de maxim 25 mp.

Regimul de inaltime

Pentru terenul studiat se stabileste *regimul maxim de inaltime (S)+P+1E+Er/M, avand inaltimea maxima la cornisa sau la aticul etajului neretras maxim 8,00 m, respectiv maxim 12,00 m la coama acoperisului sau la aticul etajului retras.* (vezi plansa Reglementari urbanistice).

Modul de utilizare a terenului

Pentru terenul studiat se propun urmatorii indici urbanistici:

Procentul maxim de ocupare (POT) a terenului propus este de 35%.

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

Pentru zona reglementata se propune un procent de minim 40% zona verde, amenajata in interiorul fiecarei parcele, respectiv minim 10% zona verde de aliniament, amenajata in interiorul parcelei destinate circulatiilor si platformei de parcare.

Echipare edilitara si evacuarea deseurilor.

Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice dispuse subteran. Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

Intocmit:
Arh. BAIA Dragos

Verificator:
Arh. urb. FOLEA Doru