



Pr. nr. 24-DEV-21

## MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA INVESTITIEI: **ANSAMBLU DE LOCUINTE CUPLATE / TIP DUPLEX  
CU REGIM REDUS DE INALTIME**

AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Calea Ghirodei, nr. cad. 449316  
C.F. nr. 421778 Timisoara, nr. cad. 449316**

BENEFICIAR: **S.C. Home DevX S.R.L.**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. 5U STAMP S.R.L.**

FAZA DE PROIECTARE: **Etapa 1 - PUZ**

DATA ELABORARII: **SEPTEMBRIE 2021**

### OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 4352 mp a unui proiect in faza Aviz de oportunitate care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unor constructii pentru locuinte cuplate si tip duplex cu regim redus de inaltime.

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in relatie cu functiunile din zona;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

### SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 157/2002 si prelungit prin H.C.L. Timisoara nr. 619/2018;
- Noul Plan Urbanistic General, Etapa 3, revizia 3;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.

Elaborarea documentatiei s-a realizat in baza urmatoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 modificata prin OUG nr. 100/2016, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

### REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 4352 mp, liber de constructii este situat in intravilanul Municipiului Timisoara, str. Calea Ghirodei, nr. cad. 449316, parcela inregistrata in C.F. nr. 449316 Timisoara, categoria de folosinta arabil, aflata 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.**

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) conduce la realizarea unor studii urbanistice de densificare.

### **Accesibilitatea la căile de comunicație**

Terenul care face obiectul prezentului studiu este accesibil în prezent din partea nordica de pe str. Calea Ghirodei, iar din partea sudica de pe str. Matragunei. Accesul pietonal este asigurat în prezent de pe trotuarul aferent acestor strazi. Zona este deservita de mijloace de transport în comun, care asigura legatura cu centrul si cu alte zone ale orasului.

### **Vecinătăți:**

- **la nord:** str. Calea Ghirodei, drum cu imbracaminte asfaltica prevazut cu trotuar si zona verde pe ambele parti;

- **la vest:** parcele proprietate privata, zona cu constructii pentru locuinte unifamiliale;

- **la sud:** str. Matragunei, drum cu imbracaminte asfaltica prevazut cu trotuar si zona verde pe ambele parti;

- **la est:** parcele proprietate privata, zona cu constructii pentru locuinte unifamiliale.

### **Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Terenul studiat este liber de constructii, neamenajat, acoperit de vegetatie spontana joasa crescuta haotic.

### **Echipare edilitara**

In zona studiata, str. Calea Ghirodei si str. Matragunei sunt echipate 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 PROPUȘI**

Avand in vedere situatia din teren, ridicarea topografica, documentatiile de urbanism aprobate in zona si vecinatatile corelate cu prevederile Noului PUG, prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea realizarii unui **Ansamblu de locuinte cuplate / tip duplex cu regim redus de inaltime.**

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

### Zonificare functionala

Conditiiile de tema, configuratia terenului, tendintele de dezvoltare ale zonei, documentatiile de urbanism aprobate in zona si vecinatatile corelate cu prevederile Noului PUG au condus la urmatoarea propunere de zonificare a terenului:

- **Zona alocata constructiilor – constructii pentru locuinte cuplate individuale si locuinte tip duplex cu doua apartamente:** solutia urbanistica propune parcelarea terenului in vederea mobilarii cu cladiri in regim de inaltime maxim (S)+P+1E+Er/M, locuinte unifamiliale in frontul str. Calea Ghirodei si str. Matragunei, respectiv cu locuinte cu maxim doua apartamente pe parcelele propuse cu acces din aleea carosabila propusa dintre str. Calea Ghirodei si str. Matragunei.

- **Zona de circulatii:** configurarea circulatiilor in incinta (drumuri, platforme si parcaje), se realizeaza printr-o alee carosabila (sens unic) cu latimea de 3,50 m, racordata la accesul auto existent pe parcela de pe str. Calea Ghirodei, cu descarcare in str. Matragunei prin intermediul unui racord propus. In incinta se vor asigura locuri de parcare amplasate la cota terenului sistematizat, numarul de parcare amplasate in incinta se va stabili in corelare cu functiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectura, respectând legislația specifică.

- **Spatii verzi:** pentru zona reglementata se propune un procent de minim 40% zona verde, amenajata in interiorul fiecărei parcele, respectiv minim 10% zona verde de aliniament, amenajata in interiorul parcelei destinate circulatiilor si platformei de parcare.

Amplasarea construcțiilor pe parcela, in limita zonei de implantare se distanțeaza la:

- pe limita de proprietatea Nord si Sud (in front), respectand aliniamentul existent la str. Calea Ghirodei si str. Matragunei;

- pe limita de proprietate a parcelei destinate circulatiilor si platformei pentru parcare;

- retragere minim 3,00 m fata de limitele laterale a parcelelor propuse pentru locuinte tip duplex cu doua apartamente, respectiv pe limita de proprietate cu calcan (fara a depasi in adancime constructiile existente pe parcela invecinata) sau retragere minim 2,00 m fata de limitele laterale a parcelelor propuse pentru locuinte cuplate unifamiliale;

- retragere minim 10,00 m fata de limita din spatele parcelelor propuse pentru locuinte tip duplex cu doua apartamente, respectiv minim 8,00 m fata de limita din spatele parcelelor propuse pentru locuinte cuplate unifamiliale.

Exceptie fata de aceste retrageri vor face ediculele (componente ale amenajarii peisagere), a caror suprafata insumata va fi de maxim 25 mp si constructiile subterane care se vor putea amplasa si in afara zonei de implantare a constructiilor supraterane, pe limita de proprietate, cu acordul vecinilor sau retrase la minim 60 cm conform Cod Civil.

Amplasarea construcțiilor fata de aliniamentul strazilor se va face respectand limitele de implantare propuse in plansa grafica - Reglementari Urbanistice. Este permisă depasirea aliniamentului cu balcoane doar cu condiția respectarii art 6.12 din RLU aferent PUG Timișoara.

- Regim de inaltime maxim S+P+1E+Er/M;
- $H_{\max.cornisa/atic\ etaj\ neretras} = 8\ m/CTS$ ;  $H_{\max.coama/atic\ etaj\ retras} = 12\ m/CTS$ ;
- Suprafata spatii verzi minim 40 %
- POT max. 35%; CUT max. 1

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor – conform plansa grafica *Reglementari urbanistice*.

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.

### **Prevederile noului PUG**

In conformitate cu prevederile noului PUG, zona este de tip *Lip – zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic.*

### **PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE**

La baza solutiilor propuse prin prezenta documentație a stat realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatiile actuale ale pietei, cu legislația in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului.

Avand in vedere cele prezentate, consideram ca solutia propusa se integreaza perfect in functiunea zonei si poate satisface cerintele actuale ale pietei.

### ***Propuneri de informare si consultare a publicului***

Informarea publicului se va realiza in continuare prin anunturile in presa locala din cadrul procedurilor de obtinere a avizului de mediu, prin afisare pe site-ul PMT si prin panouri de informare afisate pe amplasament si in vecinatatea acetuia, consultarea urmand a se realiza in cadrul intalnirii Proiectantului cu publicul ce are loc la Primaria Municipiului Timisoara.

Intocmit:  
Arh. BAIA Dragos

Verificator:  
Arh. urb. FOLEA Doru