



Pr. nr. 23-IOR-21

MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

DENUMIREA INVESTITIEI: **LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE/CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Calea Ghirodei, nr. 55**
C.F. nr. 444699 Timisoara

BENEFICIAR: **IOR DAN Marius-Dan si sotia IORDAN Florina-Raduta**

OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 6341 mp a unui proiect in Etapa I – Plan Urbanistic Zonal (Avis de Oportunitate) care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unor constructii pentru locuinte unifamiliale izolate sau cuplate cu regim de inaltime maxim P+1E+Er/M si functiuni complementare

REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 6431 mp, este situat in Timisoara, str. Calea Ghirodei, nr. 55, parcela inregistrata in CF nr. 444699 Timisoara, categoria de folosinta curti constructii 4089 mp, respectiv arabil intravilan 2342 mp, aflat in proprietatea lui IORDAN Marius-Dan si a sotiei IORDAN Florina Raduta.

Pe amplasamentul ce face obiectul documentatiei exista o cladire in suprafata de 137 mp, cu destinatie constructie pentru locuinta, mare parte a terenului fiind liber, acoperit de vegetatie spontana joasa crescuta haotic. In vederea realizarii obiectivului se propune refunctionarea cladirii existente in baza unei autorizatii de construire.

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:

- **la sud:** 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 nord:** zona de protectie a canalului de desecare HCN 982 - 7m, partial spre est prelungirea str. Spartacus, drum cu imbracaminte asfaltica;
- **la est:** parcele proprietate privata, zona cu constructii pentru locuinte unifamiliale si constructii destinate functiunilor complementare (spatii pentru invatamant, spatii comert si birouri).

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) a condus la realizarea unor studii urbanistice de densificare.

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

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

Zona este echipata 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 PROPUSE

Prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea parcelarii terenului si realizarii unor **Locuinte unifamiliale izolate/cuplate si functiuni complementare**.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentatie tinand cont de aliniamentele stradale, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG.

Solutia urbanistica propune parcelarea terenului studiat in 15 parcele, din care 13 parcele pentru construirea de locuinte unifamiliale izolate/cuplate in regim de inaltime maxim P+1E+Er/M, 1 parcela pentru realizarea unei constructii destinata functiunilor complementare, in regim de inaltime maxim P+2E si o parcela pentru circulatii. Se vor asigura accese auto si pietonale, zone verzi pe parcele.

Din punct de vedere al accesibilitatii pe teren se propune:

- se propune realizarea unei alei carosabile (sens unic) cu latimea de 3,50 m, racordata la accesul auto existent pe parcela de pe str. Calea Ghirodei, cu descarcare in prelungirea str. Spartacus;
- parcelele cu locuinte unifamiliale, nr. 2 – 14 vor fi accesate de pe aleea carosabila (parcela nr. 15 destinata circulatiilor si platformei de parcare), exceptand parcela nr. 14 care va putea fi accesata si de pe prelungirea str. Spartacus;
- parcela nr. 1, destinata functiunilor complementare va putea fi accesata prin intermediul unui racord propus la str. Calea Ghirodei si/sau de pe aleea carosabila;

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor, conform plansei "Reglementări urbanistice".

Parcelele (2-14)cu locuinte individuale izolate/cuplate

- retragere 2,0 m fata de aliniamentul stradal al strazii nou propuse prin PUZ (fara imprejmuire pe limita frontului);

- cladirile cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin 3m;

- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei la o distanta de cel putin 3m;

- retragere minim 6,00 m fata de limita din spatele parcelelor propuse.

Parcela (1) functiuni complementare – servicii, comert, locuire

- fata de str. Calea Ghirodei, constructia (inclusiv cu posibilitatea de extindere) se va amplasa respectand aliniamentul stradal existent;
- pe limita de proprietate a parcelei destinata circulatiei;
- retragere minim jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3 m;
- retragere minim 10,00 m fata de limita din spatele parcelei propuse.

Regimul de inaltime

Pentru terenul studiat se stabileste:

- **pentru locuinte unifamiliale** regimul maxim de inaltime **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).
- **pentru functiuni complementare** regimul maxim de inaltime **P+2E**, avand inaltimea maxima la cornisa sau la aticul etajului neretras maxim 12,00 m, respectiv maxim 15,00 m la coama acoperisului sau la aticul etajului retras. (vezi plansa Reglementari urbanistice).

Modul de utilizare a terenului

Pentru terenul studiat se propun urmatoorii indici urbanistici:

Parcele cu locuinte unifamiliale:

Procentul maxim de ocupare (**POT**) a terenului propus este de **40%**.

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

Parcela cu functiuni complementare:

Procentul maxim de ocupare (**POT**) a terenului propus este de **40%**.

Coeficientul maxim de utilizare (**CUT**) a terenului propus este **1,2**.

Spatii verzi:

Pentru zona reglementata se propune:

- minim 35% zona verde, amenajata in interiorul fiecarei parcele destinata locuintelor unifamiliale;
- minim 25% zona verde, amenajata in interiorul parcelei aferenta functiunilor complementare;
- 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