



Pr. nr. 23-IOR-21

MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

DENUMIREA INVESTITIEI: **LOCUINTE PENTRU MAXIM 2 FAMILII SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

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

BENEFICIAR: **IODAN Marius-Dan si sotia IORDAN Florina-Raduta**

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

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

DATA ELABORARII: **FEBRUARIE 2022**

OBIECTUL LUCRARI

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 de locuinte pentru maxim 2 familii 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 refunctionarizarea 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:** Calea Ghirodei, drum cu imbracaminte asfaltica prevazut cu trotuar si zona verde pe ambele parti;

- **la vest:** parcele proprietate private cu fronturi inguste si cladiri situate in front, zona cu constructii pentru locuinte familiale;

- **la nord:** zona de protectie a canalului de desecare HCN 982 , partial spre est prelungirea str. Spartacus/str. Cocostarcului;

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

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 Calea Ghirodei, iar din partea nordica de pe prelungirea str. Cocostarcului/str. Spartacus. Accesul pietonal este asigurat în prezent de pe trotuarul aferent str. Calea Ghirodei. Zona este deservita de mijloace de transport in 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 pentru maxim 2 familii cu regim de inaltime maxim P+1E+Er/M 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 9 parcele, din care 6 parcele pentru construirea de locuinte pentru maxim 2 familii 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 2 parcele pentru circulatii. Se vor asigura accese auto si pietonale, zone verzi pe parcele.

Din punct de vedere al accesibilitatii pe teren se propune:

- acces auto prin racordul existent la Calea Ghirodei si descarcare in prelungirea str. Cocostarcului printr-o alee de acces cu sens unic – PT 1 carosabil avand latime de 4 m, trotuar cu latime de 1,5 m si supralargiri de deservire PT2 (1,00 m x 5,00 m x 1,00 m), exceptand tronsonul zonei de functiuni complementare (parcela cu fond construit existent) cu latime carosabila de 3,5 m si trotuar pe partea dreapta de latime 1,3 m;

Construcțiile se vor amplasa în interiorul perimetrului limitei de implantare a construcțiilor, conform plansei "Reglementări urbanistice".

Parcellele (2-6) cu locuințe pentru maxim 2 familii

- retragere 5,00 m / 2,0 m față de aliniamentele aleii carosabile propuse prin PUZ – parcelele 8 și 9;
- retragere minim 6 m față de limita laterală dreaptă (E);
- retragere minim 10,00 m față de limita din spatele parcelelor propuse.

Parcela (1) funcțiuni complementare – servicii, comerț, locuire

- față de Calea Ghirodei, construcția (inclusiv cu posibilitatea de extindere) se va amplasa respectând aliniamentul stradal existent, la min. 2,70 m;
- pe limita de proprietate a parcelei destinată circulației;
- retragere minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m față de limita Estică;
- retragere minim 10,00 m față de limita din spatele parcelei propuse.

Regimul de înălțime

Pentru terenul studiat se stabilește:

- **locuințe pentru max. 2 familii** regimul maxim de înălțime **P+1E+Er/M**, având înălțimea maximă la cornișă sau la aticul etajului neretras maxim 8,00 m, respectiv maxim 12,00 m la coama acoperișului sau la aticul etajului retras. (vezi planșa Reglementări urbanistice).
- **funcțiuni complementare** regimul maxim de înălțime **P+2E**, având înălțimea maximă la cornișă sau la aticul etajului neretras maxim 12,00 m, respectiv maxim 15,00 m la coama acoperișului sau la aticul etajului retras. (vezi planșa Reglementări urbanistice).

Modul de utilizare a terenului

Pentru terenul studiat se propun următorii indici urbanistici:

Parcele cu locuințe maxim 2 familii:

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

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

Parcela cu funcțiuni complementare:

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

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

Spații verzi:

Pentru zona reglementată se propune:

- minim 35% zonă verde, amenajată în interiorul fiecărei parcele ale zonei de locuire pentru maxim 2 familii;
- minim 25% zonă verde, amenajată în interiorul parcelei aferente zonei de funcțiuni complementare;
- minim 5% zonă verde de aliniament, amenajată în interiorul parcelei destinate circulațiilor și platformelor de deservire.

Echipare edilitara si evacuarea deseurilor.

Pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia: bransament la reseaua publica de alimentare cu apa potabila, racord la sistemul centralizat de canalizare, electricitate, gaz si servicii de salubritate.

Extinderile de retele se vor realiza din domeniul public (parceta nr. 9) sau prin servitute (parceta nr. 8, asupra careia se va inscrie un drept de uz, servitute de trecere subterana perpetua si servitute de trecere cu piciorul si/sau autovehicule pe intreaga existenta a retelelor cu titlu gratuit).

In cadrul fiecărei parcele destinate amplasării clădirilor de locuințe se asigură:

- o platforma pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sanatate publica privind mediul de viață al populației, iar gospodărirea deseurilor se va face prin contract individual cu Retim Ecologic S.A. Societatea. Accesul societății care asigură colectarea deseurilor de la gospodăriile care alcatuiesc ansamblul de locuințe se va realiza prin intermediul parcelei nr. 8, asupra careia se va inscrie un drept de uz, servitute in favoarea operatorilor care desfasoara activitati specifice serviciilor de utilitati publice;

Intocmit:
Arh. BAIA Dragos

Verificator:
Arh. urb. FOLEA Doru