TOMART PRO S.R.L., Jud.Timis, Com. Mosnita Noua, str. Erou Briciu Leontin, nr. 52, C.U.I. 32804291, tel. 0040722801529

**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE INALTIME P+M SI IMPREJMUIRE TEREN**

**Jud.: Timis, Timisoara, CF 448260, Nr. cad.: 448260**

**PROIECT NR.: 877 / 2021 – faza: P.U.Z.**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

Denumirea proiectului PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE INALTIME P+M

SI IMPREJMUIRE TEREN

Nr. proiect 877/2021

Beneficiar SALE ROMULUS si sotia SALE LILIANA

Proiectant TOMART PRO S.R.L.

jud Timis, localitatea Mosnita Noua, Str. Erou Briciu Leontin, nr. 52

TEL.: 0722801529 email:antoniatoma@yahoo.com

CUI 392804291

J 35/390/2014

Arh. Toma Antonia

Specialist RUR Arh. Negrut Dema Sorana

Data elaborarii octombrie 2021

Faza de proiectare PLAN URBANISTIC ZONAL

Prezenta documentaţie se întocmeşte la solicitarea beneficiarilor SALE ROMULUS si SALE LILIANA, în calitate de proprietari ai terenului înscris în C.F. nr. 448260-Timisoara, nr. cad. 448260, aflat in Municipiul Timisoara, strada Bela Lugosi, FN.

Investiţia „CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE INALTIME P+M SI IMPREJMUIRE TEREN” se doreste sa se realizeze pe o suprafaţă totală de 600 mp conform extrasului de Carte Funciară. In urma solicitarilor facute in cadrul Primariei Municipiului Timisoara, pentru obtinerea Certificatului de Urbanism in vederea realizarii constructiei se constata faptul ca parcela aflata in proprietate, identificata prin CF 448260, cu suprafata de 600mp este supusa unor **reglementari de sistematizare a zonei cu propunere de largire a strazii Bela Lugosi**. Astfel se va ceda o suprafata de 29 mp pentru realizarea trotuarului strazii Bela Lugosi – respectiv pentru largirea profilului stradal.

Caracteristici ale amplasamentului:

− este definit ca zona propusa pentru locuinte cu functiuni complementare, institutii si servicii, unitati industriale, depozitare si prestari servicii conform P.U.G. TIMISOARA aprobat prin [H.C.L. 157/2002](https://hcl.civicul.ro/view-hcl/hcl_157_2002) prelungit prin H.C.L. 619/2018.

− in cvartalul delimitat de strazile Nicolae Filimon, Constantin Daniel, Nicolae Andreescu si Anton Bacalbasa, functiunea dominanta este cea de locuinte cu functiuni complementare, iar regimul de inaltime predominant este curpins intre P si P+M/1E;

− parcela identificata prin C.F 448260 este usor accesibila din strada Bela Lugosi;

− terenul este situat in intravilanul Municipiului Timisoara, in zona Freidorf.

Sursele documentare:

-lucrari de urbanism si amenajarea teritoriului (P.U.G. Timisoara, P.U.D.-,,LOCUINTA P+M/1E SI IMPREJMUIRE ” in Timisoara, pe str. Bela Lugosi, CF nr. 440806 nr. top. 509/a/2/1/2 - parcela invecinata)

-studii de fundamentare: ridicare topografica, studiu geotehnic

-legislatia in vigoare

În vederea realizării obiectivelor propuse, s-a eliberat de către Primăria Municipiului Timisoara, Certificatul de Urbanism Nr. 2499 din 10.09.2021, beneficiari SALE ROMULUS si SALE LILIANA.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

− stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone,

− reglementarea gradului de ocupare a terenului,

− dimensionarea constructiei şi a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat şi a temei de proiectare;

− dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;

− asigurarea și amenajarea accesului, în contextul zonei ,

− rezolvarea circulatiei din cadrul parcelei, inclusiv parcaje auto,

Terenul pe care este propusă investiţia şi care face obiectul prezentului studiu conform P.U.G.-ului în vigoare, este situat în intravilanul Municipiului Timisoara si face parte dintr-o zona propusa de locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare, institutii si servicii, depozitare si prestari servicii. Terenul este afectat de sistematizarea zonei care propune largirea strazii Bela Lugosi, strada adiacenta parcelei in studiu si din care se realizeaza accesul in incinta studiata.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. aprobat si in vigoare parcela se incadreaza in Unitatea Teritoriala de Referinta (U.T.R.) 58 – zona de locuinte si functiuni complementare, institutii si servicii, depozitare si prestari servicii, aceasta zona fiind propusa prin P.U.G.TIMISOARA aprobat prin [HCL 157/2002](https://hcl.civicul.ro/view-hcl/hcl_157_2002) si prelungit prin HCL 619/2018.

Investitiile dintr-o zona mai ampla care cuprinde si terenul studiat, presupun in mare parte construirea de zone rezidentiale, fapt confirmat si de P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 aflat in lucru.

De asemenea si cladirile deja construite in proximitatea parcelei studiate au functiunea de locuire.

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 2499 din 10.09.2021 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii Plan Urbanistic Zonal – „Construire locuinta in regim de inaltime P+ M si imprejmuire teren”.

Zona studiata este situata in partea de sud vest a Municipiului Timisoara, in apropierea strazii Nicolae Filimon iar parcela are deschidere la strada Bela Lugosi, avand front stradal la aceasta.

Intreaga zona din apropiere este dezvoltata in mare parte in momentul de fata, existand doar cateva terenuri de mari dimensiuni neconstruite / nereglementate in prezent.

**• Date privind evolutia zonei**

Extinderea rapida a investitiilor din ultimii ani precum si intrarea in Comunitatea Europeana, a contribuit la sporirea solicitariilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone rezidentiale.

**• Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa extinderii zonei de locuinte in contextul existentei unor zone similare aflate in apropiere. Se poate observa ca aceasta functiune este favorabila si consolideaza o zona de locuinte si functiuni complementare propusa prin P.U.G. ul Municipiului TIMISOARA aprobat prin [HCL 157/2002](https://hcl.civicul.ro/view-hcl/hcl_157_2002) si prelungit prinHCL 619/2018, care reglementeaza din punct de vedere urbanistic acesta parcela.

Conform P.U.G. TIMISOARA – (ETAPA 3) aflat in lucru, terenul se incadreaza intr-o zona de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter rural *Lir*. Parcelele au front stradal de 8-18 m, adancimea de 30-75 sau chiar mai mult cu suprafete medii spre mari. Regimul de construire este izolat sau cuplat cu cladiri de locuit de tip traditional, retrase sau nu de la aliniament. Acesta incadrare in documentatia de urbanism aflata in lucru este doar informativa la momentul actual neavand caracter de reglementare pana la aprobare.

In prezent, terenul este liber de constructii, având categoria de folosinţa de teren agricol (arabil) in intravilan. (conform C.F.precum si a PUG aprobat).

Dat fiind faptul ca pe restul parcelelor din vecinatate sunt construite sau se afla in curs de executie, locuinte in regim mic de inaltime prin propunerea obiectivului “Construire locuinta in regim de inaltime P+M si imprejmuire teren “ se intareste functiunea majora a zonei si anume cea de locuire. Amplasarea parcelei este favorabilă unui asemenea tip de investiţie prin situarea in vecinătatea altor parcele cu functiunea de locuire cat si prin accesul facil pe teren. Nu exista restrictii in privinta retelelor edilitare, traseul acestora se afla pe strada Bela Lugosi si nu afecteaza parcela unde se propune obectivul de investitie.

Astfel Planul Urbanistic Zonal, se incadreaza in caracterul zonei, iar parcela pentru locuinte propusa confirma functiunea dominanta. Prin PUZ se va reglementa drumul de acces in incinta (din domeniul public), se vor stabilii indicatorii urbanistici (POT si CUT) si amplasarea pe parcela a constructiei propuse (retragerea fata de aliniament si retragerile laterale) precum si necesarul de spatii verzi amenajate si parcaje.

**• Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al Municipiului Timisoara se poate aprecia ca zona nu este reglementata suficient in cadrul PUG ului actual aflat in vigoare, astfel pentru stabilirea de reglementari noi cu privire la acesta - zona dominata de locuinte cu functiuni complementare - este necesara intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal.

Zona in care se gaseste si parcela studiata se afla in intravilanul localitatii Timisoara, zona Freidorf, intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei de locuinte cu functiuni complementare.

Terenul care apartine beneficiarilor, conform C.F.nr 448260 – Timisoara, cu nr. cad 448260, are o suprafata de 600 mp si face parte dintr-o zona de locuinte cu regim mic de inaltime.

Terenul studiat este delimitat astfel:

• La SE – strada Bela Lugosi proprietate publica distanta pana la prima locuinta este de 9,25m;

• La NE – parcela locuinta, teren viran in prezent–proprietate privata distanta la prima locuinta este de 205 m ;

• La NV – parcela locuinta –distanta la prima locuinta este de 45 m;

• La SV – parcela locuinte - distanta pana la prima locuinta este de 6 m.

Terenul se afla in partea de sud-vest a Municipiului Timisoara fiind usor accesibil prin orice forma de trafic urban. Parcela aflata in proprietate are acces la str. Bela Lugosi fiind adiacenta acesteia in partea de sud-est. Strada Bela Lugosi leaga strada Nicolae Filimon de strada Daniel Constantin.

Incinta studiata/reglementata se afla la:

− 0.00 m de strada Bela Lugosi;

− 71 m de strada Nicolae Filimon, respectiv la 260 m de strada Nicolae Andreescu.

Circulatia rutiera in zona este definita de strada Bela Lugosi adiacenta parcelei identificata prin C.F. nr. 448260 si strada Nicolae Filimon, aflata in apropiere. Toata reteaua stradala din proximitate corespunde cerintelor investitorului pentru tipul de functiune propus. Circulatia fiind compusa in mare parte din trafic de autoturisme, nu exista intersectii cu probleme sau dificultati in trafic. In prezent, in apropierea zonei studiate, nu exista amenajari pentru circulatia pietonala.

Folosinţa terenului este aceea de teren agricol, în prezent fiind arabil.

Terenul este liber de constructii si reprezinta teren viran situat in intravilanul localitatii.

In zona exista in prezent fond construit respectiv cladiri cu regim mic de inaltime P-P+M/E -P+1E+M cu destinatia de locuinte. Pe parcela invecinata este construita o cladire cu functiunea de locuire, iar pe frontul opus de pe strada Bela Lugosi sunt in prezent construite mai mult cladiri de locuit.

In zona nu exista amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protectie a acestora. De asemenea nici imobilul inscris in C.F. nr. 448260 nu este inclus in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

Principala caracteristica a functiunilor din apropierea parcelei studiate este aceea de unitate privind tipologia functiunii, adica de zona de locuinte mici cu caracter rural. Ca tipologie a locuirii, zona este caracterizata de parcele cu front stradal mic si adancime mare, regimul de construire este izolat sau cuplat, cu cladiri de locuit de tip traditional, retrase sau nu de la aliniament. – un tesut urban de tip rural.

In domeniul edilitar se poate constata ca exista toate premisele asigurarii traseelor utilitare principale dar si a celor secundare. Zona are asigurata echiparea edilitara necesara – **pe strada Bela Lugosi existand in prezent toate retelele de utilitati,** iar cheltuielile de racordare si bransare a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati ale circulatiei:

- profilul strazii Bela Lugosi nu permie un acces adecvat la o dezvoltare urbana compatibila cu dezvoltarea unei zone de locuinte si functiuni complementare, si va fi necesara redimensionarea acesteia (se va ceda o fasie de 1.50m din teren pentru largirea strazii),

- nu exista trotuare pentru circulatia pietonala,

- nu exista spatii verzi amenajate

Pentru încadrarea în cerinţele de mediu, se are în vedere realizarea unei suprafeţe plantate de minimum 20% din terenul rezultat (parcela 2), care include o suprafaţă compactă, precum şi perdele de protecţie necesare între funcțiuni existente sau viitoare.

Se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata de constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcela.

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost urmatoarele:

* + dezvoltarea să se poată corela cu stazile existente
  + dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din PUG-ul în lucru
  + asigurarea necesarului de spații verzi

Fiecare parcela trebuie sa asigure doua locuri de parcare în interiorul incintei, stationarea pe carosabil nefiind permisa.

Apele meteorice de pe platforme și cladiri vor fi trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi şi dirijate spre un bazin de retenţie montat subteran care va avea un volum de 3 m3. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreţinerea spaţiilor verzi, solutie adoptata deoarece in zona nu exista canal de desecare iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitaţional sau prin pompare în rigola stradala la 45 minute dupa oprirea ploii.

Strada se propune a fi executata din îmbracaminte modernă, cu fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Astfel din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse parcela studiata este marginita de strada Bela Lugosi in partea de sud-est si astfel se asigura accesul pe parcela studiata. Strada Bela Lugosi este o strada cu profil stradal variabil, acesta fiind dimensionat intre 8.60 m si 7.76 m, dimensiunea de referinta s-a considerat 8.00 m.

Pentru largirea prospectului strazii Bela Lugosi in vederea realizarii unui trotuar se va ceda de-a lungul frontului stradal din parcela cu suprafata de 600mp o fasie de teren cu latimea de 1.50 m rezultand o suprafata totala de 29 mp (parcela nr.1). Terenul se cedeaza trecand astfel in domeniul public cu declaratii notariale. Astfel terenul ramas pentru construirea locuintei P+M va avea 571 mp. (parcela 2). Din aceste operatiuni de dezmembrare rezulta o singura parcela pe care se pot realiza constructii cu functiunea de locuit.

BILANŢ TERITORIAL INCINTA STUDIATA/REGLEMENTATA

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ZONE FUNCŢIONALE | EXISTENT | | PROPUS | |
| ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (parcela 2 = 571mp) |  |  |  |  |
| CONSTRUCTII LOCUINTE | - | - | 200mp | 33,30 % |
| CIRCULATII - alei si platforme betonate, inclusiv parcaje | - | - | 100mp | 16,70 % |
| ZONE VERZI AMENAJATE | - | - | 271mp | 48,17 % |
| ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE (parcela 1 = 29mp) | - | - | 29 mp | 4,83 % |
| ZONA TEREN AGRICOL(arabil) IN INTRAVILAN | 600 mp | 100 % | - | - |
| TOTAL GENERAL | 600 mp | 100 % | 600mp | 100 % |

Pe parcela supusa studiului urbanistic (600 mp) se propune edificarea constructiei cu destinatia de locuinta (casa P+M), realizarea de alei pietonale si platforme betonate necesare parcarilor, precum si amenajarea unor zone verzi.

Terenul aferent drumurilor publice va fi cedat si va ramane proprietate publica.

Astfel Zonificarea Terenului/Functiunile propuse pentru parcela 2 rezultata sunt:

**• zona pentru constructii de locuinte si functiuni complementare**

Aceasta presupune realizarea cladirilor cu functiunea de locuinta pentru maxim doua familii (doua apartamente). Regimul de inaltime maxim admis este de P+1E.

Se admit constructii cu functiuni complementare, in limita de construibilitate admisa stabilita conform plansa de reglementari urbanistice. De asemenea pentru evitarea aglomerarii cu constructii se propune ca POT maxim sa fie 35% si CUT de 0.8

**• zona spatii verzi-amenajate ;**

Pe parcela cu functiunea de locuire se vor amenaja zone tratate peisager cu plantatii joase si spatii verzi, de asemenea se vor putea planta arbori. Se va respecta HCL 62/2012 privind modul de calcul al spatiilor verzi.

Pentru încadrarea în cerinţele de mediu, se are în vedere realizarea unei suprafeţe plantate de minimum 20% din terenul rezultat (parcela 2), care include o suprafaţă compactă, precum şi perdele de protecţie necesare între funcțiuni existente sau viitoare.

Se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata de constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcela.

**• zona circulatie auto si pietonala inclusiv parcaje;**

Se propune amenajarea de alei pietonale si platforme betonate necesare parcarilor in interiorul parcelei. Se va asigura un nr de minim doua locuri de parcare in incinta. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in Normativul P118/2013.

Se propune realizarea unui acces auto si a unui acces pietonal din strada Bela Lugosi, servind pentru accesul in incinta.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelă, incinta studiată poate fi împrejmuită pe limita de proprietate exterioară. Înălțimea maximă a acesteia va fi de maximum 2,50 m și va fi de preferință din materiale transparente.

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

Terenul are o forma rectangulara regulata, cu front stradal mai mic decat adancimea parcelei.

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Retragerea acestei limite fata de aliniament a fost stabilita la 6 m fata de strada Bela Lugosi cu prospectul stradal largit.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea noii constructii se va face tinand cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent si de caracteristicile generale ale parcelei.

• In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiei (limita de construibilitate);

• Retragerea fata de limitele laterale este de H/2 din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.00 m;

• Retragerea fata de limita posterioara este de minim 10.00 m;

• Retragerea fata de aliniamentul stradal este de 6.00 m;

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 3.

Distantele între cladirile de pe parcelele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea cladirilor se vor respecta distantele minime de protectie sanitara conform OMS 119/2014 cap. I, art. 11.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (constructii propuse) conform NORMATIVULUI P 118-2/2013.

Solutia propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii, a necesarului de parcaje si a spatiilor verzi amenajate. Amplasarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014.

**INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITELE MINIME ȘI MAXIME**

INDICI URBANISTICI:

Procentul maxim de ocupare a terenului: P.O.T.max.= 35%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului: C.U.T. MAX.=0.80

REGIMUL DE INALTIME:

Regimul de înălţime al construcţiei propuse este de P+M, cu H cornisa = 6,20 m si H coama = 8,05 m.Este prevazut un regim maxim de inaltime de P+1E, cu o înălțime maximă a construcțiilor de 10 m.

**BILANT TERITORIAL PARCELA 2 - REZULTATA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ZONE FUNCŢIONALE | EXISTENT | PROPUS | |
| Constructii locuinte | - | 200 mp | 35 % |
| Circulații  - alei si platforme betonate inclusiv parcaje | - | 100 mp | 17,5 % |
| Spații verzi amenajate | - | 271 mp | 47,5 % |
| Teren arabil | 571mp | - | - |
| TOTAL GENERAL | 571 mp | 571 mp | 100 % |

Zona verde amenajată va fi de minim 20% din suprafața incintei (din parcela 2 rezultata)

**DOTĂRILE DE INTERES PUBLIC NECESARE, ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR**

**DOTARI DE INTERES PUBLIC**

Ca si dotari de interes public se propune cedarea fasiei de teren pentru completarea profilul stradal conform reglementarilor stabilite prin PUG, astfel incat terenul in suprafata de 29 mp va fi utilizat in interes public.

Alte obiective de utilitate publică sunt: rețelele edilitare și se vor realiza din fondurile beneficiarului.

**ASIGURAREA ACCESELOR**

Din parcela initiala, identificata prin CF 440260 se va ceda o suprafata de 29 mp pentru realizarea trotuarului strazii Bela Lugosi – respectiv pentru largirea profilului stradal. Vor rezulta doua parcele, una de 571 mp cu destinatia curti constructii si cea de 29 mp (destinatia de drum) pentru largirea strazii.

Accesul se va realiza din strada Bela Lugosi, din latura sud-estică a parcelei și se va dimensiona corespunzător funcțiunii propuse. Se vor realiza alei și platforme în incintă, astfel dimensionate încât să permită accesul și manevrarea autoturismelor, inclusiv pentru masinile de interventie.

**ASIGURAREA PARCAJELOR**

In incinta rezultata se propune realizarea a doua locuri de parcare.

Parcarile propuse pentru locuinte se vor amplasa la minim 5 m fata de geamurile locuintelor invecinate conform prevederilor din OMS 119/2014.

**Deșeurile menajere** vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate pe platforma betonată, într-un spațiu special amenajat. Pentru colectarea acestora, se va încheia un contract de prestari servicii cu o firmă de salubritate autorizată RETIM ECOLOGIC SERVICE).

Realizarea reţelelor de echipare edilitară pentru alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, drumuri, spatii verzi etc. şi alte dotări de interes public prevăzute de actele normative în vigoare vor fi realizate prin grija şi din fondurile beneficiarului, costurile pentru dotarea cu instalatii vor fi suportate de investitorul privat.

Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecţie şi conservare a mediului va determina menţinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanţi ce afectează sănătatea şi creează disconfort şi va permite valorificarea potenţialului natural şi a sitului construit.

**OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Terenul aflat in studiu este 100% proprietate privata.

Tipul de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate privată de interes local: zona verde

- terenuri proprietate publică de interes local: racord la drumul existent

- terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice: terenuri destinate construcției de locuințe

Circulatia terenurilor între deținători în vederea realizarii obiectivelor propuse:

-teren ce se intentionează a fi trecut în proprietatea publică administrativ teritorial - terenul cedat pentru largirea strazii existente

Circulatia rutiera in zona este definita de strada Bela Lugosi adiacenta parcelei identificata prin C.F. nr. 448260 si strada Nicolae Filimon, aflata in apropiere. Toata reteaua stradala din proximitate corespunde cerintelor investitorului pentru tipul de functiune propus. Circulatia fiind compusa in mare parte din trafic de autoturisme, nu exista intersectii cu probleme sau dificultati in trafic.

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la strada Bela Lugosi in partea de sud-est, solutia de rezolvare a accesului va fi prezentata in detaliu in urmatoarea etapa de elaborare a PUZ.

Din parcela initiala, identificata prin CF 448260 se va ceda o suprafata de 29 mp pentru realizarea trotuarului strazii Bela Lugosi – respectiv pentru largirea profilului stradal.

– Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

– Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în așa fel încât \/a asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Din punct de vedere urbanistic, dezvoltarea unor constructii pentru locuinte este oportuna. Pe terenul luat in studiu, proprietari doresc sa constuiasca o locuinta si dotari anexe. Cladirile vor avea un regim maxim de inaltime P+1E

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, realizarea de spații verzi și zone construite.

Beneficiarii vor suporta pe propria raspundere cheltuielile necesare racordarii la retelele de utilitati urbane existente, precum și costurile aferente investitiilor pe care doresc sa le realizeze.

MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Principalele efecte sunt:

-stimularea dezvoltarii echilibrate si durabile a parcelei studiate in cadrul zonei adiacente;

-mentinerea unui nivel favorabil de dezvoltare socio-economica prin revitalizarea unor zone agricole intravilane neamenajate.

JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE

Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R.Criteriul principal de organizare urbanistică a zonei studiate a ținut cont în primul rând de integrarea propunerilor în contextul urban prevăzut în zona înconjurătoare.

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse în incintă vor contribui la dezvoltarea controlata si continuă a arealului.

Intocmit: specialist RUR

Arh.Toma Antonia Arh. Negrut Dema Sorana