

MEMORIU DE PREZENTARE

Denumire proiect	: PUZ- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, DOTARI SI SERVICII PUBLICE
Amplasament	: extravilan Timisoara, jud.Timis C.F. 443617, 448611
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: SC INLAND PROPERTY SRL
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO SRL

Obiectul lucrării reprezintă realizarea unui PUZ cu funcțiunea de **zona locuinte individuale, locuinte colective si functiuni complementre locuirii, dotari si servicii publice.**

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarii.

Din punct de vedere juridic terenul identificat prin CF 443617 si 448611 are ca proprietar SC INLAND PROPERTY SRL.

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, este afectată de situl arheologic „Timisoara 35” împreună cu zona de protecție a acestuia, este afectată de zona II de referință – Aerodrom Cioca și este afectată de Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timisoara Nord, având categoria de folosință arabilă zona cu caracter nedefinit, în extravilanul Timisoarei.

Terenurile se află în nordul municipiului Timisoara, având acces de pe str. General Leonard Mociulschi.

Zona studiată se învecinează la nord est cu terenurile arabile identificate prin CF 450955, CF 453291, CF 453292, CF 453293, CF 453005, CF 453006, la sud est cu strada General Leonard Mociulschi având CF 446551, la sud vest cu CF nr. 445218, parcele agricole aflate la etapa PUZ- Aviz oportunitate nr. 25/2020, iar la nord vest cu CF 446788.

În prezent accesul în zona se face de pe str. General Leonard Mociulschi, urmând ca prin propunerea de PUZ pentru terenurile studiate (CF 443617, 448611) să se deschidă posibilitatea accesului și de pe CF-ul din nord-vest 446788.

Parcela studiată nu este echipată edilitar, însă în imediată vecinătate se regăsesc rețele electrice și rețele de gaz.

Pe parcela se vor realiza **zone cu locuinte individuale, locuinte colective si functiuni complementre locuirii, dotari si servicii publice.**

Suprafața totală a parcelelor este, conform CF 74165 mp. Suprafața măsurată a ridicării topografice este de 74165 mp.

Prin PUZ se propun 3 UTR-uri însumând un total de :

- 11 parcele având funcțiunea de locuinte individuale;
- 5 parcele cu funcțiunea de locuinte colective;
- 8 parcele mixte cu funcțiuni de locuinte colective și funcțiuni complementare
- 1 parcelă de servicii (gradinită);
- 2 parcele de zonă verde;
- 1 parcelă de drum;

Toate parcelele vor avea acces la domeniul public, exceptand parcela 26 cu functiunea de spatiu verde si parcela 23 cu functiunea de locuire colectiva si functiuni complementare. Prin PUZ se propune ca:

- Pe suprafata de 91.01 mp de pe parcela 25 sa se instituie servitute de trecere pentru autovehicule, pietoni, utilitati si utilaje in favoarea parcelei 26.
- Pe suprafata de 2127.76 mp de pe parcela 22 sa se instituie servitute de trecere pentru autovehicule, pietoni, utilitati si utilaje in favoarea parcelelor 26,23,27.
- Pe suprafata de 1768,84 mp de pe parcela 23 sa se instituie servitute de trecere pentru autovehicule, pietoni, utilitati si utilaje in favoarea parcelelor 26,22,27.
- Pe suprafata de 843.70 mp de pe parcela 27 sa se instituie servitute de trecere pentru autovehicule, pietoni, utilitati si utilaje in favoarea parcelelor 22,23.
- Pe suprafata de 218,03 mp de pe parcela 24 sa se instituie servitute de trecere pentru autovehicule, pietoni, utilitati si utilaje in favoarea parcelelor 26.

Amplasarea cladirilor din cadrul **UTR 1 cu functiunea de locuinte individuale, locuinte colective, functiuni complementare locuirii si spatiu verde** pe parcelele 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14 se face astfel incat sa existe o retragere de 5 m fata de frontul stradal al parcelei. In lateral cladirile de pe parcelele 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13 pot fi amplasate cu calcan, pe cand parcelele marginale precum 1, 3, 4, 7, 8, 14 vor avea o retragere de 5 m fata de limita laterala. Limita posterioara se pastreaza la fel la toate parcelele din cadrul UTR 1 si anume 10 m. Inaltimea cladirilor este de 8 m maxim la cornisa si 11 m maxim total pe parcelele de locuinte individuale (parcelele de la 4 la 14), iar pe parcelele de locuinte colective si servicii inaltimea este de 12 m maxim la cornisa si 15 m la maxim total (parcelele 1 si 3).

In cadrul **UTR 2** unde singura **functiune este cea de locuinte colective**, retragerile fata de frontul stradal sunt de 5 m. Retragerile fata de limitele laterale unde se invecineaza cu o alta parcela de locuinte colective sunt de 6 m, respectiv 7.5 m cand parcela de locuinte colective se invecineaza cu o parcela de locuinte colective si servicii sau cu o parcela doar de servicii. Inaltimele maxime admise variaza, parcela 19 avand inaltimea de 17 m maxim la cornisa/ 20 m la total, iar parcelele 15, 16, 17, 18 avand inaltimea maxima de 13 m la cornisa.

In cadrul **UTR 3 functiunea predominanta este cea de locuinte colective si functiuni complementare locuirii, urmata de servicii si zona verde**. Pentru parcelele 21, 24, 25 retragerile fata de frontul stradal al drumului nou creat PT1 sunt de 3 m, iar pentru parcelele 20 si 21 retragerea fata de drumul PT4 (extindere a strazii General Leonard Mociulschi) este de 5 m. Pentru parcelele 22, 23, 27 retragerea fata de limita de proprietate din nord est este de 12 m. Retragerile intre parcelele invecinate cu functiunea de locuinte colective, locuinte colective si functiuni complementare si functiunea de servicii este de 7.5 m, exceptie parcela 24 si 25 care pot fi cuplate.

Inaltimele maxime variaza, astfel incat parcela 23 poate avea inaltimea maxima la cornisa de 17 m si inaltimea maxima totala de 20 m. Parcelele 20, 21, 22 au inaltimea maxima la cornisa de 20 m si inaltimea maxima totala de 23 m. Parcelele 24 si 25 pot avea inaltimea maxima la cornisa de 24 m, iar inaltimea maxima totala de 26. Pentru parcela 27 s-a prevazut o inaltime maxima la cornisa de 14 m.

Bilant teritorial TOTAL

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren conform CF	74165	100,00	74165	100,00
Teren conform ridicare topografica	74165	100,00	74165	100,00
Locuinte individuale	0,00	0,00	6406,24	8,64
Locuinte colective	0,00	0,00	16749,14	22,58
Mixed use – locuinte colective, dotari si servicii	0,00	0,00	29031,89	39,14
Servicii	0,00	0,00	3058,71	4,12
Drumuri de incinta, accese, trotuare, parcaje	0,00	0,00	15192,47	20,49
Zona verde	0,00	0,00	3730,64	5,03
<i>Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>15192,47</i>	<i>20,49</i>

Pe terenul studiat se doreste amenajarea a 30% spatiu verde, din care 5.03%=3730,64 mp se regasesc pe parcele individuale, iar restul de 24.97% se regasesc in cadrul parcelelor de locuinte.

Indici urbanistici propusi

- UTR 1 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA VERDE

Zona Li - Locuinte individuale cu max 2 apartamente/parcela (pentru parcelele de la 4 la 14 inclusiv)

- POT max = 35%
- CUT max = 1.05

REGIM INALTIME (S)+P+1E+M/Er (pentru parcelele de la 4 la 14 inclusiv)

H max cornisa = 8 m

H max = 11 m

Zona mixta - Locuinte colective mici cu max. 6 apartamente la etaj/e si servicii la parter (parcelele 1 si 3)

- POT max = 40%
- CUT max = 1.6

REGIM INALTIME (S)+P+3E (pentru parcelele 1 si 3)

H max cornisa = 12 m

H max = 15 m

- UTR 2 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE (Lc)

- POT = 35 %
CUT = 1.4

REGIM INALTIME (S)+P+3E (pentru parcelele 15, 16, 17, 18)
H max = 13 m

- POT = 35%
CUT = 2

REGIM INALTIME (S)+P+4E+M/Er (pentru parcela 19)
H max cornisa = 17 m
H max coama = 20 m

- UTR 3 ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI ZONA VERDE

Zona mixta - Locuinte colective si servicii complementare (pentru parcelele 20, 21, 22, 23, 24, 25)

- POT = 40%
CUT = 1.8

REGIM INALTIME (S)+P+3E+M/Er (pentru parcela 23)
H max cornisa = 17 m
H max = 20 m

- POT = 40%
CUT = 2.2

REGIM INALTIME (S)+P+4E+M/Er (pentru parcela 20, 21, 22)
H max cornisa = 19 m
H max = 23 m

- POT = 40%
CUT = 2.6

REGIM INALTIME (S)+P+5E+M/Er (pentru parcela 24, 25)
H max cornisa = 23 m
H max = 27 m

Zona servicii – dotari si servicii publice - pentru parcela 27

- POT = 40%
CUT = 1.2

REGIM INALTIME P+2
H max cornisa = 14 m



Intocmit: arh. Mircea Crăculeac