

## MEMORIU DE PREZENTARE

### PLAN URBANISTIC ZONAL

#### - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE -

Zona studiată se află în jud. Timiș, Municipiul Timișoara, în partea de nord-vest a orașului, în vecinătatea străzii Calea Torontalului, pe partea opusă a magazinului Metro. Terenurile, identificate prin CF 433820, CF 429599, CF 426778, CF 439480, CF 439481, CF 417477, CF 426779, se află în proprietatea Societății Canova CCM SRL, Vemenia SRL, AS Residence SRL, Mocanu Laurențiu, Larionesi Daniel și Larionesi Lidia, însumând o suprafață de 57.799mp. Parcela vecină pe latura nordică se află în proces de urbanizare, având Aviz de Oportunitate nr. 58/10.12.2020. Propunerile din prezentul proiect se armonizează cu propunerile de urbanizare ale parcelei vecine și prevăd dispunerea unei parcele cu destinația de zonă verde amenajată cu acces public neîngrădit în zona mediană a terenurilor, bordată de 2 parcele pentru dotări și servicii. Dispunerea acestor zone s-a realizat astfel încât suprafețele de terenuri aferente fiecărei funcțiuni să creeze un întreg, realizând astfel parcele de suprafețe mai generoase, atât pentru spațiul verde, cât și pentru dotări și servicii.

Arterele de circulație propuse la nord se preiau și se continuă pe terenul studiat, iar accesul se face din Calea Torontalului. De asemenea se prevede o stradă pe limita sudică a terenurilor care le traversează până la DE 350.

Pe parcelele rezultate se propune reglementarea funcțiunii de locuințe colective și funcțiuni complementare. Pe parcela adiacentă Căii Torontalului se propune un regim de înălțime de 2S+P+4E, cu accente de 2S+P+9E spre interiorul cvartalului, respectiv 2S+P+11E adiacent Căii Torontalului. Pe parcela mediană, respectiv parcela adiacentă DE 350, se propune un regim de înălțime de 2S+P+4E, cu accente de 2S+P+9E.

Pentru cele 2 parcele de dotări și servicii se propune un regim de înălțime de S+P+2E.

Terenurile studiate se află la limita intravilanului Timișoara și sunt bordate la:

- Nord – CF 426734 (teren liber de construcții), ce face obiectul unui PUZ în curs de elaborare – nu există construcții în apropiere
- Sud – teren arabil – cea mai apropiată construcție se află la 247m (aeroport utilitar Cioca)
- Est – De 350 – cea mai apropiată construcție se află la 367m (anexă)
- Vest – Calea Torontalului – cea mai apropiată construcție se află la 432m (Metro)

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele:

- Retragera de 28m față de Calea Torontalului, conform cu documentații de urbanism deja aprobate;
- Retragera de minim 10m față de limita de nord a parcelelor rezultate și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Retragera de 6m față de circulațiile propuse pe toate laturile parcelelor, respectiv 8 m față de circulația propusă pe latura sud-estică;

**Pr. nr. 313/TOR/21**

- Pentru zona de servicii, o retragere de 4m față de circulația pietonală cu acces auto limitat, retragere de 2m față de parcela de zonă verde, cu posibilitate de cuplare și dezvoltare comasat cu parcelele de servicii propuse prin PUZ vecin în lucru;
- Regim de construire: maxim **S+P+2E – dotări și servicii, cu Hmax. 13m (+104,00m față de nivelul Mării Negre);**
- Regim de construire: maxim **2S+P+9E – locuințe colective, cu Hmax. 32m (+123,00m față de nivelul Mării Negre);**
- Regim de construire: maxim **2S+P+11E – parcela de locuințe colective la Calea Torontalului, cu Hmax. 40m (+131,00m față de nivelul Mării Negre);**
- Pentru zonele cu înălțimi intermediare, regimul de înălțime va fi de **2S+P+4E, cu Hmax. 18m (+109,00m față de nivelul Mării Negre);**
- Funcțiuni: **locuințe colective și funcțiuni complementare;**
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT<sub>max</sub>=35% (locuințe colective), 40% (dotări și servicii);**
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT<sub>max</sub>=2,50 (locuințe colective), 1,20 (dotări și servicii);**

**Costuri suportate de investitorii privați**

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de alipirea/dezlipirea și intabularea parcelelor propuse în P.U.Z.
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile aferente realizării substructurii drumurilor nou înființate în cadrul P.U.Z.
- costurile legate de amenajarea parcelei verzi proprietate privată cu acces public neîngrădit
- costurile aferente realizării accesului auto – racordul la Calea Torontalului

Întocmit,  
Arh. Paula Candroi

Specialist RUR  
Arh. Răzvan Negrișanu