

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL “PUZ FUNCȚIUNI MIXTE, LOCUINȚE ȘI SERVICII ”

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui plan urbanistic zonal pentru terenul situat în Timișoara, strada Cloșca, nr. 15, CF nr. 449012, în vederea realizării obiectivului “**PUZ Funcțiuni mixte locuințe și servicii**”.

Amplasamentul studiat cuprinde parcela identificată prin: **C.F. nr. 449012** Timișoara, nr. cad.: 449012, categorie de folosință: curți construcții, S= 2 079 mp, proprietari: Parohia Ortodoxa Română Timișoara.

Terenul studiat prin planul urbanistic zonal se află în partea de vest a municipiului Timișoara, în intravilan, cu acces din str. Cloșca și str. Ioan Plavoșin.

În perioada comunistă, zona studiată avea un caracter rural. După identificarea potențialului de urbanizare, zona a intrat într-un proces de dezvoltare care continuă și în prezent.

În proximitatea terenului studiat în prezenta documentație, cvartalele vecine sunt mobilate aproape în totalitate, cu locuințe unifamiliale P, P+1 sau P+M. Cvartalul din care face parte terenul studiat este delimitat de strada Ioan Plavoșin la est, str. Horia la sud, str. Cloșca la nord și str. Macilor la vest.

Zona are un potențial semnificativ de dezvoltare și densificare, identificat și prin noul PUG, dar inserția unor construcții noi, cu alte funcțiuni și regim de înălțime decât cel existent, presupune un proces de urbanizare cu implicații atât urbanistice cât și la nivelul țesutului parcelar.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. FUNCȚIUNI MIXTE LOCUINTE SI SERVICII, str. Cloșca nr. 15, Timișoara** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
 - încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Zona studiată este formată dintr-o parcelă cu CF nr. 449012, Timișoara, având o suprafață totală de 2 079 mp. Terenul studiat se află în intravilanul mun. Timișoara și este bordat la:

- Nord – str. Cloșca, respectiv cvartalul de servicii pentru culte religioase și locuințe
- Sud – zonă de locuințe și servicii - CF 411161, (Construcție instituție publică ANCOM), CF 435982 (Construcție locuința unifamilială), nr. topo vechi 21632 (Construcție locuință unifamilială)
- Est – str. Ioan Plavoșin, respectiv cvartalul de locuințe și servicii

- Vest – nr. topo vechi 21756-21757 (Construcție locuință unifamilială)

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

- Din studiul urbanistic al zonei au rezultat o serie de determinanți urbanistici care au fost integrați în propunerea de reglementare:
- Limita de implantare la fronturile stradale trebuie să respecte caracterul zonei și alinierea în front față de str. Cloșca și strada Ioan Plavoșin;
- Retrageri de minim 6 m și cel puțin egală cu jumătatea din înălțimea clădirilor față de limita sudică a parcelei pentru a permite o zonă de trecere între construcția propusă și locuința de pe parcela alăturată
- Cuplare pe calcan pe limita de proprietate pe limita vestică – regim de înălțime maxim S+P+3E, cu o retragere de minim 5 m pentru S+P+4E, pornind de la premisa că pe loturile de case cu front stradal la artera majoră va continua procesul de dezvoltare și reconversie
- Regim de construire: maxim **S+P+4E+2Er** (Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a nivelului curent); armonizat cu regimul de înălțime stabilit prin PUZ aprobat HCL nr. 388/2020 pe de la colțul de vest al cvartalului
- Funcțiuni: **locuințe colective și servicii**;
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=50%**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=2,5**;
- H max cornișă = **18 m** (S+P+4E), H max = **24 m** (S+P+4E+2Er).
- Un număr total de 60 de apartamente

Pe terenul studiat se propune realizarea unei zone de construcții edilitare, pentru deservirea fabricii aflată în curs de execuție pe terenul vecin. Se prevede un nou traseu pentru drumul de incintă propus în documentația inițială, astfel încât să se poată utiliza la maxim zona de implantare propusă pentru construcțiile de pe terenul învecinat.

Costuri suportate de investitorii privați

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi
- unificări și dezmembrări necesare implementării PUZ

Întocmit,
Arh. Alexandru Măduța

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu