

## **MEMORIU -OPORTUNITATE-**

PENTRU ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU  
REALIZARE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE

*MUN. Timișoara, extras CF nr.441379, JUDEȚUL Timiș*

### **CAPITOLUL I – INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI**

Denumirea proiectului	PUZ_REALIZARE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE REGIM P+2E+M ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Beneficiar	FLORE NUTI prin BĂDESCU MIHAELA
Adresa lucrare	Jud. Timiș, Mun. Timișoara, extras CF nr.441379 Timișoara, nr.cad.441379.
Proiectant general	S.C.VABON S.R.L.
Faza	S.O.
Nr. proiect	145 / 2020

#### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

La solicitarea S.C. H.C.&D. CONSTRUCT S.R.L. - reprezentată prin Bădescu Mihaela-Lăcrămioara, s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1904 din 04.07.2022 eliberat de Primăria Municipiului Timișoara, privind realizarea obiectivului de investiții “ REALIZARE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+Er ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, **pe amplasamentul înscris în CF cu nr. 441379 –Timișoara, respectiv în nr. CAD.441379.**

Zona pentru care s-a elaborat prezenta documentatie – faza P.U.Z. Are o suprafata de 2 500 mp și este amplasată în intravilanul Municipiului Timișoara, proprietar Flore Nuti și este alcatuită din următoarele terenuri, identificate astfel:

Nr.Cad. 441379 – C.F. 441379 Timișoara– Suprafață teren 2 500 mp

Beneficiarul dorește să construiască locuințe colective și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime de P+2E+Er.

Obiectul lucrării PUZ este reconversie a zonei în vederea construirii de locuințe colective și funcțiuni complementare prin PUZ se propune stabilirea condițiilor de acces, echiparea edilitară și

PUZ\_REALIZARE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+Er ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

**BENEFICIAR** FLORE NUTI prin BĂDESCU MIHAELA, Jud. Timiș, Mun. Timișoara, extras CF nr.441379, nr.cad.441379

**PROIECT NR.**145 / 2020

stabilirea indicatorilor urbanistici.

### **1. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Terenul studiat se afla în intravilanul Municipiului Timișoara, Județul Timiș și este amplasat în nord - vestul localității Timișoara. Folosința actuală a terenului: conform extras C.F. nr.441379 Timișoara, nr.cad. 441379 teren intravilan, categoria de folosință arabil, S.teren=2 500 mp. Destinația conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 619/2018: UTR 18-zonă propusă de locuințe și funcțiuni complementare.

**1.3.1. Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat cu HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017: teren cu caracter nedefinit.**

Terenul se află în UTR 18 – zonă propusă de locuințe și funcțiuni complementare cu locuințe pentru max.2 familii, teren afectat de sistematizarea zonei – modernizare de trasee / deschideri de străzi(drumuri propuse prin P.U.G.), imobil situat în zona protejată a siturilor arheologice.

POT max. = 40%

Regim de înălțime P+2E,

Spații verzi conform HCL 62/2012

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

### **1.4. SURSE DOCUMENTARE**

**Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior:**

1. P.U.G. Timișoara, Regulamentul Local de Urbanism
2. Planurile topografice întocmite în scopul realizării P.U.Z. și a stabilirii limitei de proprietate

precum și a eventualelor diferențe de nivel;

**Lista studiilor și a proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.:**

1. S-a obținut certificatul de urbanism nr. 1904 din data de 04.07.2022 eliberat de Primăria Municipiului Timișoara
2. PUZ în lucru, nr.cad. 446998, teren aflat în partea de est a terenului studiat, aviz de oportunitate nr.27/18.06.2019.
3. PUZ în lucru, nr.cad. 434773, aviz oportunitate nr.62/15.11.2018.
4. Aviz Oportunitate nr. 42/2018- Modificare partiala PUZ aprobat: Reglementare zona mixta si locuinte colective
5. AC. nr. 489/2018- Locuinte colective, servicii, comert, birouri- S+P+15E
6. AC nr. 602/2018- Locuinte colective, servicii, comert, birouri- S+P+10E
7. Aviz de Oportunitate nr. 62/2018 - PUZ "Construire locuinte colective in regim S+P+3E+Er", Strada Aurel Pop nr. 13B, Timisoara

POT max 40% □ CUT max 2,00 □ Aviz Oportunitate nr. 42/2018- Modificare partiala P.U.Z. Aprobat: reglementare Zona mixta si locuinte colective, str. Vlad Banateanu - Aurel Pop, Timisoara

8. Aviz Oportunitate nr. 1/2018- Cladire pentru parcaje S/D+P+4E+Ep, strada A

**Date statistice:**

- nu este cazul

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei:

1. PUZ în lucru, nr.cad. 446998, teren aflat în partea de est a terenului studiat, aviz de oportunitate nr.27/18.06.2019.
2. PUZ în lucru, nr.cad. 434773, aviz oportunitate nr.62/15.11.2018.

## **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA**

Zona studiată este amplasată în intravilanul Municipiului Timișoara, Județul Timiș.

Accesul la parcelă se realizează pe latura nordică, din strada Ion Hobana și pe latura estică din strada Aurel Pop.

Se propune construire de locuințe colective și funcțiuni complementare, pe terenul cu nr.cad. 441379, . Accesul la parcela studiată se realizează pe latura nordică, din strada Ion Hobana și pe latura estică din strada Aurel Pop.

Solutia propusă în proiectul prezent nu afectează parcelele învecinate, sau construcțiile vecine.

Parcarea este asigurata în incinta proprietăți.

**BILANT TERITORIAL EXISTENT:**

S. CONSTRUITA	= 00.00 MP	0.00 %
S. PARCAJE	= 00.00 MP	0.00 %
S. ALEI PIETONALE / AUTO	= 00.00 MP	0.00 %
S. SPATII VERZI / ARABIL	= 2 500.00 MP	100.00 %
<b>S.TOTAL TEREN</b>	<b>= 2 500.00 MP</b>	<b>100.00 %</b>

**SITUAȚIA PROPUȘĂ**

Se propune amplasarea unor cladiri, blocuri, locuri de parcare pe terenul nr.cad.441379, cu functiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Situația existentă din teren	Teren propus a fi cedat pentru drum	Situația propusă
Suprafata teren [mp] 2 500	Suprafata teren [mp] 813	Suprafata teren [mp] 1 687,00

**INDICI TEHNICI PROPUȘI: NR. CAD. 441379, după cedare teren pentru drum**

Suprafata teren [mp]	P.O.T	C.U.T
1 858,92	40,00 %	1,5

**BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ: NR.CAD. 441379**

Zona	Suprafata [mp]	Procent
Zonă locuințe, blocuri propusă, funcțiuni complementare	674,80	40,00
Platforme carosabile, parcaje	674,80	40,00
Zone verzi amenajate min.20%	337,40	20,00
<b>Total suprafata</b>	<b>1 687,00</b>	<b>100,00%</b>

**REGIM TEHNIC PROPUS**

Funcțiunea propusa:	Zonă locuințe, blocuri propusă cu funcțiuni complementare
Retragere aliniament	minim 0 m -latura NORD, după cedare teren pentru drum
Retrageri laterale	minim 10,00 -latura EST minim 10,00 m -latura VEST
Retragere spate	minim 0 m -latura SUD
Regim de inaltime	maxim P+2E+Er(Hmax = 15 m)
Nr. de parcar	minim 1 loc/apartament conform HG525/1996, anexa nr.5.
Spatii verzi:	20% minim din suprafata terenului
P.O.T. maxim	40 %
C.U.T. maxim	1,5

Se propune un număr de 30 de apartamente  
36 de locuri de parcare din care 29 la nivelul solului și 7 la parter

**PUZ REALIZARE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+Er. SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.**

**BENEFICIAR FLORE NUTI prin BĂDESCU MIHAELA, Jud. Timiș, Mun. Timișoara, extras CF nr.441379, nr.cad.441379**

**PROIECT NR.145 / 2020**

Limita construcțiilor noi propuse se va realiza strict pe parcela studiată, de asemenea se propune acces, din drumul public, atât pietonal cât și carosabil.

Soluția propusă prin proiect nu afectează parcelele învecinate, sau construcțiile vecine. Reglementările urbanistice propuse sunt destinate strict parcelelor studiate.

**Accesibilitatea la caile de comunicare si modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:**

Accesul la parcela studiată se realizează pe latura nordică, din strada Ion Hobana și pe latura estică din strada Aurel Pop.

Se propune cedarea unei părți din teren pentru lărgirea străzilor Ioan Hobana cu 6 metri pe toată lungimea terenului din partea nordică și 4 m pe toată lungimea terenului pe partea estică pentru lărgirea străzi Aurel Pop.

Parcarea este asigurată în incinta proprietății.

**Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri):**

Pentru asigurarea utilitatilor, pe parcela cu nr.Cad. 441379, unde se vor amplasa blocurile, locuințe colective și funcțiuni complementare propunem următoarea rezolvare:

- apa potabilă: branșare la rețeaua existentă
- canalizare: branșare la rețeaua existentă
- curent electric: branșare la rețeaua existentă în zonă

**Oportunitatea proiectului:**

Se considera oportună construirea unor clădiri care să deservească pentru locuințe colective și funcțiuni complementare pe amplasamentul descris, pe terenul din partea estică și puțin mai la sud a terenului studiat sunt în lucru două PUZ-uri pentru locuințe colective, iar puțin mai la sud există un PUZ aprobat prin HCL 418/2008 locuințe colective, comerț, servicii și funcțiuni complementare ceea ce face zona exploatabilă din acest punct de vedere, prin urmare considerăm oportună investiția.

**1.7 MODUL DE INTEGRARE IN ZONA A OPERATIUNII PROPUSE:**

Conform studiilor precedente de urbanism elaborate, terenul studiat face parte din intravilanul Municipiului Timișoara, Județul Timiș.

Indicatorii urbanistici propusi sunt: POT max:40%, CUT max 1.5

Studiile geotehnice și proiectele de specialitate întocmite de beneficiari vor stabili condițiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural și arhitectural având în vedere specificul programului propus.

Prezenta documentație se întocmește pentru reglementarea funcțională a parcelei pe care beneficiarul dorește să dezvolte clădirile cu destinație locuințe colective și funcțiuni complementare.

**1.8 PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA:**

Prin PUZ se propune:

- Stabilirea zonei funcționale pentru locuințele colective, funcțiuni complementare stabilirea condițiilor de acces și echipare.
- Stabilirea indicatorilor tehnici urbanistici.

Indicatorii urbanistici existenți pentru terenul cu nr.cad.441379 – POT = 40%,

Indicatorii urbanistici propuși pentru terenul cu nr.cad.441379(2 500 mp) sunt: POT 40%, și CUT 1.50.

**1.9 CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE:**

Propunerea făcută se refera la o zona studiată în intravilanul Municipiului Timișoara, proprietar Flore Nuti, pe un teren în proprietate privată, în consecință costurile de amenajare a terenului și de echipare cu utilități vor fi suportate de investitor. Utilitățile ce vor deservi terenul vor fi rezolvate astfel:

- apa potabilă: branșare la rețeaua existentă
- canalizare: branșare la rețeaua existentă
- curent electric: branșare la rețeaua existentă în zonă

Întocmit,

arh.urb. Vandici Viana Laura