

S.C. M3dves Studio S.R.L.
Urseni, str. Bisericii, nr.9, cam.2
Reg.Com.J35/1468/2011 C.I.F. 44061280

Pr. nr. 08-BOR-23

MEMORIU DE PREZENTARE NONTTEHNIC

DENUMIREA INVESTITIEI PUZ – ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: **jud. Timis, Timisoara, C.F. nr. 422530,
nr. top. A732/1/44**

BENEFICIAR: **S.C. SUPERB LINE IMOCONSTRUCT S.R.L.**

OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 24 700 mp a unui proiect in Etapa I – Plan Urbanistic Zonal (Aviz de Oportunitate) care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unor constructii pentru locuinte pentru maxim doua familii izolate/cuplate si locuinte colective cu servicii la parter.

REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 24 700 mp, teren intravilan, categoria de folosinta arabil. Amplasamentul in prezent este liber de constructii si se afla in proprietatea S.C. Superb Line Imoconstruct S.R.L., liber de sarcini.

SITUATIA EXISTENTA

Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice (evolutia zonei, incadrare in localitate, circulatii)

In prezent, situl studiat, aflat in zona Nord-Vestica a terenului administrativ al Municipiului Timisoara este reglementata prin **PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 si PUZ director 365/06.07.2022 (Zona locuinte individuale) si prin Strategia de Dezvoltare Timisoara Nord, aprobata prin HCL 365 din 2020 (zona locuinte individuale).**

Terenul este delimitat astfel:

- **NORD-VEST** - Drum C.F. nr. 446788, C.F. nr. 454430 si PUZ aprobat prin HCL 22/21.01.2022
- **NORD-EST** - Terenuri arabil extravilan, C.F. nr. 438386; C.F. nr. 438387
- **SUD-EST** - HCN 693; DE C.F. nr. 446551 si teren arabil extravilan
- **SUD-VEST** - PUZ in lucru avand Aviz de Oportunitate 44/29.11.2022 - P.U.Z.

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal in care sunt prezente:

- zone cu densitatea de functiuni predominant rezidentiale, cu locuinte individuale;

- servicii;
- locuinte colective.

Cvartalul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele cu locuinte individuale, preponderant locuinte tip cuplat, locuinte colective si punctual cladiri cu functiuni complementare – servicii si comert (pensiune, magazine mixt).

Evolutia urbana recenta si configuratia parcelelor (parcele cu suprafete mari, cu fronturi stradale inguste) a condus la realizarea unor studii urbanistice de densificare.

Amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Pe amplasamentul ce face obiectul documentatiei nu exista nici o constructie, acoperit de vegetatie joasa crescuta haotic. In vederea realizarii obiectivului se propune parcelarea acestuia si realizarea unei trame stradale.

In prezent exista doua accesuri pe parcelele propuse prin PUZ, de pe latura Nord-Vestica si de pe latura Sud-Estica.

Prin PUZ – ul studiat, se vor largi cele doua strazi deja existente (avand C.F. nr. 446778 ,in partea Nord-Vestica si C.F. nr. 446551 in partea Sud-Estica), se vor realiza trei strazi, una pe latura Nord-Estica, una pe latura Nord-Vestica si a III-a strada va face legatura intre cele doua mai sus amintite, acestea vor avea un profil transversal de 12m avand o banda pe sens si trotuar asigurandu-se un acces dimensionat si pentru masini mari, de gunoi sau pompieri.

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUSE

Prezenta documentatie s-a realizat la intentia beneficiarului beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea parcelarii terenului si realizarii unor **locuinte rezidentiale si functiuni complementare**.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentatie tinand cont de trama stradala propusa prin documentatiile de urbanism aprobate, aliniamentele stradale, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG si prin Strategia de Dezvoltare Timisoara Nord.

Se propune parcelarea terenului studiat in 27 parcele + drumuri, in vederea construirii de **locuinte rezidentiale si functiuni complementare**. Se vor asigura accesuri auto si pietonale, zone verzi pe parcele.

Solutia urbanistica propune mobilarea terenului cu locuinte pentru max. 2 familii izolate/cuplate (parcelele 1-18 si 21-26) cu regim de inaltime S/D+P+1E+M si posibilitatea de acomodare a unor locuinte colective cu servicii la parter pe parcelele 19-20, cu regim de inaltime S/D+2E+Er/M si asigurarea unui sistem de circulatii auto si pietonale care sa asigure accesurile la cele 27 parcele.

Din punct de vedere al accesibilitatii pe teren se propune:

- largirea strazii avand C.F. nr. 446788, astfel incat sa rezulte un drum cu profil de 16m;
- largirea strazii avand C.F. nr. 446551, astfel incat sa rezulte un drum cu profil de 12m;
- se propun doua strazi una pe latura Nord-Estica si una pe latura Nord-Vestica, acestea vor avea la final un profil stradal de 12m avand o banda pe sens, zona verde si trotuar, pentru realizarea drmului se va ceda administratiei publice locale o fasie de 6.00m din terenul studiat.

- se propune o strada cu profil stradal spre mijlocul parcelei, pentru a prelua drumurile deja propuse prin PUZ-urile aprobate pentru terenurile propuse.

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor, conform plansei "Reglementări urbanistice".

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Limita zonei de implantare a cladirilor se distanteaza la:

- retragere fata de aliniamentul stradal de 5,00 m respectiv 6,00m din aliniament (conform plansei Reglementari urbanistice);
- retragere 3,00 m fata de limitele laterale ale parcelelor;
- retragere 10,00 m de limita din spatele parcelei.

Regimul de inaltime

Pentru terenul studiat se stabileste *regimul maxim de inaltime*:

Locuinte pentru maxim doua familii S/D+P+1E+Er/M, avand $H_{max. cornisa}$ 7,50 m, respectiv $H_{max.}$ 10,50 m

Locuinte colective cu servicii la parter, cu max. doua unitati locative S/D+P+2E+Er/M, avand $H_{max. cornisa}$ 10,50 m, respectiv $H_{max.}$ 13,50 m

Modul de utilizare a terenului

Pentru terenul studiat se propun urmatoorii indici urbanistici:

Procentul maxim de ocupare (POT) a terenului propus este de:

Locuinte pentru maxim doua familii: 35%

Locuinte colective cu servicii la parter: 40%

Coeficientul maxim de utilizare (CUT) a terenului propus este de:

Locuinte pentru maxim doua familii: 1,05

Locuinte colective cu servicii la parter: 1,60

Pentru zona reglementata se propune un procent de minim 30% zona verde, amenajata in aliniament sau in spatiul liber din interiorul fiecarei parcele.

Posibilitati de mobilare

Dupa trasarea strazilor propuse, terenul studiat va fi parcelat în 27 loturi, pe care se vor amplasa locuinte pentru max. 2 familii izolate/cuplate, cu posibilitatea acomodarii functiunilor de locuinte colective cu servicii la parter, pe parcelele nr. 19-20.

Echipare edilitara

Constructiile propuse vor fi racordate la retelele publice prin extinderea acestora.

Intocmit:
Arh. Craciun Novella

Verificator:
Arh. Urb. Constantin Ciocan