

MEMORIU DE PREZENTARE

Denumire proiect	: PUZ- ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	: extravilan Timisoara, jud.Timis C.F. 453005, 453006
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: Opreanu Flavia, Cojocaru Ramona-Maria
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO SRL

Se solicită de către beneficiari realizarea unui PUZ cu funcțiunea de **zonă rezidențială** în extravilanul localității Timișoara.

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

Din punct de vedere juridic terenurile sunt identificate prin **CF Nr. 453005 și 453006**, care acestea au ca proprietari pe **Opreanu Flavia, Cojocaru Ramona-Maria**. Suprafața totală a terenului este de **8140 mp**. Ca poziție, terenul se află în extravilanul municipiul **Timișoara, Jud. Timiș**, Terenurile se află în nordul Municipiul Timisoara, avand acces de pe str. General Leonard Mociulschi, acesta se situează înafara intravilanului. Terenurile sunt afectate de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord, acestea făcând parte din Cvartalul C24 din interiorul acestui studiu. Terenuri sunt situate în zona II de referință // Aerodrom Cioca.

Potrivit PUG aprobat prin HCL 457/2023: UTR TDA // Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan. Este afectata de zona II de referinta – Aerodrom Cioca si este afectata de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord, avand categoria de folosinta arabil zona cu caracter nedefinit, în extravilanul Timisoarei. Servituți asupra imobilelor: nu sunt.

Funcțiunea predominantă în zonă este cea de locuințe colective și locuințe colective cu funcțiuni complementare complementare la parter cu regim de înălțime (S)+P+4E+M/Er, dar există și locuințe colective mici și locuințe individuale în vecinătate și diverse funcțiuni ce deserveșc servicii publice. Terenurile din zona reglementată nu sunt în prezent mobilate și nu sunt legate la rețeaua edilitară locală, conform planului topografic din documentația atașată.

Amplasamentul studiat nu este echipat edilitar, însă în imediata vecinătate se regăsesc rețele de apă și canalizare, rețelele electrice, rețelele de telefonie și rețele de gaz.

Prin PUZ se propun ca funcțiuni conf. PUG aprobat prin HCL 457/2023, prin **UTR M4 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală**, funcțiunea de: **Zonă mixtă - locuințe colective dotări și servicii**, cu acces din domeniul public.

Suprafața totală a parcelelor este de **8140 mp**. După ce se cedează spre domeniul public o suprafață de 4571,77 mp în vederea realizării drumurilor, se propun ca rezultat 2 parcele cu funcțiunea de **M4 // Zonă mixtă – locuințe colective, dotări și servicii** și 1 parcelă având funcțiunea de **Va // zonă verde cu acces public nelimitat**. Parcelele vor fi accesate din noile drumuri propuse conform planșei “U04 Reglementări urbanistice”. Accesul spre aceste drumuri propuse se va face de pe str. General Leonard Mociulschi și respectiv de pe terenul CF nr. 446787, urmand ca prin propunerea de PUZ pentru terenurile studiate (CF nr 453005, 453006), sa se modernizeze accesul pe aceste terenuri. Pe suprafața cedată se vor realiza drumuri, trotuare, accese, parcaje, piste de biciclete, spații verzi în aliniament.

Amplasarea clădirilor din cadrul zonei **M4 // Zonă mixtă – locuințe colective, dotări și servicii** pentru parcelele 1 - 2 vor avea retrageri de 3,00 m față de aliniamentul stradal. Pentru parcela de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt cu regim de înălțime egală sau mai mare de (S)+P+4E+M/Er, dar nu cu mai puțin decât 4,50 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Va fi prevăzută o **Va // Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat** cu o suprafață totală de 408,41 mp reprezentand **5,02%** din zona reglementată.

În funcție de natura și tipul investiției beneficiarul va acționa în strictă concordanță cu prevederile normelor generale și specifice de protecția muncii, a cerințelor PSI privind proiectarea și utilizarea construcțiilor. La clădiri se va asigura accesul mașinilor de intervenție.

Bilanț teritorial TOTAL

Bilanț Teritorial Total							
Teren Studiat CF Nr. 456615		Existent		Propus			
		mp	%	mp		%	
Teren conform CF		8140	100	8140		100	
Teren conform ridicare topografica		8140	100	8140		100	
M4 // Zonă mixtă - locuințe colective, dotări și servicii	Construcții (POT)	0	0	4571,77	1828,71	56,16	40,00
	Drumuri de incinta, alei, trotuare, parcaje				1371,53		30,00
	Spațiu Verde				1371,53		30,00
Va // Zonă verde cu acces public nelimitat		0	0	408,41		5,02	
Drumuri, trotuare, accese, parcaje, piste de biciclete, spații verzi în aliniament		0	0	3159,82		38,82	
<i>Suprafața cedată în vederea realizării drumurilor, trotuarelor, acceselor, parcajelor, pistelor de biciclete, spațiilor verzi în aliniament</i>		0	0	3159,82		38,82	

Indici urbanistici propusi

Suprafața totală a terenurilor din zona reglementată este, conform CF, de 8140 mp. Suprafața totală a terenurilor din zona reglementată este, conform ridicării topografice, de 8140 mp.

Calculul indicilor urbanistici se face la nivelul PUZ (totalitatea suprafețelor private din cadrul terenului studiat).

M4 // Zona mixta - Locuinte colective, dotări și servicii (parcelele 1 – 2)

POT = 40%
CUT = 2.2
REGIM INALTIME (S)+P+4E+M/Er
H max cornisa = 19 m
H max = 23 m

Zona spațiilor verzi

Va // Zona verde cu acces public nelimitat (parcels 3)

POT = nu este cazul
CUT = nu este cazul
REGIM INALTIME = nu este cazul

Pentru funcțiunea de locuire, parcare a autovehiculelor se va face în felul următor:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mică de 100 mp;
- minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu aria utilă mai mare de 100 mp.

Întocmit: arh. Glad Carpencu-Pop

Întocmit: arh. Mircea Crăculeac
(SPECIALIST RUR)

