

Pr. nr. 34-DAV-24

## MEMORIU DE PREZENTARE NONTehNIC

DENUMIREA INVESTITIEI: **ELABORARE PUZ – IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI CONSTRUIREA DE LOCUINTE TIP DUPLEX**

AMPLASAMENT: **jud. Timis, Timisoara, C.F. nr. 449918 Timisoara, nr. top. 449918**

BENEFICIAR: **LEONOR HOUSE S.R.L. SI SUPERB LINE IMOCONSTRUCT S.R.L**

### OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 27 000 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 functiuni complementare.

### REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 27 000 mp, teren intravilan, categoria de folosinta arabil. Amplasamentul in prezent este liber de constructii si se afla in proprietatea doamnei **Giura Silvia**, se noteaza promisiune bilaterala de vanzare cumparare pana la data de 31.01.2026 in favoarea **LEONOR HOUSE SRL**, CIF:43100313, 1/3 parte **SUPERB LINE IMOCONSTRUCT SRL**, CIF:42264792, 2/3 parte.

### SITUATIA EXISTENTA

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

In prezent, zona studiata, aflata in zona Nord-Vestica a teritoriului administrativ a Municipiului Timisoara, este reglementata prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 457/2023 si prin Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord aprobata prin HCL 365/2022.

Terenul este delimitat astfel:

- **NORD-VEST** - Strada General Leonard Mociulschi; PUZ aprobat prin HCL 175/2019 locuinte colective mici;
- **NORD-EST** - Terenuri arabil extravilan, C.F. nr. 418066; PUZ aprobat prin HCL 478/2009 Zona locuinte colective si functiuni complementare.
- **SUD-EST** - Strada Maria Dogariu; PUZ aprobat prin HCL 104/2007; PUZ aprobat prin HCL 374/2006;
- **SUD-VEST** - Teren arabil; PUZ aprobat prin HCL 35/2021

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

- zone cu 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, preluand profilul stradal propus prin documentatiile de urbanism aprobate in zona cu referire la realizarea unei circulatii in proximitatea terenului. Pe teren, se vor realiza trei strazi, cu profil stradal de 12m, 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 comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea parcelarii terenului si realizarii unor **locuinte rezidentiale pentru doua familii, locuinte colective si locuinte colective cu servicii la parter**.

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.

Se propune parcelarea terenului studiat in 23 parcele + drumuri, in vederea construirii de **locuinte rezidentiale pentru doua familii, locuinte colective si locuinte colective cu servicii la parter**. Se vor asigura accese auto si pietonale, zone verzi pe parcele.

Solutia urbanistica propune mobilarea terenului cu locuinte pentru maxim 2 apartamente, insiruite/cuplate (parcelele 12-15; 17-20), locuinte colective (parcelele 1-10; 22) si posibilitatea de acomodare a doua cladiri de locuinte colective cu servicii la parter, pe parcelele cu numarul: 11 si 23 si asigurarea unui sistem de circulatii auto si pietonale care sa asigure accesurile la cele 23 de parcele.

Din punct de vedere al accesibilitatii pe teren se propune:

- Se propune largirea drumului General Leonard Mociulschi la profil stradal de 26m;
- Se propune largirea drumului Maria Dogaru la profil stradal de 16m;
- Se propun doua drumuri perpendiculare pe latura Sud-Vestica pentru a prelua cele 2 drumuri existente in celelalte PUZ-uri;

Construcțiile se vor amplasa în interiorul perimetrului limitei de implantare a construcțiilor care definește zona de implantare a construcțiilor, conform plansei "Reglementări urbanistice".

#### *Amplasarea construcțiilor pe parcela*

Limita zonei de implantare a clădirilor se distanțează la:

- retragere 6,00 m respectiv 3m din aliniament (conform plansei Reglementări urbanistice);
- retragere min. 3,00 m față de limitele laterale ale parcelelor;
- retragere 10,00 m de limita din spatele parcelei.

#### *Regimul de înălțime*

Pentru terenul studiat se stabilește *regimul maxim de înălțime*:

*Locuințe pentru maxim două familii S+P+1E+Er/M, având  $H_{\text{max. cornișă}}$  12,00 m, respectiv  $H_{\text{max.}}$  12,00 m*

*Locuințe colective și locuințe colective cu servicii la parter:*

*S+P+2E+Er/M, având  $H_{\text{max. cornișă}}$  12,00 m, respectiv  $H_{\text{max.}}$  12,00 m*

#### *Modul de utilizare a terenului*

Pentru terenul studiat se propun următorii indici urbanistici:

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

*Locuințe pentru maxim două familii: 35%*

*Locuințe colective: 35%*

*Locuința colective cu servicii la parter: 35%*

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

*Locuințe pentru maxim două familii: 0,90*

*Locuințe colective: 0,90*

*Locuința colective cu servicii la parter: 0,90*

Pentru zona reglementată se propune un procent de minim 30% zonă verde, amenajată în aliniament sau în spațiul liber din interiorul fiecărei parcele.

#### *Posibilități de mobilare*

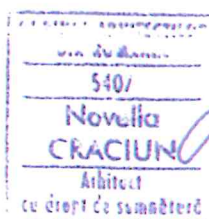
locuințe pentru maxim 2 apartamente, înșiruite/cuplate (parcelele 12-15 și 17-20), locuințe colective (parcelele 1-10 și 22) și posibilitatea de acomodare a două clădiri de locuințe colective cu servicii la parter, pe parcelele cu numărul: 11 și 23.

#### Echipare edilitară

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele publice prin extinderea acestora.

Intocmit:

Arh. Craciun Novella



Verificator:

Arh. Urb. Constantin Ciocan

