

LOCUINTE COLECTIVE

AMPLASAMENT:

Timisoara, str. Tristan Tzara

C.F. nr. 442123 Timisoara, nr. cad. 442123;

BENEFICIAR:

ORLESCU Constantin Robert Cristian

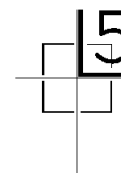
FAZA DE PROIECTARE:

AVIZ DE OPORTUNITATE

DATA ELABORARII:

SEPTEMBRIE 2017

SC 5U STAMP SRL
Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A
J35/2504/2011
CIF: RO29340981

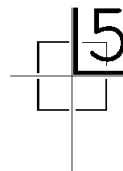


Pr. Nr. 16-TRZ-17

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	LOCUINTE COLECTIVE
Amplasament	Timisoara, str. Tristan Tzara C.F. nr. 442123 Timisora, nr. cad. 442123
Beneficiar	ORLESCU Constantin Robert Cristian
Proiectant general Urbanism	S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A arh. BAIA Dragos
Numar de proiect	16-TRZ-17
Faza de proiectare	A.O.
Data elaborarii	SEPTEMBRIE 2017

SC 5U STAMP SRL
Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A
J35/2504/2011
CIF: RO29340981



Pr. Nr. 16-TRZ-17

LISTA DE SEMNATURI

Urbanism

arh. urb. FOLEA Doru

arh. BAIA Dragos

arh. ONET Alexandra

Pr. Nr. 16-TRZ-17

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA INVESTITIEI **LOCUINTE COLECTIVE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Tristan Tzara**
C.F. nr. 442123 Timisoara, nr. cad. 442123

BENEFICIAR: **ORLESCU Constantin Robert Cristian**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. 5U STAMP S.R.L.**

FAZA DE PROIECTARE: **AVIZ DE OPORTUNITATE**

DATA ELABORARII: **SEPTEMBRIE 2017**

OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 4832 mp a unui proiect in faza Aviz de oportunitate care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unr constructii pentru locuinte colective.

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in corelare cu documentatia de urbanism – PUZ in lucru – Pr. Nr. 07-SER-17, proiectant SC 5U STAMP SRL si in relatie cu functiunile din zona;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Plan Urbanistic Zonal - Extindere zona rezidentiala cu functiuni complementare si servicii, Calea Aradului - SERE aprobat prin HCL nr. 613/2006;
- Plan Urbanistic de Detaliu – Construire imobil P+1E+M Spatii de depozitare si apartamente de serviciu aprobat prin HCL Timisoara nr. 350/2013;
- Plan Urbanistic de Detaliu – Hala prestatri servicii si depozitare aprobat prin HCL Timisoara nr. 365/2014;
- Plan Urbanistic Zonal – Construire centru comercial DECATHLON, servicii si birouri aferente aprobat prin HCL Timisoara nr. 323/2010;
- Plan Urbanistic Zonal – Zona SERE II aprobat prin HCL Timisoara nr. 42/2004;

- Plan Urbanistic Zonal – Calea Aradului Zona SERE II aprobat prin HCL Timisoara nr. 358/2008;
- Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si functiuni complementare, str. G. Alexandrescu, aprobat prin HCL Timisoara nr. 360/2008;
- Plan Urbanistic de Detaliu – Ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare, str. G. Alexandrescu, aprobat prin HCL Timisoara nr. 219/2007
- Plan Urbanistic de Detaliu – Reconfigurare zona rezidentiala cu functiuni complementare aprobat prin HCL Dumbravita nr. 27/2013.
- Noul Plan Urbanistic General, Etapa 3, revizia 3;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.

Elaborarea documentatiei s-a realizat in baza urmatoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 modificata prin OUG nr. 100/2016, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 4832 mp, liber de constructii este situat in intravilanul extins al Municipiului Timisoara, str. Tristan Tzara, parcela inregistrata in C.F. nr. 442123 Timisoara, nr. cad. 442123, categoria curti constructii, aflata in proprietatea POP Gh. Georgeta Maria (cota 1/6), SOMESAN I. Mihail Romulus Dorin (cota 1/6), BURZA I. Mariana Aurora (cota 1/6), RUSAN Gh. Otilia, Valeria (cota 1/6), ILIE Rodica (cota 2/6), avand inregistrat antecontract de vanza-cumparare si promisiune de vanza-cumparare, in favoarea NICOLIN Borivoi si NICOLIN Silvana Ecaterina (50/100 parte), ORLESCU Constantin Robert Cristian si ORLESCU Draghita (35/100 parte), SANDOR Andrei si SANDOR Mihaela (10/100 parte), PETROV Zoran si PETROV Laura Olivera (5/100 parte).

SITUATIA EXISTENTA

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

In prezent, situl studiat, aflat in zona nordica a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara este reglementata prin **PUZ - Extindere zona rezidentiala cu functiuni complementare si servicii, Calea Aradului - SERE aprobat prin HCL nr. 613/2006, ca zona propusa pentru servicii; POT_{max.} = 50%; Spatii verzi_{min.} 20% .**

Terenul este delimitat astfel:

- Nord-Vest: parcele proprietate private, libere de constructii, avand reglementata prin PUD aprobat prin HCL Timisoara nr. 365/2014, functiunea de servicii respectiv PUD aprobat HCL Timisoara nr. 350/2013, functiunea depozitare si apartamente de serviciu;
- Sud-Vest: teren extravilan neinscris in CF;
- Nord-Est: str. Tristan Tzara, drum cu imbracaminte asfaltica 7m si profil transversal 12 m;
- Sud-Est: drum de pamant DE 491 (modernizat, profil 12 m);

Terenul identificat cu nr. cad. 442123 Timisoara este acoperit de vegetatie spontana joasa crescuta haotic.

In prezent, accesul rutier la parcela este asigurat din str. Tristan Tzara, drum racordat la rețeaua majora de circulație (Calea Aradului) prin intermediul str. Stefan Procopiu.

Strada Tristan Tzara este echipata edilitar cu utilitatile necesare (electricitate, apa-canal, gaz). Terenul studiat este amplasat adiacent acestora si din acest motiv racordarea la utilitati este facila.

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUSE

Avand in vedere situatia din teren, ridicarea topografica, functiunea prevazuta prin **PUZ - Extindere zona rezidentiala cu functiuni complementare si servicii, Calea Aradului - SERE aprobat prin HCL nr. 613/2006**, documentatiile de urbanism aprobate in zona si vecinatatile corelate cu prevederile Noului PUG, prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea realizarii unor **locuinte colective**.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu documentatia de urbanism – PUZ in lucru – Pr. Nr. 07-SER-17, proiectant SC 5U STAMP SRL, din vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentatie tinand cont de trama stradala propusa, aliniamentele stradale si restrictiile stabilite prin documentatiile de urbanism aprobate in zona, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG.

Terenul este liber de constructii, in prezent cu vegetatie spontana joasa crescuta haotic.

Accesul pietonal si rutier la obiectivele propuse se va asigura prin racord la str. Tristan Tzara si de pe DE 491, conform prevederilor PUZ aprobat prin HCL Timisoara nr. 613/2006 la profil de 12 m (PTT 1).

Solutia urbanistica propune mobilarea terenului cu locuinte colective dispuse in mai multe corpuri de cladiri, perimetral parcelei, cu regim de inaltime variabil, de la S/D+P+3E spre str. Tristan Tzara (adiacent zonei de locuinte colective cu regim P+2E din Dumbravita), la S/D+P+5E spre Nord-Vest si accent volumetric spre str. Marginii, regim de inaltime S/D+P+6E (adiacent centrelor comerciale DECATHLON, SELGROS; HORNBACK).

Se vor asigura parcare la nivelul terenului si parcaje colective la subsolul/demisolul cladirilor.

Indicii urbanistici propusi prin documentatie sunt:

POT max. locuinte = 35%

POT max. (inclusiv parcaj demisol) = 45%

CUT max. locuinte = 1,5

CUT max. (inclusiv parcaj demisol) = 2

Spații verzi – minim 25%.

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor.

Constructiile propuse vor fi racordate la retelele publice sau private de utilitati. Din informatiile pe care le detinem in prezent, amplasamentul dispune de infrastructura edilitara pe str. Tristan Tzara, dezvoltata odata cu investitiile existente in zona, o analiza privind capacitatea acestora si a modului de asigurare a utilitatilor, urmand a fi facuta pe parcursul elaborarii prezentului PUZ, in baza informatiilor ce vor fi puse la dispozitie de furnizori in procesul de avizare.

Prevederile noului PUG

In conformitate cu prevederile noului PUG, zona este de tip *ULiu – zona de urbanizare*.

PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE

La baza solutiilor propuse prin prezenta documentație a stat realizarea unei dezvoltări urbane corelata cu necesitatiile actuale ale pietei, cu legislația in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului.

Avand in vedere cele prezentate, consideram ca Solutia propusa se integreaza perfect in functiunea zonei si poate satisface cerintele actuale ale pietei.

Propuneri de informare si consultare a publicului

Informarea publicului se va realiza in continuare prin anunturile in presa locala din cadrul procedurilor de obtinere a avizului de mediu, prin afisare pe site-ul PMT si prin panouri de informare afisate pe amplasament si in vecinatatea acestuia, consultarea urmand a se realiza in cadrul intalnirii Proiectantului cu publicul ce are loc la Primaria Municipiului Timisoara.

Intocmit:
Arh. BAIA Dragos

Verificator:
Arh. urb. FOLEA Doru