

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Amurgului nr. 5
TERBANCEA CARMINA

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII

STR. AMURGULUI NR. 5, TIMIȘOARA

Beneficiar: **TERBANCEA CARMINA**

Amplasament: Timișoara, județul Timiș
Str. Amurgului nr. 5

Proiectant: **S.C. PILOT TEAM s.r.l.**

Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara
www.pilotteam.ro

Proiectant de specialitate : Arh. Glad Tudora

Arh. Laura Mărculescu

Faza de proiectare : Studiu de Oportunitate

Timișoara, Iunie 2017

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII

BENEFICIAR: TERBANCEA CARMINA

AMPLASAMENT : TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ, Str. Amurgului nr. 5

NUMĂR PROIECT : 13.06/166/2016

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL – STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII : Iunie 2017

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. / Aviz prealabil de oportunitate își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone pentru **locuințe colective, comerț și servicii** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Amurgului nr. 5

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 107/2014.

- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- Ridicare topografică pentru zona studiată

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;

- ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de nord a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 23, conform Planului Urbanistic General.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă cu funcțiune de locuire parțial P+P+2E și P+4E (locuire colectivă). Pe strada Amurgului este o zonă mixtă, parțial reconvertită, iar pe Calea Aradului Zonă de locuire colectivă cu funcțiuni complementare.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Amurgului nr. 5
TERBANCEA CARMINA

Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de nord a municipiului Timișoara, pe al treilea inel de circulație – strada Amurgului, colț cu str. Răsăritului.

Date C.F.

Terenul studiat (liber de construcții) are suprafața totală de 1989 mp., având nr. cadastral 444455, înscris în C.F. nr. 444455 Timișoara, proprietatea lui Terbancea Carmina

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord: zonă locuințe colective P+4E
- la sud: strada Amurgului, Cimitirul Eroilor
- la est: strada Răsăritului
- la vest: teren privat neconstruit, nr. top., 28892/1/1/1; 28895/1; Calea Aradului.

Circulația

În prezent, accesul pe sit se face din strada Răsăritului și din strada Amurgului.

Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată are funcțiune de locuire P-P+2E, conform P.U.G.. Pe teren nu există construcții.

Fondul construit existent în zonă:

- locuire colectivă și funcțiuni complementare - zona străzii Răsăritului și Calea Aradului
- zona mixtă: locuire colectivă, instituții și servicii, depozitare – strada Amurgului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

În urma solicitării beneficiarului se propune realizarea unei **zone mixte**, pentru **locuințe colective, comerț și servicii**, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată.

Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (HCL 157/2002, prelungit).

În prezent funcțiune zonei este de locuire P-P+2E, fiind amplasată limitrof unei zone cu locuințe colective P+4E.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

- teritoriul este delimitat la nord de zona de locuințe P+4E, la sud de strada Amurgului (4 benzi de circulație), la est de teren privat neconstruit, la vest de strada Răsăritului.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

Zonificare funcțională. Reglementări

Pe o suprafață de 1989 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de **locuințe colective, servicii, birouri**.

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei **zone mixte** care include: locuințe colective, comerț și servicii (la parter și etajele inferioare), cu posibilitatea amplasării și a funcțiunilor complementare acestora, cu regim de înălțime maxim 2S+P+6E+Et

3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Pentru zona mixtă: **locuințe colective, servicii, birouri și funcțiuni complementare** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Amurgului nr. 5
TERBANCEA CARMINA

POT max = 50 %
CUT max = 3,0
Regimul maxim de înălțime propus pentru zona este **2S+P+6E+Et**
Zone verzi: minim 10%

4. Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse, se va asigura de pe strada Răsăritului, cu 2 benzi de circulație.

Un acces secundar se poate realiza și pe latura de nord a terenului, din aleea carosabilă existentă care deservește blocurile din zonă.

În incinte se prevăd alei carosabile, alei pietonale și parcaje. Se vor asigura parcuri la nivelul terenului – pentru zonele de servicii și vizitatori, și parcaje colective la subsolul clădirilor pentru locatari și zonele cu servicii.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118**.

5. Integrarea investiției în zonă

Prin mobilarea propusă pe teren se va completa cvartalul existent și se va defini frontul construit.

Prin amplasarea unei funcțiuni mixte se pot asigura și dotări necesare zonei, în corelare cu locuințele colective propuse.

6. Consecințe economice și sociale

Procesele de reconversie a zonelor industriale dezafectate pot asigura dezvoltările economice ale zonelor adiacente, precum și refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spații publice, spații verzi, diverse funcțiuni economice sau sociale necesare.

7. Categoriile de costuri

a) Realizarea rețelelor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare bransamente noi la rețele. Toate costurile privind extinderi, redimensionări de rețele și bransamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

Intocmit,
Arh. Laura MĂRCULESCU