

P.U.Z.

ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU
REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME
Timișoara, Str. Moise Doboșan nr. 65, 67
S.C. HUSER SRL

Amplasament:

Beneficiar:

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

STR. MOISE DOBOȘAN, NR. 65, 67, TIMIȘOARA

Beneficiar:

S.C. HUSER S.R.L.
Timișoara, Str. Cloșca nr.63

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș
Str. Moise Doboșan, nr. 65, 67

Proiectant:

S.C. PILOT TEAM s.r.l.
Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara

Proiectant de specialitate :

Arh. Glad Tudora
Arh. Laura Mărculescu

Faza de proiectare :

Studiu de Oportunitate

P.U.Z.

ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU
REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME
Timișoara, Str. Moise Doboșan nr. 65, 67
S.C. HUSER SRL

Amplasament:

Beneficiar:

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL

**ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU REGIM
REDUS DE ÎNĂLȚIME**

BENEFICIARI : S.C. HUSER S.A.

**AMPLASAMENT : TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,
Str. Moise Doboșan nr. 65, 67**

NUMĂR PROIECT : 13.04/164/2017

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL – STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII : Mai 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 **zonă locuințe individuale și colective cu regim redus de înălțime** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona Mehala, pe str. Moise Doboșan nr. 65, 67.

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. 131/2017.
- *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.

Documentația s-a elaborat în baza Certificatului de urbanism nr. 3110/21.07.2016

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de nord - vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 10, conform Planului Urbanistic General.

P.U.Z.

ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU
REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Amplasament:

Timișoara, Str. Moise Doboșan nr. 65, 67

Beneficiar:

S.C. HUSER SRL

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. are funcțiunea de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare. În cadrul cvartalului studiat se constată o înnoire a fondului construit prin apariția unor clădiri pentru locuit în regim de înălțime P+1E/ P+2E în general.

Zona și-a păstrat caracterul rezidențial, cu punctuale dezvoltări de locuințe colective urbane, cu regim de înălțime mic, D+P+2E+M/Er.

În zonă s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

P.U.D. "Construcție imobil locuințe colective D+P+2E+M", Moise Dobosan nr. 5, Timișoara (HCLMT nr. 223/19.06.2007)

Se propune implantarea unei locuințe colective D+P+2E+M, cu indici maximi POT max de 50%, CUT de 2,6, spații verzi de 32 %.

P.U.Z. "Ansamblu rezidențial - Locuințe colective" str. George Stephenson nr. 2, Timișoara (HCLMT 34/31.01.2012)

Documentația are drept obiectiv realizarea unui ansamblu de locuințe colective, în regim de înălțime D+P+2E+Er, cu POT max de 35 %, CUT de 1,8 spații verzi de min 25 %.

P.U.D. "Locuințe colective S/D+P+2E+Er", str. Th. Aman nr. 66-68 - str. Bruxelles nr. 15-17, Timișoara (HCLMT nr. 272/13.05.2008)

S-a realizat realizarea un ansamblu de locuințe colective, în regim de înălțime D+P+2E+Er, POT maxim de 40%, CUT maxim de 2.5, spații verzi de 20%

Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de nord - vest a municipiului Timișoara, în zona Mehala, pe str. M. Dobosan, în cvartalul definit de str. Grigore Alexandrescu – str. Bârzava - str. I Rațiu.

Date C.F.

Terenul studiat este proprietatea S.C HUSER S.R.L., are suprafața totală de 4806 mp., parcela cu nr. cad. 444136, înscrisă în CF nr. 444136. Terenul a rezultat prin unificarea a două parcele: parcela cu nr. Cad. 21002-21003/2, înscrisă în CF nr 400072, cu suprafață de 4136 mp. și parcela cu nr. Cad. 21000, 21001, înscrisă în CF nr 427782, cu suprafață de 670 mp.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: strada moise Doboșan
- la sud: imobilul din str. Ion Rațiu nr. 6 – casă P/p+1E
imobilul din str. Ion Rațiu nr. 6/A – casă P/p+1E
- la est: imobil str. M. Doboșan nr. 63 – casă parter ȘI P=M
- la vest: imobil str. M. Doboșan nr. 67 – casă parter.

Circulația

În prezent, accesul pe teren se face din strada Moise Doboșan.

Ocuparea terenurilor

Pe teren sunt amplasate două case individuale în regim de înălțime parter. Acestea se vor desființa, fiind obținută Autorizația de desființare nr. 323/2017.

P.U.Z.

ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU
REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME
Timișoara, Str. Moise Doboșan nr. 65, 67
S.C. HUSER SRL

Amplasament:

Beneficiar:

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

În urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei **zone de locuire cu regim redus de înălțime, pentru locuințe individuale și / sau colective**, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

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 propusă prin P.U.G. a zonei este locuințe și funcțiuni complementare.

Conform **P.U.G. în curs de actualizare – Etapa 3**, pe str. Gr. Alexandrescu care sete situată în cadrul cvartalului studiat, este propusă o zonă tip RrM3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic, cu următorul set de reglementări

- Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor: 18 m/ (1-3S)+P+4+1R; 25 m/ (1-3S)+P+5+1R; 28 m
- Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 40%, C.U.T. Maxim = 2,1
- Pentru parcelele de colț: POT maxim =50%, CUT maxim = 2,4
- Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: POT maxim = 60%, CUT maxim = 3

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

Terenul studiat cu suprafața totală de 4806 mp., parcela cu nr. cad. 444136, înscrisă în CF nr. 444136.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

Zonificare funcțională. Reglementări

Pe o suprafață de 4806 mp. se propune **dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuire / rezidențială**, destinată pentru locuințe de tip urban cu regim redus de înălțime.

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei **zone de locuințe**, cu regim de înălțime maxim P+2E+M/Er.

Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor de infrastructură: modernizarea străzilor, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în zonă.

Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării, precum și a celorlalte utilități.

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

Pentru **zona de locuințe individuale și colective** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POT max = 35 %

CUT max = 1,3

Regimul maxim de înălțime propus pentru zona este **P+2E+M/Er**

Zone verzi: 20 %

Descriere proiect

Pe teren se propune amplasare unor locuințe individuale și colective, cu regim redus de înălțime și caracter urban. Acestea sunt amplasate grupat / înșiruit, alternând cu zone deschise, piațete și zone verzi comune.

P.U.Z.

ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU
REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME
Timișoara, Str. Moise Doboșan nr. 65, 67
S.C. HUSER SRL

Amplasament:

Beneficiar:

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

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propus se va asigura din strada propusă în incintă cu profil de 12 m, care se descarcă în str. Moise Doboșan.

Strada propusă este poziționată având în vedere posibilitatea de a se continua, cu legătură pe una dintre străzile care definesc cvartalul.

În zona se prevăd alei pietonale și parcaje, pentru locatari și vizitatori. Toate parcajele sunt propuse la nivelul terenului, grupate în zonele adiacente străzii de acces și în vecinătatea fiecărei clădiri de locuit.

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

Utilitățile vor fi asigurate prin extinderea rețelelor din str. M. Doboșan.

5. Integrarea investiției în zonă

Prin urbanizarea terenului studiat se reabilitează și dezvoltă zona, căpătând un caracter urban.

6. Consecințe economice și sociale

Procesele de urbanizare cu prevederea unor funcțiuni care atrag un număr mare de utilizatori, 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 extinderi ale rețelelor de utilități.

Toate costurile privind extinderi de rețele și branșamente 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