

LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT:

Jud. Timis, Municipiul Timisoara,

C.F. nr. 413263 Timisoara, nr. cad. 413263;

C.F. nr. 413236 Timisoara, nr. cad. 413236;

C.F. nr. 404859 Timisoara, nr. cad. 404859;

BENEFICIAR:

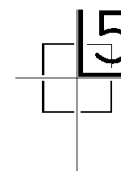
S.C. VALERAM S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE:

AVIZ DE OPORTUNITATE

DATA ELABORARII:

SEPTEMBRIE 2017

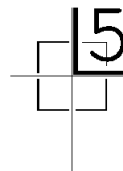


Pr. Nr. 10-IIB-17

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	Jud. Timis, Municipiul Timisoara, C.F. nr. 413263 Timisora, nr. cad. 413263; C.F. nr. 413236 Timisora, nr. cad. 413236; C.F. nr. 404859 Timisora, nr. cad. 404859;
Beneficiar	S.C. VALERAM S.R.L.
Proiectant general Urbanism	S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A arh. BAIA Dragos
Numar de proiect	10-IIB-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. 10-IIB-17

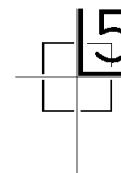
LISTA DE SEMNATURI

Urbanism

arh. urb. FOLEA Doru

arh. BAIA Dragos

arh. ONET Alexandra



Pr. Nr. 10-IIB-17

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA INVESTITIEI **LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **Jud. Timis, Municipiul Timisoara,**
C.F. nr. 413263 Timisoara, nr. cad. 413263;
C.F. nr. 413236 Timisoara, nr. cad. 413236;
C.F. nr. 404859 Timisoara, nr. cad. 404859;

BENEFICIAR: **S.C. VALERAM S.R.L.**

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

FAZA DE PROIECTARE: **AVIZ DE OPORTUNITATE**

DATA ELABORARII: **SEPTEMBRIE 2017**

OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata totala de 8697 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 relatie cu functiunile din zona;
- trasarea si profilarea viitoarelor drumuri de acces, in relatie cu strazile relementate prin documentatiile de urbanism aprobate/in curs de aprobare;
- 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 nr. 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Plan Urbanistic Zonal – I.I. de la Brad aprobat prin nr. HCL 186/2003;
- Plan Urbanistic de Detaliu – Ansamblu de locuinte colective si servicii, Timisoara, str. I. I. de la Brad, nr. 11, aprobat prin HCL Timisoara nr. 304/31.07.2007;
- Plan Urbanistic Zonal – Ansamblu de locuinte sociale, Timisoara, str. I.I. de la Brad, Baza RATT, Timisoara, aprobat prin HCL nr. 472/2008;

- Plan Urbanistic Zonal – Ansamblu de locuinte colective si servicii, Timisoara, str. I. I. de la Brad, nr. 15, aprobat prin HCL Timisoara nr. 545/2008;
- Plan Urbanistic Zonal – Locuinte si functiuni complementare, Timisoara, str. I. I. de la Brad, nr. 1/a, aprobat prin HCL Timisoara nr. 212/2010;
- Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si servicii, Timisoara, str. Constructorilor, nr. 4a, 4b, 4c si str. I. I. de la Brad, nr. 5, aprobat prin HCL Timisoara nr. 76/2011;
- 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 pe care se doreste realizarea unui ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare, in suprafata totala de 8697 mp, este alcatuit din 3 parcele, identificate prin:

- *Parcela identificata prin CF nr. 413263 Timisoara, Cad: 413263* constand in teren intravilan, categoria curti constructii, in suprafata de 3864 mp si nr. cad. 413263-C1 constructie cu functiune spatiu comercial cu suprafata de 98 mp. Imobilul se afla in proprietatea SC VALERAM SRL, avand inscrisa ipoteca in favoarea Raiffeisen Bank SA (parcela cu front la str. I. I. de la Brad);
- *Parcela identificata prin CF nr. 404859 Top: 2206/1-2207-2208/1/3* constand in teren intravilan, categoria de folosinta altele cu suprafata de 969 mp. Terenul se afla in proprietatea SC VALERAM SRL, liber de sarcini;
- *Parcela identificata prin CF nr. 413236 Timisoara Cad: 413236* constand in teren in intravilan, categoria curti constructii, cu suprafata de 3864 mp, aflat in proprietatea SC VALERAM SRL, libera de sarcini (parcela cu front la str. Constructorilor);

SITUATIA EXISTENTA

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

In prezent, situl studiat, aflat in zona nordica a terenului administrativ al Municipiului Timisoara, la limita cu terenul administrative al Comunei Dumbravita, este reglementata prin **PUZ – I.I. de la Brad aprobat prin HCL nr. 186/2003**, *zona de locuinte pentru maxim doua familii si functiuni complementare (imobilele identificate prin CF nr. 413263 Timisoara si CF nr. 413236 Timisoara)*, respectiv prin **PUD Ansamblu de locuinte colective si servicii aprobat prin HCL nr. 304/2007** – *zona prevazuta pentru locuri de parcare (imobil identificat prin CF nr. 404859 Timisoara)*.

Aspectul arhitectural al zonei este specific ariilor urbane, cu functiune preponderent rezidentiala, nou constituite la periferia marilor aglomeratii urbane. Zonele de locuit, compacte sunt interpatrunse cu zone industriale, dezvoltate in perioada comunista, majoritatea dezafectate in prezent si aflate in plin proces de reconversie functionala.

Terenul este delimitat astfel:

- Nord-Est: str. Constructorilor, drum cu imbracaminte asfaltica si profil transversal variabil min. 7,45 m;
- Sud-Est: strada Mircea Dimitrie Ratiu (drum fara imbracaminte asfaltica, profil transversal 7m), respectiv parcele proprietate private, cu fond construit;

- Sud-Vest: str. I.I. de la Brad, drum cu imbracaminte asfaltica si profil transversal variabil min. 9,50 m;
- Nord-Vest: parcele proprietate private, partial libere de constructii, partial cu fond construit (locuinte pentru max. 2 familii/cladire pentru servicii);

Pe amplasamentul ce face obiectul documentatiei exista o cladire in suprafata de 98 mp pentru servicii si comert (sediul SC VALERAM SRL), platforma betonata, mare parte a terenului fiind liber, acoperit de vegetatie spontana joasa crescuta haotic. In vederea realizarii obiectivului se propune desfiintarea acesteia in baza unei Autorizatii de Desfiintare.

In prezent, accesul rutier la amplasament este asigurat din str. I.I. de la Brad pentru imobilul identificat cu nr. cad. 413263, respectiv din str. Constructorilor pentru imobilele identificate cu nr. Top: 2206/1-2207-2208/1/3 si cad. 413236, drumuri ce fac parte din rețeaua majora de circulație a Municipiului Timisoara.

Atat strada I.I. de la Brad cat si strada Constructorilor sunt echipate 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 PROPUȘI

Avand in vedere situatia din teren, ridicarea topografica, 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 si functiuni complementare**.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentație 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.

In cadrul prezentei documentații va fi analizata schimbarea funcționala a zonei din locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare (propusa prin PUZ aprobat prin HCL nr. 186/2003) in **locuinte colective și functiuni complementare**.

Solutia de configurare a structurii rutiere se va realiza avand ca punct de plecare reglementarile urbanistice aprobate in zona:

- rezervare teren (cca. 345 mp) in perspectiva realizarii unei strazi noi propusa prin PUZ aprobat prin HCL nr. 472/2008 (profil 16 m), drum amplasat paralel cu strazile I.I. de la Brad si Constructorilor, intre depoul RATT si prelungirea str. Holdelor (propusa prin PUZ aprobat prin HCL nr. 186/2003 cu profil de 24 m);
- realizarea in perspectiva a traseului Inelului IV de circulatie al Municipiului Timisoara, conform Aviz Comisie de circulatie nr. DT2013-002574/2013 si HCL Timisoara nr. 578/2013, tronson Calea-Sever Bocu (Timisoara) – str. Tiblesului (Comuna Dumbravita);
- modernizarea in perspectiva a strazii I.I. de la Brad, la 4 benzi de circulatie , cu profil estimate de 20 m (PTT 16), conform Noului PUG, etapa3, revizia 3.

Din punct de vedere urbanistic se propun 2 unitati teritoriale de referinta:

UTR 1 – Locuinte colective

Zona de locuinte colective dezvoltata in partea nordica a amplasamentului, pe parcelele identificate prin nr. cad. 413236 si Top: 2206/1-2207-2208/1/3 si partial pe parcela nr. cad. 413263, cu accesibilitate de pe str. Constructorilor (Inel IV) si in viitor de pe strada nou propusa cu racord in prelungirea strazii Holdelor.

Solutia urbanistica propusa, urmareste mobilarea UTR 1 cu locuinte colective in regim P+3E+Er pe terenul dintre str. I.I. de la Brad si strada nou propusa, respectiv locuinte colective in regim P+2E+Er pe terenul delimitat de strada nou propusa si UTR 2.

POT max. = 30%

CUT max. = 1,4

Spații verzi – minim 25%.

UTR 1 – functiuni conexe - servicii si comert

Zona de servicii si comert dezvoltata in partea sudica a amplasamentului studiat, pe parcela nr. cad. 413263, cu accesibilitate de pe str. I.I. de la Brad.

Solutia urbanistica propusa, urmareste mobilarea UTR 2 cu cladiri pentru servicii si comert in regim max. S+P+2E la frontul stradal dinspre I.I. de la Brad.

POT max. = 50%

CUT max. = 1,8

Spații verzi – minim 15%.

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 atat pe str. I.I. de la Brad cat si pe Constructorilor, 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 *ULic – zone de urbanizare locuinte individuale, semi colective si colective mici.*

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 acetuia, consultarea urmand a se realiza in cadrul intalnirii Proiectantului cu publicul ce are loc la Primaria Municipiului Timisoara.

Intocmit:
Arh. BAIA Dragos

Verificat:
Arh. urb. FOLEA Doru