



SC MODSIGN PROJECT ARTSIDE

Jud. Timis, com. Dumbravita

str. Freziei nr. 7

tel. : 0752 291918

**PUZ - CONSTRUIRE CLADIRE
LOCUINTE COLECTIVE CU SAD LA
PARTER, AMENAJARI EXTERIOARE
IN INCINTA, RACORD LA DRUMUL
PUBLIC**

FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect: **PUZ - CONSTRUIRE CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SAD LA PARTER, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA, RACORD LA DRUMUL PUBLIC**

Beneficiar: **LUPAU PETRICA SI SIMA DANUT**

Amplasament: **jud. Timis, Mun. Timisoara, str. Carei nr. 1B/1 si 1B/2**

Proiectant arhitectura: **sc MODSIGN PROJECT ARTSIDE srl
Jud. Timis, com. Dumbravita, str. Freziei nr. 7**

Nr. proiect: **01-P / 2018**

Data: **NOIEMBRIE 2018**

Faza: **PUZ- ETAPA 1**

MEMORIU PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumire proiect:	PUZ - CONSTRUIRE CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SAD LA PARTER, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA, RACORD LA DRUMUL PUBLIC
Beneficiar:	LUPAU PETRICA SI LUPAU LAVINIA SIMA DANUT SI SIMA ILIANA-LUMINITA
Amplasament:	jud. Timis, Mun. Timisoara, str. Carei nr. 1B/1 si 1B/2 CF 428088 si CF 428087
Proiectant:	sc MODSIGN PROJECT ARTSIDE srl Jud. Timis, com. Dumbravita, str. Freziei nr. 7
Nr. proiect:	01-P / 2018
Data:	NOIEMBRIE 2018
Faza:	PUZ- ETAPA 1

1.2 OBIECTUL LUCRARII

- Solicitari ale temei-program:
Prezenta documentatie a fost intocmita la comanda beneficiarilor Lupau Petrica, Lupau Lavinia, Sima Danut si Sima Iliana-Luminita in vederea reglementarii modului de realizare a unui imobil de locuinte colective In regim de inaltime S/D+P+3E cu spatii comerciale la parter si a dotarilor aferente : acces, drumuri si platforme, locuri de parcare, spatii verzi.
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:
Evolutia zonei si documentatiile de urbanism aprobate pentru zona studiată indică necesitatea de a dezvolta o zonă rezidențială mixta, cu locuințe colective și funcțiuni complementare;

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor în raport cu vecinătatea, cu reglementările anterioare si cu legislatia in vigoare;
- Modul de ocupare al terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Reglementări juridice și cadastrale;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrulul natural si cadrulul construit existent.

ETAPA 1

Prezenta documentatie PUZ isi propune sa instituie suportul juridic si tehnic pentru realizarea unei zone rezidentiale, cu locuinte colective si functiuni complementare, pentru terenul situat in Timisoara, pe Str. Carei nr. 1B/1 si 1B/2. Terenurile sunt identificate prin CF 428088 si CF 428087.

Obiectul prezentei documentatii este reglementarea terenurilor cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, indicatorii urbanistici maximi admisi, retragerea fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare. Reglementarile sunt realizate in baza analizei contextului social, cultural, urbanistic si arhitectural.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Aspectul arhitectural al zonei este tipic ariilor urbane aflate la periferia marilor orase.

In zona predomina imobilele destinate locuirii colective, in regim de inaltime P+4. Sunt prezente de asemenea si cladiri cu functiunea de servicii si comert.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul Mun. Timisoara, in partea de Nord-Vest a orasului.

In zona predomina imobilele destinate locuirii colective.

Incinta studiată se invecinează cu:

- la nord – cladire de servicii;
- la est - domeniul public – strada Carei;
- la vest – proprietate privata;
- la sud – cladire locuinte colective.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pe terenul studiat nu există elemente naturale sau de relief care să prezinte vreo importanță sau care să condiționeze în vreun fel organizarea urbanistică.

Terenul este liber de constructii.

2.4 CIRCULATIA

Amplasamentul este accesibil din str. Carei.

2.5 OCUPAREA TERENULUI

In prezent terenul este liber de constructii.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Amplasamentul dispune de infrastructura edilitara în apropiere.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul investiției se afla în teritoriul administrativ intravilan al Municipiului Timișoara, CF 428088 si CF 428087 – Timisoara.

In cadrul sau în apropierea obiectivului nu se gaseste nici o zona sau peisaj cu statut de protejare.

III. PROPUNERI DE DEZVOLATRE URBANISTICA

Parcelele care au generat PUZ au suprafața totală de 1.865 mp. Conform PUG si RLU, terenul este situat in intravilanul Municipiului Timișoara, UTR 19 - „locuinte pentru maxim 2 familii”.

Modificările reglementărilor din PUG pentru obiectivul propus se pot face cu respectarea legislației în vigoare.

Elementele necesare sunt evidențiate în Certificatul de Urbanism nr. 4195 / 18.10.2018 emis de Primăria Municipiului Timișoara pentru prezentul demers.

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In zona predomina imobilele destinate locuirii colective, in regim de inaltime P+4. Sunt prezente de asemenea si cladiri cu functiunea de servicii si comert.

Se propune reglementarea unei functiuni predominant rezidențiale avand rolul de a oferi si funcțiuni complementare necesare zonei. Organizarea este bazata pe principiul constructiei urbane de tip deschis. Se propune, de asemenea, amenajarea unui loc de joaca pentru copii in spatiul verde amenajat. Necesarul de parcaje va fi determinat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG si RLU, terenul este situat in intravilanul Municipiului Timișoara, UTR 19 - „locuinte pentru maxim 2 familii”.

Modificările reglementărilor din PUG pentru obiectivul propus se pot face doar cu respectarea legislației în vigoare.

Elementele necesare sunt evidențiate în Certificatul de Urbanism nr. 4195 / 18.10.2018 emis de Primăria Municipiului Timișoara pentru prezentul demers.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin propunerea unor suprafete verzi pentru asigurarea unui mediu placut.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul este accesibil din str. Carei. Soluțiile de acces sunt flexibile și facile.

O varianta posibila este prezentata în planșa „Concept propus”.Se va realiza un acces carosabil pe parcela, cu o latime de min 4,00 metri. Accesul pietonal nu va fi restrictionat.

Necesarul de parcaje va fi determinat in urma definitivarii solutiei arhitecturale din faza DTAC si va fi raportat la numarul si suprafata apartamentelor si la numarul si suprafata spatiilor comerciale/de servicii propuse la parterul imobilului.

Necesarul de parcaje va fi determinat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.5.1 Funcțiuni admise:

Se propune reglementarea unei functiuni predominant rezidențiale avand rolul de a oferi si funcțiuni complementare necesare zonei.

Se propune admiterea urmatoarelor functiuni: locuire colectiva, activitati administrative, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, sanatate, turism. Spatiile de locuit vor fi amplasate la etajele superioare ale imobilului iar parterul va avea functiuni de interes public.

ETAPA 1

3.5.2. Amplasare fata de limitele parcelei

- Cladirea propusa va urmari alinierea la frontul deja existent. Retragera fata de aliniament este propusa la 2,00 m.
- Fata de limitele laterale, clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele de proprietate cu o distanta cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 3,00 m, respectiv 4,00 m conform plansa „Concept propus”.
- Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10,00 m.
- Amplasarea constructiilor la nivelul subsolului va putea depasi limitele de implantare supraterane.

3.5.3 Inaltimea maxima admisa

Inaltimea maxima a cladirii propuse nu va depasi 16,00 m, respectiv un regim de inaltime de S/D+P+3E.

3.5.4. Indicatori propusi:

FOLOSINTA	%	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	Max. 40,00	Max. 746,00
CIRCULATII/PARCAJE	40,00	746,00
SPATIU VERDE	Min. 20,00	Min. 373,00
TOTAL	100,00	1865,00

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: POT maxim = 40%;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI: CUT maxim = 2

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Constructia propusa va fi racordata la rețelele publice sau private de utilități prezente in zona.

In situația în care capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori

3.6 PROTECTIA MEDIULUI

Fiind propusa o cladire cu funcțiuni rezidentiale mixte, se vor crea conditii favorabile de crestere a calitatii confortului și modului de viata cu efect benefic asupra intregii comunitati.

Se propune, de asemenea, amenajarea unui loc de joaca pentru copii in spatiul verde amenajat.

Spații verzi propuse– min 20%.

IV. CONCLUZII

- **Categorii de costuri**

Intreaga investiție va fi suportată de inițiator.

ETAPA 1

- **Propuneri de informare a publicului**

Activitatea de informare și consultare a publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face va face cu respectarea și în conformitate cu:

- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, modificat prin Ordinul nr. 835/2014;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, actualizată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
- Ordinul 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. nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, actualizată;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13/N/1999 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general” - indicativ GP038/99;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” - indicativ GM-010-2000;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu” - indicativ GM 009-2000;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată și actualizată;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, actualizată;
- H.G. nr. 870/2006 privind aprobarea Strategiei pentru îmbunătățirea sistemului de elaborare, coordonare și planificare a politicilor publice la nivelul administrației publice centrale;
- întreaga legislație specifică și conexasă din domeniul urbanismului și amenajării teritoriale.

Ulterior aprobării prezentului PUZ de către Consiliul Local Timișoara, se vor putea efectua operațiuni cadastrale de unificare.

Reglementările propuse prin prezentul PUZ se vor înscrie în prevederile PUG al Municipiului Timișoara.

În urma aprobării PUZ de către Consiliul Local, se va trece la etapele următoare ale proiectului:

- Reglementarea juridică a terenului;
- Intocmirea proiectelor tehnice și obținerea Autorizației de Construire.

Intocmit,

Arh. OANA IORDACHE-MANESCU

Specialist RUR- ARH. DIANA MARIA GAGA