

## **PUZ – CLADIRE PENTRU LOCUINTE COLECTIVE**

AMPLASAMENT:

**Timisoara, b-dul. Liviu Rebreanu, nr. 68-70**

**C.F. nr. 427202 Timisoara, nr. cad. 427202;**

BENEFICIAR:

**MESZAROS SEBASTIAN IULIAN**

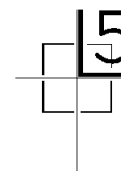
FAZA DE PROIECTARE:

**ETAPA I - PLAN URBANISTIC ZONAL**

DATA ELABORARII:

**MARTIE 2019**

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

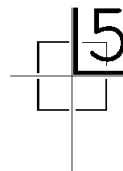


Pr. Nr. 03-REB-19

## FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	<b>PUZ – CLADIRE PENTRU LOCUINTE COLECTIVE</b>
Amplasament	<b>Timisoara, b-dul. Liviu Rebreanu, nr. 68-70 C.F. nr. 427202 Timisora, nr. cad. 427202</b>
Beneficiar	<b>MESZAROS SEBASTIAN IULIAN</b>
Proiectant general Urbanism	<b>S.C. 5U STAMP S.R.L.</b> Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A arh. BAIA Dragos
Numar de proiect	<b>03-REB-19</b>
Faza de proiectare	<b>ETAPA I - PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
Data elaborarii	<b>MARTIE 2019</b>

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



Pr. Nr. 03-REB-19

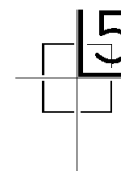
## LISTA DE SEMNATURI

Urbanism

arh. urb. FOLEA Doru

arh. BAIA Dragos

arh. CRACIUN Novella



Pr. Nr. 03-REB-19

## MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA INVESTITIEI **PUZ – CLADIRE PENTRU LOCUINTE COLECTIVE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, b-dul. Liviu Rebreanu, nr. 68-70**  
**C.F. nr. 427202 Timisoara, nr. cad. 427202**

BENEFICIAR: **MESZAROS SEBASTIAN IULIAN**

PROIECTANT GENERAL: **MESZAROS SEBASTIAN IULIAN**

FAZA DE PROIECTARE: **ETAPA I - PLAN URBANISTIC ZONAL**

DATA ELABORARII: **MARTIE 2019**

### OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 1920 mp a unui proiect in faza Plan Urbansitic Zonal 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;
- 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 aprobat prin HCL nr. 49/1999 preluat de PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018;
- 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 1920 mp, liber de constructii este situat in intravilanul Municipiului Timisoara, pe b-dul. Liviu Rebreanu, parcela inregistrata in C.F. nr. 427202 Timisoara, nr. cad. 427202, constand in teren in intravilan, cu suprafata de 1920 mp, nr. cad 427202-C1 constructie cu functiune de casa cu suprafata de 87mp, nr. cad. 427202-C2 constructie cu functiune de casa in regim S+P+1E+M cu suprafata la sol de 77 mp, respective nr. cad. 427202-C3 constructie cu functiune de casa, in suprafata construita la sol de 86 mp;

## SITUATIA EXISTENTA

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

In prezent, situl studiat, aflat in zona sudica a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara este reglementata prin **PUZ aprobat aprobat prin HCL nr. 49/1999 preluat de PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 – UTR 67, ca zona de locuinte individuale sau pentru maxim doua familii si functiuni complementare; Regim de inaltime maxim P+2E; POT<sub>max.</sub> = 40%; Spatii verzi<sub>min.</sub> conform HCL nr. 62/2012.**

Terenul este delimitat astfel:

- Nord-Vest: b-dul Liviu Rebreanu, drum cu imbracaminte asfaltica si profil transversal 30 m;
- Nord-Est, Sud-Vest si Sud-Est: parcele proprietate privata, cu fond construit (locuinte pentru max. 2 familii, in regim P-P+1E);

### **Circulatie**

In prezent, accesul rutier la amplasament este asigurat din b-dul. Liviu Rebreanu, drum ce face parte din rețeaua majora de circulație a Municipiului Timisoara.

B-dul Liviu Rebreanu este echipat edilitar cu utilitatile necesare (electricitate, apa-canal, gaz) iar amplasamentul este racordat la utilitati.

## PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUȘI

Avand in vedere situatia din teren, ridicarea topografica, functiunea prevazuta prin **PUZ - PUZ aprobat aprobat prin HCL nr. 49/1999 preluat de PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018**, 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 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.

Aspectul arhitectural al zonei este tipica ariilor urbane adiacente bulevardelor:

- zona de imobile destinate locuirii individuale si punctual locuinte colective, cu regim redus de inaltime max. P+3E, dezvoltata la b-dul. Liviu Rebreanu, str. Drubeta, Salcamilor si Ioan Muresan;
- fond semnificativ de servicii si comert, dezvoltat la b-dul Liviu Rebreanu;

In cadrul prezentei documentații va fi analizata schimbarea funcționala a zonei din locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare (propusa prin PUZ aprobat aprobat prin HCL nr. 49/1999 preluat de PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018) in **locuinte colective**.

Accesul pietonal si rutier la obiectivul propus se va asigura prin reconfigurarea accesului existent (la nr. 70) la b-dul Liviu Rebreanu.

Solutia urbanistica propune mobilarea terenului cu o cladire cu locuinte colective, avand regim de inaltime D+P+3E+Er.

Se vor asigura parcare la nivelul demisolului cladirii.

Indicii urbanistici propusi prin documentatie sunt:

POT max. locuinte = 35%

POT max. (inclusiv parcaj demisol) = 55%

CUT max. locuinte = 1,7

CUT max. (inclusiv parcaj demisol) = 2,3

Spații verzi – minim 25%.

H max. atic Er = 18,50 m/CTS

H max. casa lift = 19,00 m/CTS

Constructia se va amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor:

- retragere din aliniament 4 m (limita NV);
- retragere pentru constructii supraterane H/2 min. 6,00 m fata de limita SV;
- retragere pentru constructii supraterane H/2 min. 6,00 m fata de limita NE;
- retragere pentru constructii subterane (demisol) min. 2,00 m fata de limita NE;
- retragere pentru constructii supraterane min. 12,00 m fata de limita posterioara (SE);
- retragere pentru constructii subterane (demisol) min. 3,00 m fata de limita limita posterioara (SE);

Asigurarea utilitatilor: se vor reloca si redimensiona bransamentele existente (apa/canal, energie electrica, gaze natural, salubritate).

### **Prevederile noului PUG**

In conformitate cu prevederile noului PUG, zona este de tip *M3 – zona mixta, cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor arterede trafic*).

### **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 acetuia, 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