

**ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT:

Timisoara, str. Marginei, nr. 6

C.F. nr. 448545 Timisora, nr. cad. 448545;

BENEFICIAR:

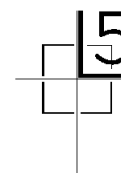
S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L. si S.C. SOXY TM S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE:

AVIZ DE OPORTUNITATE

DATA ELABORARII:

DECEMBRIE 2019

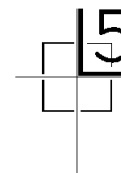


Pr. Nr. 15-MAR-19

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	Timisoara, str. Marginei, nr. 6 C.F. nr. 448545 Timisora, nr. cad. 448545;
Beneficiar	S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L. si S.C. SOXY TM S.R.L.
Proiectant general Urbanism	S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A arh. BAIA Dragos
Numar de proiect	15-MAR-19
Faza de proiectare	A.O.
Data elaborarii	DECEMBRIE 2019

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



Pr. Nr. 15-MAR-19

LISTA DE SEMNATURI

Urbanism

arh. urb. FOLEA Doru

arh. BAIA Dragos

arh. ONET Alexandra

Pr. Nr. 15-MAR-19

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA INVESTITIEI ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: Timisoara, str. Marginei, nr. 6
C.F. nr. 448545 Timisoara, nr. cad. 448545;

BENEFICIAR: S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L. si S.C. SOXY TM S.R.L.

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

FAZA DE PROIECTARE: AVIZ DE OPORTUNITATE

DATA ELABORARII: DECEMBRIE 2019

OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 14215 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;
- modernizarea str. Marginii, in relatie cu reglementate propuse prin documentatiile de urbanism aprobate;
- 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 – Locuinte colective si functiuni complementare, str. G. Alexandrescu, aprobat prin HCL Timisoara nr. 360/2008;
- Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si functiuni complementare, str. Armoniei nr. 20, aprobat prin HCL Timisoara nr. 21/2018;
- Plan Urbanistic Zonal – Modificare partial PUZ aprobat prin HCL nr. 360/2008, str. Armoniei nr. 25, aprobat prin HCL Timisoara nr. 245/2019;

- Plan Urbanistic Zonal - Ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare, str. Grigore Alexandrescu, nr. Cad. 2102/1/2/3. 2102/1/2/1 aprobat prin HCL nr. 219/2007;
- Plan Urbanistic Zonal -
- 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 14215 mp, liber de constructii este situat in intravilanul Municipiului Timisoara, str. Marginei, nr. 6, parcela inregistrata in C.F. nr. 448545 Timisoara (Cf vechi 427456), nr. top. 2116, categoria arabil, aflata in proprietatea SC NOUA CASA LOCUINTE SRL cota ½ si SC SOXY TM SRL cota 1/2, liber de sarcini.

SITUATIA EXISTENTA

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

In prezent, situl studiat, aflat in zona nordica a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara face parte din **UTR nr. 22** conform **Planului Urbanistic General**, fiind reglementat ca **zona propusa pentru maxim doua familii si functiuni complementare Regim P+2E POT_{max.} = 40%; Spatii verzi - minim conform HCL 62/2012.**

In prezent zona UTR 22 situata in proximitatea Inelului IV de circulatie, str. Grigore Alexandrescu este caracterizata prin dezvoltari preponderant rezidentiale cu functiuni complementare, in regim de inaltime variabil de la (S)+P+4E+Er la (S)+P+10E+Er.

Pe amplasamente vecine din UTR 22 au fost elaborate mai multe documentatii de urbanism, aprobate cu urmatoorii indici urbanistici:

- **Plan Urbanistic Zonal – Modificare partial PUZ aprobat prin HCL nr. 360/2008, str. Armoniei nr. 25, aprobat prin HCL Timisoara nr. 245/2019**

Regim de inaltime: (S)+P+8E+Er POT max. 40%

CUT max. 3

H max. 32 m

In prezent amplasamentul este mobilat partial cu constructii in regim max. S+P+10E+Er conform PUZ aprobat cu HCH 360/2008.

Indici urbanistici conform PUZ aprobat cu HCH 360/2008

POT servicii 50%

POT locuire 40%

CUT 3,5

- **Plan Urbanistic de Detaliu – Ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare, str. Grigore Alexandrescu, nr. Cad. 2102/1/2/3. 2102/1/2/1 aprobat prin HCL nr. 219/2007**

Regim de inaltime: D+P+8E constructie autorizata existenta

POT max. 49%

CUT max. 3,5

- Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si functiuni complementare, str. Marginii, nr. 2 aprobat prin HCL nr. 430/2013

Regim de inaltime: max. S+P+10E+Er

POT max. 20%

CUT max. 2,5

Pe acest amplasament exista 2 cladiri inalizate și una in executie conform PUZ.

- Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si functiuni complementare, str. Marginii, nr. 4 aprobat prin HCL nr. 23/2018

Regim de inaltime: max. S+P+4E+Er

POT max. 40%

CUT max. suprateran 2,1

- Plan Urbanistic Zonal – Ansamblu locuinte colective si functiuni complementare, str. T. Popa, nr. 4 aprobat prin HCL nr. 67/2017

Regim de inaltime: max. S+P+5E

POT max. 35%

CUT max. 1,4

In prezent, pe amplasament exista 2 constructii in regim P+5E.

In cadrul UTR 22, de-al lungul str. Grigore Alexandrescu exista si documentatii de urbanism aflate in procedura, care au fost avizate ca oportune:

- Plan Urbanistic Zonal – Zona mixta case insiruite, locuinte colective si functiuni complementare, str. Armoniei, nr. 18 avizata cu AO nr. 28/2015

Subzona Locuințe individuale și funcțiuni complementare:

Regimul maxim de înălțime P+1E

POT max. 35%

CUT max. 0,7

Subzona Locuințe colective și funcțiuni complementare:

Regimul maxim de înălțime S+P+3E

POT max. 35%

CUT max. 1,75

- Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si functiuni complementare, str. Armoniei, nr. 18-20 avizata cu AO nr. 01/2016

Subzona Locuințe individuale și colective mici:

Regimul maxim de înălțime S+P+3E+Er

POT max. 35%

CUT max. 1,2

Subzona mixtă:

Regimul maxim de înălțime S+P+5E+Er

POT max. 35% locuire, 50% parter comercial

CUT max. 2,4

- Plan Urbanistic Zonal – Locuinte collective, comert si servicii, str. Armoniei, nr. 16 avizata cu AO nr. 19/2016

Subzona Locuințe individuale și colective mici:

Regimul maxim de inaltime P+E+M-D+P+2E

POT max. 35%

CUT max. 1,05
Subzona locuinte colective:
Regimul maxim de înălțime S+P+3E+Er
POT max. 35%
CUT max. 2
Subzona mixta:
Regimul maxim de înălțime S+P+5E+Er
POT max. 35% locuire, 50% parter comercial
CUT max. 2,45

Studiile urbanistice din cadrul UTR 22 au facut posibila restructurarea partiala a unor foste zone industriale, precum si o densificare a fondului construit in concordanta cu infrastructura rutiera propusa prin PUG.

O analiza a situatiei existente in teren identifica o zona cu functiune pentru servicii si comert (cladiri avand destinatie pentru servicii si comert Decathlon, Selgros Cash & Carry, Auchan Nord Timisoara, Altex) dezvoltata pe terenurile dintre calea Aradului si str. Marginii si o zona cu functiuni rezidentiale, cu precadere colective si punctual functiuni complementare dezvoltata la est de str. Marginii.

Terenul este delimitat astfel:

- Nord-Vest: str. Marginii (Marginei) (in prezent, carosabil cu 2 benzi de circulatie si partial trotuar aferent);
- Sud-Vest: teren proprietate privata (str. Marginii, nr. 4), in prezent fara fond construit, reglementat prin PUZ Locuinte colective si functiuni complementare aprobat prin HCL nr. 23/2018;
- Nord-Est: parcele proprietate privata, fara fon construit;
- Sud-Est: parcele proprietate privata, cu sau fara fond construit – cladire de invatamant in regim P+1E – Scoala Internationala Britanica Timisoara, str. Aurora, nr. 8;

Terenul identificat cu nr. cad. 448545 Timisoara este acoperit de vegetatie spontana joasa crescuta haotic.

In prezent, accesul rutier la parcela este asigurat din str. Marginii, nr. 6 drum racordat la rețeaua majora de circulație (Calea Aradului si Grigore Alexandrescu –Inel IV).

Strada Marginii este echipata edilitar cu utilitatile necesare (electricitate, apa-canal, gaz). Terenul studiat este amplasat adiacent acestuia si din acest motiv racordarea la utilitati este facila.

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUSI

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 unui **Ansamblu de locuinte colective cu 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.

Modernizarea circulatiei:

Accesul pietonal si rutier la obiectivele propuse se va asigura prin racord la str. Marginii (Marginiei).

Solutia urbanistica va tine cont de largirea prospectului strazii Marginii (Marginiei) conform PUZ – Locuinte colective si servicii aprobat prin HCL 23 din 2018 (PTT1 – profil transversal 12 m):

- carosabil 2 x 3,25 m cu circulatie in ambele sensuri si zona de protectie 0,5 m pe partea dispre Hornbac;
- spatiu verde de aliniament 1,50 m;
- pista de biciclete cu sens dublu 2,00 m;
- trotuar 1,50 m.

In acest sens, se propune cedarea unei suprafete de teren din domeniul privat al proprietarilor S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L. si S.C. SOXY TM S.R.L. in domeniul public, in scopul corectării profilului stradal si totodata, pentru a pastra aliniamentul strazii.

Zonificare functionala

Conditii de tema, configuratia terenului, tendintele de dezvoltare ale zonei, documentatiile de urbanism aprobate in zona si vecinatatile corelate cu prevederile Noului PUG au condus la urmatoarea propunere de zonificare a terenului:

- zona alocata constructiilor – Locuinte cu functiuni complementare

Generarea unui ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare compus din mai multe corpuri de cladiri:

- corpuri de cladiri pentru locuinte si functiuni complementare in regim de inaltime variabil de la D+P+6E+Er (in zonele laterale ale parcelei) la D+P+8E+Er in zona mediana a parcelei. Acestea vor acomoda la nivelul demisolului, functiune de parcaj colectiv si alte spatii conexe locuirii (camera hidrofor, spatii depozitare si alte spatii tehnice), la nivelul parterului cu precadere functiunea de servicii comert, iar la nivelul etajelor superioare exclusiv functiunea de locuire colectiva.
- cladire in regim S, cu destinatie de parcaj subteran.
- cladiri edilitare (post trafo, rezervor de apa)

- zona alocata circulatiilor auto, pietonale si parcajelor la sol (deschise), destinate cu precadere spatiilor de servicii si comert de la nivelul parterului;

- zona verde, inclusive acomodarea unui loc de joaca pentru copii, doata cu mobilier specific.

Stabilirea acestor propuneri s-a facut in concordanta cu prevederile etapei 3 din Planul Urbanistic General in curs de aprobare corelate cu interventiile deja facute in zona:

- Aliniament str. Marginii – 5,00 m preluat din PUZ aprobat prin HCL nr. 23/2018.
- Retrageri fata de limitele laterale: min. 6m si h/2 din inaltime;
- Retrageri fata de limita posterioara: min. 25 m si l = H

Exceptie fata de aceste retrageri vor face constructiile subterane care se vor putea amplasa si in afara zonei de implantare a constructiilor supraterane si poate coincide cu limita de proprietate, cu acordul vecinilor sau retrasa la minim 60 cm conform Cod Civil.

Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazii se va face respectand limitele de implantare propuse in plansa grafica - Reglementari Urbanistice. Este permisă depasirea aliniamentului cu balcoane doar cu condiția respectării art 6.12 din RLU aferent PUG Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 139/2007, HCL 105/2012, 107/2014, HCL 131/2017

- Regim de inaltime variabil: S; D+P+6E+Er – D+P+8E+Er;
- H max. = 35 m/CTS;
- Suprafata spatii verzi minim 25 %
- Numarul locurilor de parcare din incintă necesare funcțiunilor se vor calcula conform
- normativelor în vigoare
- POT max. 35%
- CUT max. 3

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor – conform plansa grafica *Reglementari urbanistice*.

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 pe str. Marginii, 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 *RIM – zona industriala restructurabila*.

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