

CONSTRUCTII PENTRU SERVICII, COMERT SI LOCUINTE COLECTIVE

AMPLASAMENT:

**Timisoara, str. Maresal C-tin Prezan, nr. 2
C.F. nr. 421778 Timisora, nr. cad. 421778;**

BENEFICIAR:

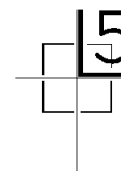
S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE:

AVIZ DE OPORTUNITATE

DATA ELABORARII:

IUNIE 2021

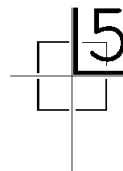


Pr. Nr. 17-MCP-21

FOAIE DE CAPAT

| | |
|--------------------------------|---|
| Denumirea proiectului | CONSTRUCTII PENTRU SERVICII, COMERT SI LOCUINTE COLECTIVE |
| Amplasament | Timisoara, str. Maresal C-tin Prezan, nr. 2 C.F. nr. 421778 Timisora, nr. cad. 421778; |
| Beneficiar | S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L. |
| Proiectant general Urbanism | S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A arh. BAIA Dragos |
| Numar de proiect | 17-MCP-21 |
| Faza de proiectare | A.O. |
| Data elaborarii | IUNIE 2021 |

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



Pr. Nr. 17-MCP-21

LISTA DE SEMNATURI

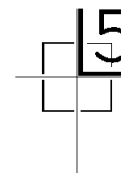
Urbanism

arh. urb. FOLEA Doru

arh. BAIA Dragos

arh. ONET Alexandra

Ing. ORLESCU C-tin R. Cristian



Pr. Nr. 17-MCP-21

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA INVESTITIEI **CONSTRUCTII PENTRU SERVICII, COMERT SI LOCUINTE COLECTIVE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Maresal C-tin Prezan, nr. 2
C.F. nr. 421778 Timisora, nr. cad. 421778;**

BENEFICIAR: **S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L.**

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

FAZA DE PROIECTARE: **AVIZ DE OPORTUNITATE**

DATA ELABORARII: **IUNIE 2021**

OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 6477 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;
- 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 91/1998 si preluat de PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – Zona de locuinte individuale, colective si functiuni complementare;
- Plan Urbanistic Zonal “Dezvoltare zona mixta” regim de inaltime (S)+P+5E+Er – (S)+P+3E+Er aprobat prin HCL 101/2019, Timisoara, str. Maresal Constantin Prezan – str. Florin Medelet si str. Mures;
- Aviz de Oportunitate nr. 12 din 05.03.2020 “Locuire ccolectiva si functiuni complementare” regim de inaltime – (S)+P+6E+Er, Timisoara, str. Maresal Constantin Prezan, nr. 94-100;

- Aviz de Oportunitate nr. 11 din 05.03.2020 “Construire ansamblu de locuinte colective compus din C1 – corp la strada S+P+2E+Er(M) prevazut la etaj cu spatii de cazare/locuire si parter cu servicii complementare si C2 – corp (fragmentat) la interior S+P+2E+Er(M) cu locuinte independente si servicii complementare pentru cazare/locuire”, Timisoara, str. Mures, nr. 139/C;
- 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 6477mp, liber de constructii este situat in intravilanul Municipiului Timisoara, str. Maresal C-tin. Prezan, nr. 2, parcela inscrisa in C.F. nr. 421778 Timisoara, categoria curti constructii, aflata in proprietatea SC NOUA CASA LOCUINTE SRL, liber de sarcini.

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 face parte din **UTR-ului nr. 70 a Planului Urbanistic General**, fiind reglementat de **Planul Urbanistic Zonal „Zona Lidia-Muzicescu-Martirilor-Urseni” – proiect nr. 3/1997 intocmit de SC Arhitect TRIMBITAS SRL aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 91 din 1998 si preluat de PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – ca Zona MIXTA – locuinte colective, comert si alimentatie publica. Regim de inaltime max. P+3E; POT max. 75%. – la front – comert si alimentatie publica, locuinte in rest**

Spatii verzi – minim conform HCL 62/2012.

Aspectul arhitectural al zonei este tipica ariilor urbane adiacente bulevardelor aflate la periferia marilor orase:

- o zona de imobile destinate locuirii colective, in regim de inaltime P+4E+M, construite in perioada comunista, dezvoltata cu precadere la N de str. Maresal Constantin Prezan;
- o fond semnificativ de servicii si comert, dezvoltat la str. Martir Constantin Prezan si Calea Martirilor 1989; cladiri in regim de inaltime max. P+2E+M, care au luat nastere fie prin reconversia functionala a unor locuinte construite in perioada comunista sau prin construirea/extinderea unor spatii noi;
- o zona de imobile destinate locuirii individuale si colective, cu regim redus de inaltime max. P+2E+Er, dezvoltata cu precadere in interiorul cvartalului delimitat de str. Maresal C-tin. Prezan/Calea Martirilor 1989/str. Mures;

Pe amplasamente vecine din UTR 70 au fost elaborate mai multe documentatii de urbanism, aprobate cu urmatorii indici urbanistici:

- **Plan Urbanistic Zonal “Dezvoltare zona mixta” regim de inaltime (S)+P+5E+Er – (S)+P+3E+Er aprobat prin HCL 101/2019, Timisoara, str. Maresal Constantin Prezan –str. Florin Medelet si str. Mures**

Regim de inaltime: max. (S)+P+5E+Er
POT servicii max. 50%; POT locuinte max. 35%
CUT max. 2,4
H max. 25 m

- **Aviz de Oportunitate nr. 12 din 05.03.2020 "Locuire ccolectiva si functiuni complementare" regim de inaltime – (S)+P+6E+Er, Timisoara, str. Maresal Constantin Prezan, nr. 94-100**

Regim de inaltime: max. (S)+P+6E+Er
POT max. 50%;
CUT max. 2,95
H max. 28 m

- **Aviz de Oportunitate nr. 11 din 05.03.2020 "Construire ansamblu de locuinte colective compus din C1 – corp la strada S+P+2E+Er(M) prevazut la etaj cu spatii de cazare/locuire si parter cu servicii complementare si C2 – corp (fragmentat) la interior S+P+2E+Er(M) cu locuinte independente si servicii complementare pentru cazare/locuire", Timisoara, str. Mures, nr. 139/C**

Regim de inaltime: max. S+P+2E+Er(M)
POT max. 35%;
CUT max. 1,5
H max. 19 m

Accesibilitatea la căile de comunicație

Zona care face obiectul prezentului studiu este accesibilă în prezent din partea nordica din str. Maresal Constantin Prezan. Accesul pietonal este asigurat în prezent de pe trotuarul aferent strazii Maresal Constantin Prezan. Zona este bine deservită de mijloace de transport în comun, care asigură legătura cu centrul și cu alte zone ale orașului.

Vecinătăți:

- la nord:

- str. Maresal Constantin Prezan si imobil in regim S+P+4E+M, cu functiune locuinte colective, inscris in extrasul de Carte Funciara nr. 400071-C1 - „Asociatia de proprietari Str. Maresal Constantin Prezan nr. 1”;. Distanta de la cladirea propusa si cea invecinata la nord este de 40,37 m (inaltime cladire invecinata 20 m)

- la vest:

- imobil situat pe Calea Girocului (Martirilor), nr. 39, proprietatea lui El Hassaina Mousa, conform extras de Carte Funciara nr. 409570 Timisoara; Cladirea este in regim P+2E si acomodeaza la parter spatii comerciale, la etajul 1 birouri, iar la etajul 2 locuinte.
- imobil situat pe Calea Martirilor, nr. 41, proprietatea lui Nedici Nasser si a sotiei Nedici Eleonora, conform extrase de Carte Funciara nr. 427787 si 427787-C2 Timisoara; Cladirea este in regim P+2E+M si acomodeaza la parter spatii comerciale, la etajul 1 birouri, iar la etajul 2 si mansarda locuinte.

- Imobil in regim de inaltime P si functiune casa, situat pe Calea Martirilor, nr. 43, proprietatea lui Albu Traian (cota 3/16) si Kiss Andrei-Cristian (cota 13/16), conform extras de Carte Funciara nr. 400542 Timisoara; Imobilul este construit cu calcan spre limita de proprietate a amplasamentului studiat.
- imobil situat pe Calea Martirilor 1989, nr. 45, proprietatea lui Bujor Florica, conform extras de Carte Funciara nr. 425936 Timisoara; Imobilul este format din 3 constructii independente: C1 – casa in regim P, C2 – spatiu comercial, in regim P+Mp si C3 – anexa gospodareasca in regim P. Anexa gospodareasca este amplasata cu calcan pe limita estica de proprietate. Distanta de la fatada cu geamuri a casei (C1) existente pe parcela si cea propusa prin prezentul studiu urbanistic este min. 18,25 m.
- Imobil in regim de inaltime P si functiune casa, situat pe Calea Martirilor, nr. 49, proprietatea lui Demeter Alexandru si Demeter Stefania Jessica, conform extras de Carte Funciara nr. 437510 Timisoara; Imobilul este situat cu calcan spre limita estica de proprietate (fara ferestre).

- la sud:

- Imobil, in regim D+P+M si functiune de casa, situat pe str. Monoran, nr. 15, proprietatea lui Zastran Gheorghe si a sotiei Zastran Lia, conform extras de Carte Funciara nr. 427015 Timisoara; Distanta de la fatada cu geamuri a casei (C1) existente si cea propusa prin prezentul studiu urbanistic este min. 45,17 m.
- Imobil, in regim D+P+M si functiune de casa, situat pe str. Monoran, nr. 17, proprietatea lui Dumitrascu Victor si a sotiei Dumitrascu Simina, conform extras de Carte Funciara nr. 410913 Timisoara; Distanta de la fatada cu geamuri a casei (C1) existente si cea propusa prin prezentul studiu urbanistic este min. 45,17 m.

- la est:

imobil situat pe str. Maresal Constantin Prezan, nr. 4, proprietatea lui Gatea Grigore si Gatea Viorica, conform extras de Carte Funciara nr. 403000 Timisoara. Pe teren este edificata o constructie, proprietatea SC Instgat SRL, conform extras de Carte Funciara nr. 403000-C2 Timisoara. Imobilul este format dintr-un corp de birouri in regim P+2E si un spatiu comercial in regim P. Imobilul este situat cu calcan spre limita vestica de proprietate (fara ferestre).

Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere

Terenul studiat este teren liber de constructii, neamenajat, acoperit de vegetatie spontana joasa crescuta haotic.

Echipare edilitara

Strada Maresal Constantin Prezan 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 PROPUȘI

Având în vedere situația din teren, ridicarea topografică, documentațiile de urbanism aprobate în zona și vecinătățile corelate cu prevederile Noului PUG, prezenta documentație s-a realizat la comanda beneficiarului, având ca obiect realizarea unei documentații de urbanism în vederea realizării **construcțiilor pentru servicii, comerț și locuințe colective**.

În acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacentă, propunerile din prezenta documentație ținând cont de trama strădală propusă, aliniamentele strădale și restricțiile stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate în zona, respectiv de structura urbană propusă prin noul PUG.

Zonificare funcțională

Condițiile de temă, configurația terenului, tendințele de dezvoltare ale zonei, documentațiile de urbanism aprobate în zona și vecinătățile corelate cu prevederile Noului PUG au condus la următoarea propunere de zonificare a terenului:

- **Zona alocată construcțiilor – construcții pentru servicii, comerț și locuințe colective:** soluția urbanistică propune mobilarea terenului cu un volum în regim de înălțime variabil de la S+P+1E (spre limitele laterale de vecinătate) la S+P+7E+Er (pe zona mediană a parcelei), care va acomoda:

- subsol (S) – parcaj, spații tehnice și edilitare, adăpost de protecție civilă;
- parter (P) – exclusiv funcțiuni pentru comunitate (servicii/comerț);
- etaj 1 (E1) – funcțiune mixtă (comerț, servicii, birouri spre str. Martir C-tin Prezan, locuire colectivă spre interiorul parcelei);
- etajele superioare (E2-Er) – funcțiunea de locuire colectivă.

- **Zona de circulații:** configurarea circulațiilor în incintă (drumuri, platforme și parcaje), cu racordarea la circulația auto și pietonală existentă la str. Martir C-tin Prezan și trotuarul adiacent acesteia.

În incintă se vor asigura locuri de parcare amplasate la cota terenului sistematizat, care vor deservi cu precădere funcțiunile pentru comunitate (comerț, servicii, birouri).

Numărul de parcuri amplasate în incintă se va stabili în corelare cu funcțiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectură, respectând legislația specifică.

- **Zona spații verzi, inclusiv acomodarea unui loc de joacă pentru copii, doată cu mobilier specific.**

Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă și de proximități urbanistice care impuneau constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici – min. 25%.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile etapei 3 din Planul Urbanistic General în curs de aprobare corelate cu intervențiile deja făcute în zona:

- Aliniament str. Martir C-tin. Prezan – 3,00 m, preluând aliniamentul existent.
- Retrageri față de limitele laterale: min. 6m și h/2 din înălțime;
- Retrageri față de limita posterioară: min. 25 m;

Excepție față de aceste retrageri vor face construcțiile subterane care se vor putea amplasa și în afara zonei de implantare a construcțiilor supraterane și poate coincide cu limita de proprietate, cu acordul vecinilor sau retrasă la minim 60 cm conform Cod Civil.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzii se va face respectând limitele de implantare propuse în planșa grafică - Reglementări Urbanistice. Este permisă depășirea 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+P+1E – S+P+7E+Er;
- H max. = 32 m/CTS;
- Suprafata spatii verzi minim 25 %
- Numarul locurilor de parcare din incintă necesare funcțiunilor se vor calcula conform
- normativelor în vigoare
- POT max. 40%
- CUT max. 2,5

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor – conform planşa 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. Martir C-tin Prezan, 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 ***RrM3 – zona mixta cu regim de construire desachis, adicenta principalelor artere de 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