

DENUMIRE PROIECT	PUZ_REALIZARE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE REGIM P+2E+M
BENEFICIAR	FLORE NUTI prin DEACONU REMUS
ADRESA LUCRARE	Jud. Timiș, Mun. Timișoara, extras CF nr.441379 Timișoara, nr.cad.441379.
PROIECT NR.	145 / 2020
PROIECTANT GENERAL	S.C.VABON S.R.L.
FAZA	S.O.
DATA ELABORARI	IULIE 2020

LISTĂ DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT	arh. VANDICI VIANA LAURA
PROIECTAT	arh. VANDICI VIANA LAURA
DESENAT	arh. VANDICI VIANA LAURA



Denumirea proiectului	PUZ_REALIZARE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE REGIM P+2E+M
Beneficiar	FLORE NUTI prin DEACONU REMUS
Adresa lucrare	Jud. Timiș, Mun. Timișoara, extras CF nr.441379 Timișoara, nr.cad.441379.
Proiectant general	S.C.VABON S.R.L.
Faza	S.O.
Nr. proiect	145 / 2020
Data elaborarii	Iulie / 2020

BORDEROU

PIESE SCRISE

Listă de semnături
Borderou
Certificat de Urbanism
Copie Ci
Extras de carte funciară
Memoriu oportunitate

PIESE DESENATE

U01. Plan de încadrare	SC: 1:5000
U01.1. Încadrare in P.U.G. Timișoara	SC: 1:50 000
U02. Situația existentă	SC: 1:1000
U03. Conceptul propus	SC: 1:1000



PUZ_REALIZARE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE REGIM P+2E+M.

BENEFICIAR FLORE NUTI prin DEACONU REMUS, Jud. Timiș, Mun. Timișoara, extras CF nr.441379, nr.cad.441379

PROIECT NR.145 / 2020

MEMORIU -OPORTUNITATE-

**PENTRU ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU
REALIZARE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE REGIM P+2E+M
MUN. Timișoara, extras CF nr.441379, JUDEȚUL Timiș**

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	PUZ_REALIZARE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE REGIM P+2E+M
Beneficiar	FLORE NUTI prin DEACONU REMUS
Adresa lucrare	Jud. Timiș, Mun. Timișoara, extras CF nr.441379 Timișoara, nr.cad.441379.
Proiectant general	S.C.VABON S.R.L.
Faza	S.O.
Nr. proiect	145 / 2020

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea S.C. H.C.&D. CONSTRUCT S.R.L. - reprezentată prin Bădescu Mihaela-Lăcrămioara, s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1866 din 22.05.2020 eliberat de Primăria Municipiului Timișoara, privind realizarea obiectivului de investiții “ **REALIZARE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE REGIM P+2E+M”, pe amplasamentul înscris în CF cu nr. 441379 –Timișoara, respectiv în nr. CAD.441379.**

Zona pentru care s-a elaborat prezenta documentatie – faza P.U.Z. Are o suprafata de 2 500 mp și este amplasată în intravilanul Municipiului Timișoara, proprietar Floe Nuti, și este alcatuită din urmatoarele terenuri, identificate astfel:

Nr.Cad. 441379 – C.F. 441379 Timișoara– Suprafață teren 2 500 mp

Beneficiarul dorește să construiască locuințe colective, cu regim de înălțime de P+2E+M.

Obiectul lucrării PUZ este reconversie a zonei în vederea construirii de locuințe colective prin PUZ se propune stabilirea condițiilor de acces, echiparea edilitară și stabilirea indicatorilor urbanistici.

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat se afla în intravilanul Municipiului Timișoara, Județul Timiș și este amplasat în nord - vestul localității Timișoara. Folosința actuală a terenului: conform extras C.F. nr.441379 Timișoara, nr.cad. 441379 teren intravilan, categoria de folosință arabil, S.teren=2 500 mp.

Destinația conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 619/2018: UTR 18-zonă propusă de locuințe și funcțiuni complementare.

1.3.1. Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat cu HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017: teren cu caracter nedefinit.

Terenul se află în UTR 18 – zonă propusă de locuințe și funcțiuni complementare cu locuințe pentru max.2 familii, teren afectat de sistematizarea zonei – modernizare de trasee / deschideri de străzi(drumuri propuse prin P.U.G.), imobil situat în zona protejată a siturilor arheologice.

POT max. = 40%

Regim de înălțime P+2E,

Spații verzi conform HCL 62/2012

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior:

1. P.U.G. Timișoara, Regulamentul Local de Urbanism
2. Planurile topografice întocmite în scopul realizării P.U.Z. și a stabilirii limitei de proprietate precum și a eventualelor diferențe de nivel;

Lista studiilor și a proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.:

1. S-a obtinut certificatul de urbanism nr. 1866 din data de 22.05.2020 eliberat de Primăria Municipiului Timișoara
2. PUZ în lucru, nr.cad. 446998, teren aflat în partea de est a terenului studiat, aviz de oportunitate nr.27/18.06.2019.
3. PUZ în lucru, nr.cad. 434773, aviz oportunitate nr.62/15.11.2018.
- 4.

Date statistice:

- nu este cazul

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei:

1. PUZ în lucru, nr.cad. 446998, teren aflat în partea de est a terenului studiat, aviz de oportunitate nr.27/18.06.2019.
2. PUZ în lucru, nr.cad. 434773, aviz oportunitate nr.62/15.11.2018.

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

Zona studiata este amplasata în intravilanul Municipiului Timișoara, Județul Timiș.

Accesul la parcelă se realizează pe latura nordică, din strada Ion Hobana și pe latura estică din strada Aurel Pop.

Se propune construire de locuințe colective, pe terenul cu nr.Cad. 441379, . Accesul la parcela studiată se realizează pe latura nordică, din strada Ion Hobana și pe latura estică din strada Aurel Pop.

PUZ REALIZARE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE REGIM P+2E+M.

BENEFICIAR FLORE NUTI prin DEACONU REMUS, Jud. Timiș,Mun. Timișoara, extras CF nr.441379, nr.cad.441379

PROIECT NR.145 / 2020

Solutia propusă în proiectul prezent nu afectează parcelele învecinate, sau construcțiile vecine.

Parcarea este asigurata în incinta proprietăți.

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

S. CONSTRUITA	= 00.00 MP	0.00 %
S. PARCAJE	= 00.00 MP	0.00 %
S. ALEI PIETONALE / AUTO	= 00.00 MP	0.00 %
S. SPATII VERZI / ARABIL	= 2 500.00 MP	100.00 %
S.TOTAL TEREN	= 2 500.00 MP	100.00 %

- SITUATIA PROPUȘĂ

Situația existentă din teren	Teren propus a fi cedat pentru drum	Situația propusă
<i>Suprafata teren [mp]</i> 2 500	<i>Suprafata teren [mp]</i> 641,08	<i>Suprafata teren [mp]</i> 1 858,92

**INDICI TEHNICI PROPUȘI: NR. CAD. 441379,
după cedare teren pentru drum**

<i>Suprafata teren [mp]</i>	<i>P.O.T</i>	<i>C.U.T</i>
1 858,92	40,00 %	1,5

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ: NR.CAD. 441379

<i>Zona</i>	<i>Suprafata [mp]</i>	<i>Procent</i>
Zonă locuințe, blocuri propusă, funcțiuni complementare	743,57	40,00
Platforme carosabile, parcaje	743,57	40,00
Zone verzi amenajate min.20%	371,78	20,00
Total suprafata	1 858,92	100,00%

REGIM TEHNIC PROPUȘ

Funcțiunea propusa:	Zonă locuințe, blocuri propusă cu funcțiuni complementare
Retragere aliniament	minim 0 m -latura NORD, după cedare teren pentru drum
Retrageri laterale	minim 10,00 -latura EST minim 10,00 m -latura VEST
Retragere spate	minim 0 m -latura SUD
Regim de inaltime	maxim P+2E+M(Hmax = 15 m)
Nr. de parcar	minim 1 loc/apartament conform HG525/1996, anexa nr.5
Spatii verzi:	20% minim din suprafata terenului
P.O.T. maxim	40 %
C.U.T. maxim	1,5

Se propune un număr de 30 de apartamente
36 de locuri de parcare din care 29 la nivelul solului și 7 la parter

Se propune amplasarea unor cladiri, blocuri, locuri de parcare pe terenul nr.cad.441379, cu functiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare. Limita constructiilor noi propuse se va realiza strict pe parcela studiată, de asemenea se propune acces, din drumul public, atât pietonal cât și carosabil.

Solutia propusă prin proiect nu afectează parcelele învecinate, sau constructiile vecine. Reglementarile urbanistice propuse sunt destinate strict parcelelor studiate.

Accesibilitata la caile de comunicare si modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesul la parcela studiata se realizează pe latura nordică, din strada Ion Hobana și pe latura estică din strada Aurel Pop.

Se propune cedarea unei părți din teren pentru lărgirea străzilor Ioan Hobana cu 1,5 metri pe toata lungimea terenului din partea nordică și 4 m pe toată lungimea terenului pe partea estică pentru lărgirea străzi Aurel Pop.

Parcarea este asigurată în incinta proprietății.

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):

Pentru asigurarea utilitatilor, pe parcela cu nr.Cad. 441379, unde se vor amplasa blocurile, locuințe colective propunem urmatoarea rezolvare:

- apa potabilă: branșare la rețeaua existentă
- canalizare:branșare la rețeaua existentă
- curent electric: branșare la rețeaua existenta în zonă

Oportunitatea proiectului:

Se considera oportuna construirea unor clădiri care să deservească pentru locuințe colective pe amplasamentul descris, pe terenul din partea estică și puțin mai la sud a terenului studiat sunt în lucru două PUZ-uri pentru locuințe colective, iar puțin mai la sud există un PUZ aprobat prin HCL 418/2008 locuințe colective, comerț, servicii și funcțiuni complementare ceea ce face zona exploatabilă din acest punct de vedere, prin urmare considerăm oportună investiția.

1.7 MODUL DE INTEGRARE IN ZONA A OPERATIUNII PROPUSE:

Conform studiilor precedente de urbanism elaborate, terenul studiat face parte din intravilanul Municipiului Timișoara, Județul Timiș.

Indicatorii urbanistici propusi sunt: POT max:40%, CUT max 1.5

Studiile geotehnice și proiectele de specialitate întocmite de beneficiari vor stabili condițiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural și arhitectural având în vedere specificul programului propus.

Prezenta documentatie se întocmeste pentru reglementarea funcțională a parcelei pe care beneficiarul doreste sa dezvolte cladirile cu destinatie locuințe colective și funcțiuni complementare.

1.8 PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA:

Prin PUZ se propune:

- Stabilirea zonei functionale pentru locuințele colective, funcțiuni complementare stabilirea conditiilor de acces si echipare.
- Stabilirea indicatorilor tehnici urbanistici.

Indicatorii urbanistici existenti pentru terenul cu nr.cad.441379 – POT = 40%,
Indicatorii urbanistici propuși pentru terenul cu nr.cad.441379(2 500 mp) sunt: POT 40%, și
CUT 1.50.

1.9 CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE:

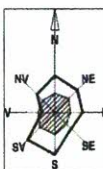
Propunerea facută se refera la o zona studiată în intravilanul Municipiului Timișoara, proprietar Flore Nuti, pe un teren in proprietate privată, în consecință costurile de amenajare a terenului și de echipare cu utilitati vor fi suportate de investitor. Utilitățile ce vor deservi terenul vor fi rezolvate astfel:

- apa potabilă: branșare la rețeaua existentă
- canalizare: branșare la rețeaua existentă
- curent electric: branșare la rețeaua existenta în zonă

Întocmit,

arh.urb. Vandici Viana Laura





S.O.

Județul Timiș

**REALIZARE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE,
REGIM P+2E+M**

Mun.Timișoara, nr.CF 441379, nr.ca.441379

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

MUNICIPIUL TIMIȘOARA



LEGENDĂ

	TEREN STUDIAT
	LIMITĂ DE PROPRIETATE

Date informative

Nr.CAD.=441379
S.TEREN= 2 500.00 mp

REGIMUL JURIDICAL AL TERENULUI:

Terenul este situat în intravilanul Municipiului Timișoara, Drept de proprietate: Flore Nuti, bun propriu, întâbulare, drept de proprietate, donație, dobândit prin Convenție cotă actuală 1/1. Se notează propunerea de admitere a recepției documentații cadastrale pentru dezlipire, conform art.18, al.1, litV, art 31 și art.135 al.4 din ODG 700820104, privind regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, conf. CF nr.441379 și Certificatului de Urbanism nr.1866 din data 22.05.2020 eliberat de Primăria Municipiului Timișoara. Înscrieri privitoare la sarcini conf. CF anexat nr.441379: nu sunt Imobilul, înscris în extrasul CF anexat este situat în zona protejată / de protecție a siturilor arheologice.

REGIMUL ECONOMIC:

Zona C
Folosința actuală a terenului: conform extras C.F. nr.441379 Timișoara, nr.cad. 441379 teren intravilan Timișoara, categoria de folosință arabil, S.teren=2500 mp. -conform CF anexat.
Destinația conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 619/2018: -UTR 18-zona propusă de locuire și funcțiuni complementare cu locuințe pentru max.2 familii, teren afectat de sistematizarea zonei - modernizare de trasee/deschideri de strazi(drumuri propuse prin P.U.G.), imobil situat în zona protejată a siturilor arheologice.



Verificator		arhitect		
VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
S.C. H.C. & D. Construct S .R.L. str. Arh. Ion Mincu ,nr.16,bl B 100 , sc. C,ap.10 Timisoara , 0723335290		VABON Mun.Carei, str.Oborului, nr.13, Jud.Satu Mare Tel. 0742.319.319; viana.vandici@gmail.com CUIP: 4862623		Beneficiar: FLORE NUTI prin DEACONU REMUS Amplasament: Mun.Timișoara, cf.441379, nr.cad.441379, jud. Timiș Pr. nr. 145 / 2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlul proiectului: Realizare bloc de locuințe colective regim P+2E+M
SEF PROIECT	arh.Vandici Viana		1:5000	Faza: S.O.
PROIECTAT	arh.Vandici Viana		Data:	Titlul planșei:
DESENAT	arh.Vandici Viana		Iulie 2020	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ Pl. nr.: U01