

ROMANIA
JUDETUL TIMIS
MUNICIPIUL TIMISOARA
CONSILIUL LOCAL
U92006-008163/21.01.2008, 22.04.2008

SE APROBA,
PRIMAR
Dr. Ing. GHEORGHE CIUHANDU

REFERAT

pentru avizarea Planului Urbanistic Zonal „**Construcție locuințe colective si servicii**”, Bd. Eroilor de la Tisa nr.63, Timișoara

Către Comisiile Consiliului Local al Municipiului Timișoara

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere documentația înregistrată cu nr. U92006-008163/29.11.2007, cu completările ulterioare conform fisei anexa întocmită de către Biroul Dezvoltare Urbana și Metropolitană, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a Planului Urbanistic Zonal „**Construcție locuințe colective si servicii**”, Bd. Eroilor de la Tisa nr.63, Timișoara.

Având în vedere cerințele Certificatului de Urbanism nr. 7173 din 05.12.2006, prelungit până în data de 05.12.2008;

Având în vedere Avizele Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr. 03.III/07.06.2007 și 07/PV-17.12.2007 FAVORABIL

Având în vedere Avizul Consiliului Județean Timiș nr. 157/22.11.2007;

Propunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Planului Urbanistic Zonal „**Construcție locuințe colective si servicii**”, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 63, Timișoara.

Documentația a fost inițiată de S.C. RAINBOW IMOBILIAR S.R.L. București și elaborată de firma de proiectare S.C. POLIFORM S.R.L., Timișoara, proiect nr. P06.006/2006, având ca beneficiar pe SC SINERGY EST SRL în baza *contractului de vânzare – cumpărare nr. 1454 din 19.12.2007*.

Amplasamentul studiat se află în partea sud-estică a municipiului Timișoara, în intravilan, având un front de 59,19 m la bulevardul Eroilor de la Tisa, un front de 52,77 m la strada Nicolinț și 64,77 m la strada Vărădia.

În momentul de față, amplasamentul este parțial ocupat de depozite de materiale, existând și o linie de cale ferată industrială ce deservea fosta locație și care aprovizionează în continuare, sporadic, Fabrica de bere – Timisoreana situată în vecinătatea nordică a amplasamentului studiat.

Situat în subzona unităților industriale existente, amplasamentul se găsește vis-a-vis de fabrica Guban, pe una din arterele majore de circulație ale municipiului – Bd. Eroilor de la Tisa.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Construcție locuințe colective si servicii**” Bd. Eroilor de la Tisa, nr.63, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului

Limita nordică a terenului este constituită de strada Vărădia, cu un profil transversal neregulat, și cu un front nordic format din parcele cu case unifamiliale, cu un regim de înălțime permis de P, P+2E.

Limita sudică a terenului este constituită de bulevardul Eroilor de la Tisa și platforma tehnologică a GUBAN S.A.

Limita vestică a terenului este constituită de strada Nicolinț, pe care există traseul căii ferate industriale ce deservește fabrica de bere.

Limita estică este reprezentată de un imobil de locuit aparținând URBIS cu un regim de înălțime de P+2E.

Terenul, în suprafață totală de 3.294 mp, este constituit din parcelele aflate actualmente în proprietatea S.C. SINERGY EST S.R.L. în baza contractului de vânzare – cumpărare nr. 1454/19.12.2007, identificate prin C.F. nr. 128804 – Timișoara, nr. cadastral 7237/3; 7291/2; 7292; 7293 – gradina Bv. Eroilor 63 și teren intravilan cu depozite de materiale, în suprafața de 3.294 mp.

Prezenta documentație are ca obiect schimbarea caracterului zonei funcționale a terenului studiat, din subzonă de depozitare – industrie existentă, în subzonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri propusă.

Prin documentație se propune realizarea unui imobil cu locuințe colective și parțial spații pentru servicii amplasate la parterul imobilului, cu un regim de înălțime de 2S+P+8E+2Er.

Propunerea urmărește generarea unei tranziții de la regimul de înălțime maxim propus, prin reducerea nivelului la 2S+P+3E spre strada Vărădia și spre clădirea existentă pe Bd. Eroilor de la Tisa nr. 65.

Intervenția constă în realizarea a unui imobil de locuințe și servicii, cu trei case de scară, cu un total de 62 apartamente, cu 2, 3 și 4 camere (tip duplex). Clădirea va adăposti la demisol: parcajul colectiv, adăpost de protecție civilă, spații de depozitare și spații tehnice. Incinta se va amenaja cu platformă de parcare, spații verzi, locuri de joacă pentru copii și platformă de gospodărie comunală.

Accesul pietonal și rutier este asigurat atât din Bd. Eroilor de la Tisa cât și de pe strada Vărădia. Se vor crea accese carosabile în interiorul parcelei, ce vor permite accesul mașinilor de intervenție, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. TH2007-001674/19.04.2007. Imobilul se va dota în mod obligatoriu a cu lift conform "Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe", aprobat cu ordinul nr. 71/N din 27 martie 1997.

Indicii de construibilitate propuși în documentație sunt:

POT maxim = 40 %

CUT maxim = 3,5

Spații verzi = 27%

Regim maxim de înălțime admis va fi 2S+P+8E+2Er

2S+P+3E spre strada Vărădia

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse **exclusiv** pe parcela deținută de beneficiari, în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferent P.U.G. și sub rezerva dotării în mod obligatoriu a imobilului cu lift (la peste P+5 - sunt necesare 2 ascensoare conform "Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe", aprobat cu ordinul nr. 71/N din 27 martie 1997). Astfel, datorită solicitărilor din CTATU din 07.06.2007, strada Vărădia cu profil neregulat în zona lotului beneficiarilor, a fost propusă a se reglementa la 2 benzi de circulație, în vederea asigurării unui flux normal al circulației rutiere.

Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.)

Planul Urbanistic Zonal „Construcție locuințe colective si servicii” Bd. Eroilor de la Tisa, nr. 63, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea o valabilitate de 10 ani.

VICEPRIMAR,
Ing. Dorel BORZA

DIRECTOR,
Arh. Șef Emilian Sorin CIURARIU

Pt ȘEF BIROU
Arh. Loredana PĂLĂLĂU

CONSILIER,
Ing. Sorina POPA

AVIZAT JURIDIC,