

REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “Locuințe colective, D+P+3E+Mansarda partiala”, Str. Ion Roata nr. 55, Timișoara

Către Comisiile Consiliului Local al Municipiului Timișoara

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara;

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. U32007 - 002837/ 08.06.2007 privind aprobarea **Planului Urbanistic de Detaliu “ Locuințe colective, D+P+3E/5E+Mp”, Str. Ion Roata nr. 55, Timișoara;**

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism, nr. 1561/21.03.2007;

Propunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației **Plan Urbanistic de Detaliu “ Locuințe colective, D+P+3E/5E+Mp”, Str. Ion Roata nr. 55, Timișoara.**

Planul Urbanistic de Detaliu este elaborat de proiectantul S.C. CUB - ART SRL, proiect nr.16/2007, la cererea beneficiarului GIUCHICI ELISABETA.

Terenul studiat în cadrul P.U.D. este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de nord – est a Municipiului Timișoara, într-o fasie slab construită (locuințe individuale P, P+1E+M), ținând cont de vecinatatea cartierului de blocuri în regim de înălțime P+4E din apropiere terenul este situat pe str. Ion Roata, la intersecția acesteia cu str. Luigi Galvani, în zona cartierului Ion Ionescu de la Brad – Fabric Vii.

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit pentru care este necesar avizul Consiliului Județean Timiș.

Având în vedere specificul documentației de urbanism depuse, respectiv „locuințe colective” și impactul asupra vecinătăților deja construite nu se impune prezentarea acordului notarial, conform reglementărilor Ordinului ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Anexa 2. lit. b.4.

Suprafața totală studiată în cadrul P.U.D. este de 713 mp. și este proprietatea privată a GIUCHICI ELISABETA, având nr. topo. 30080, înscris în CF nr. 144724 Timișoara. Parcela care face obiectul P.U.D. este scoasă din circuitul agricol, conform extrasului C.F. anexat documentației.

Conform PUG terenul se află situat în zona de locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1E+M, la limita locuințelor colective P+4E edificate dinspre strazile Holdelor și Borzesti. Calitatea urbană în porțiunea de front stradal luată în studiu este necorespunzătoare în mare parte, atât ca regim de înălțime cât și ca eficiența pentru ritmul de dezvoltare accentuat al Municipiului Timișoara.

Accesul auto pe parcela se va face din str. Ion Roata, circulația desfășurându-se pe ambele sensuri. De asemenea un al doilea acces se va asigura din aleea carosabilă învecinată, în partea de vest a terenului. La nivelul parterului se va asigura accesul auto în demisol, respectiv în curtea blocului. Parterul va fi la randul sau înalt, pentru a permite funcționalitatea subsolului și realizarea parcajelor.

Pe teren, în prezent, se afla pozate grupat conducte de termoficare (tur – retur și apă caldă menajeră), conform planului de situație avizat de SC Colterm SA. Se va păstra traseul și conductele de termoficare care pleacă din punctul termic învecinat. Soluția constructivă a clădirii se va stabili astfel încât traseul conductelor de termoficare să fie păstrat și inclus în funcționalitatea subsolului. La faza de proiect tehnic, proiectantul se va consulta cu compartimentul tehnic de specialitate din cadrul SC Colterm SA pentru rezolvarea tehnică a traseului conductelor de termoficare. De asemenea terenul este străbatut de o linie electrică aeriană.

Sunt prevăzute bransamente la rețelele edilitare existente în zonă, pentru a deservi obiectivul propus.

Locurile de parcare pentru funcțiunile propuse, în conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism, sunt asigurate în subsolul imobilului și la sol pentru locuințele.

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

POT maxim = 45 % - funcțiune mixtă locuințe colective și servicii, comerț

CUT maxim = 3,5

Regim maxim de înălțime S+P+5E+Mp

Recomandarile Direcției de Urbanism sunt:

Retragerea față de limite conform RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002.

Pastrarea aliniamentului existent în zona, generat de imobilele cu care se învecinează stanga – dreapta.

Conformarea imobilului cu HG nr. 525/1996 referitoare la regimul de înălțime față de construcțiile existente cu care se învecinează și anume două etaje față de regimul de înălțime al imobilelor învecinate, în regim maxim de înălțime D+P+3E+Mansarda parțială.

Având în vedere regimul de înălțime propus, prin soluția arhitecturală prezentată este prevăzut lift pentru accesul persoanelor, în conformitate cu normele în vigoare.

Se vor respecta condițiile impuse de 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.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.)

Planului Urbanistic de Detaliu “ **Locuințe colective, D+P+3E+Mansarda parțială**”, **Str. Ion Roata nr. 55, Timișoara** se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea o valabilitate de 10 ani.

VICEPRIMAR,
Ing. Dorel BORZA

ARHITECT,
Arh. Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER,
Ing. Gabriela POPA

CONSILIER
Jr. Cristina CODREANU

AVIZAT JURIDIC,
Jr. Mirela LASUSCHEVICI