

REFERAT

pentru avizarea Planului Urbanistic de Detaliu: **„Ansamblu de locuințe colective si servicii”**
str. Ion Ionescu de la Brad nr.11, 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. U22007-004045/18.07.2007, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a Planului Urbanistic de Detaliu **„Ansamblu de locuințe colective si servicii”** str. Ion Ionescu de la Brad nr.11, Timișoara

Având în vedere cerințele **Certificatului de Urbanism nr. 1002 din 22.02.2007.**

Propunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Planului Urbanistic de Detaliu **„Ansamblu de locuințe colective si servicii”** strada Ion Ionescu de la Brad nr.11, Timișoara.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord la limita cu teritoriul administrativ al comunei Dumbrița. Parcela, cu front la strada Ion Ionescu de la Brad și la strada Constructorilor, este situată în apropierea intersecției străzii Ion Ionescu de la Brad cu strada Holdelor.

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

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 186/2003, amplasamentul se încadrează în prezent în subzona rezidențială propusă cu cladiri P, P+1E, P+2E. Documentația este inițiată de beneficiarul **S.C. CRISTIAN ANDRONIC S.R.L.** și elaborată de **S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L.**, Timișoara, proiect nr. 33/2006.

Terenul aflat în proprietatea S.C. ANDRONIC CRISTIAN S.R.L. este identificat prin C.F. nr. 2147 Timisoara, nr. cadastral 2206/1-2207-2208/1 în suprafață de 13.836 mp.

Terenul este identificat pe planul Primăriei cu adresa strada Ion Ionescu de la Brad nr.11 cu o suprafață de 13.836 mp. Acesta are o formă neregulată și se învecinează în partea dreaptă cu incinta B.J.A.T.M.-ului, iar în partea stângă cu proprietate privată a lui S.C. VALERAM S.R.L. La nord și la sud este delimitat de străzi, str. Constructorilor și str. Ion Ionescu de la Brad.

Terenul este în prezent liber, fiind ocupat doar de o casă parter, în suprafața de 111,10 mp, ce se va refunctionaliza și restaura. Documentația are drept obiectiv realizarea unui ansamblu cu locuințe colective și servicii cu regim de înălțime variabil, ajungând până la D+P+6E+Penthouse, pentru zona situată spre str. Constructorilor, strada ce face parte din viitorul Inel IV de circulație.

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse, se va asigura de pe strada Ion Ionescu de la Brad precum și de pe strada Constructorilor. Se vor mai propune drumuri de incintă în interiorul terenului aflat în discuție, ce vor permite intervenția mașinilor pompierilor. Se va ține cont și de posibilitatea de dezvoltare ulterioară a zonei prin realizarea unui drum de 16m ce va traversa transversal terenul, între depoul R.A.T.T. și prelungirea străzii Holdelor.

Ansamblul de locuințe colective propus, va fi divizat în două zone de noua strada propusă.

ZONA 1 – se dezvoltă între strada Ion Ionescu de la Brad și noua strada. În această zonă, intervențiile propuse constau în realizarea de locuințe colective distribuite în două blocuri cu un total de 6 case de scară ce vor conține un total de 60 apartamente, cu 1, 2 și 3 camere. Regimul de înălțime propus pentru ZONA 1 este de D+P+2E+Penthouse.

Tot în această zonă, clădirea existentă pe teren, va fi integrată într-o clădire de servicii propusă, cu un regim de înălțime de P+2E+M. Ea va putea acomoda în viitor funcțiuni necesare ansamblului de locuințe: cabinet stomatologic, grădiniță, farmacie, etc.

Se vor realiza locuri de parcare atât la nivelul terenului în exteriorul clădirilor cât și în garaje individuale, la demisolului clădirilor.

Incinta se va amenaja cu spații verzi, locuri de joacă pentru copii, alei, platforme de gospodărie comună.

ZONA 2 – se dezvoltă între noua stradă transversală și strada Constructorilor. În această zonă se propune mobilarea terenului cu locuințe colective dispuse în 3 case de scară, cu un regim de înălțime variabil, de la D+P+5E, la D+P+6E și D+P+6E+Penthouse, conținând un total de 176 apartamente, cu 1, 2, 3 și 4 camere.

Soluția urbanistică propusă, urmărește crearea unui accent volumetric spre strada Constructorilor - viitorul Inel IV, spre care s-a orientat corpul de clădire cu regim de înălțime maxim: D+P+6E+Penthouse.

Ansamblul propune un total de 236 apartamente, cu un total estimat de 371 locatari.

Se vor asigura parcare la nivelul terenului și parcaje colective la demisolul clădirilor în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr.TH2007-003151/05.07.2007.

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 aferentă P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002.

Autorizația de Construire se va emite doar după ce suprafețele de teren afectate de drumuri vor deveni domeniul public.

Indicii propuși prin documentație sunt:

POT max = 28 %

CUT max = 2

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAXIM - **pentru ZONA 1** va fi de D+P+2E+Penthouse.

- **pentru ZONA 2** va fi de D+P+6E+Penthouse

La realizarea construcțiilor 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 cerute prin Certificatul de Urbanism, în conformitate cu legislația în vigoare și Ghidul 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.)

Planul Urbanistic de Detaliu „**Ansamblu de locuințe colective și servicii**” str. Ion Ionescu de la Brad nr.11, 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 Sorin Emilian CIURARIU

Pt. ȘEF BIROU
Arh. Loredana PĂLĂLĂU

CONSILIER,
Ing. Gabriela POPA

AVIZAT JURIDIC,
Jr. Mirela LASUSCHEVICI