

s.c. ARHITEKT STUDIO A s.r.l.
300005 Timișoara, str. dr. Nicolae Paulescu nr.1, ap.20

PROIECT: P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE , nr. 52, 2017

AMPLASAMENT: strada KIMEL, nr 7, Timișoara, jud. TIMIȘ

BENEFICIAR: S.C. MOSAICO PIU S.R.L.

FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE

BORDEROU PIESE SCRISE

-
1. FOAIE DE CAPĂT
 2. BORDEROU
 3. MEMORIU DE PREZENTARE
 4. ACTE:
 - Certificat de urbanism
 - Extras C.F.
 - C.U.I.
-

BORDEROU PIESE DESENATE

-
- | | |
|--------------|-----------------------------|
| pl. nr. A01. | ÎNCADRARE ÎN ZONA |
| pl. nr. A02. | ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE |
| pl. nr. A03. | REGLEMENTARI URBANISTICE |
| pl. nr. A04. | POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE |
| pl. nr. A05. | VOLUMETRII, PERSPECTIVE |
-

MEMORIU DE PREZENTARE - P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării	P.U.Z. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Beneficiar	S.C. MOSAICO PIU S.R.L.
Amplasament	strada KIMELnr. 7, Timișoara, jud. TIMIȘ
Proiectant general	s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.
Proiectant arhitectură	s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.
Număr proiect	52/ 2017
Faza de proiectare	Studiu de oportunitate

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Incadrarea în localitate, limite, vecinătăți

Zona studiată este amplasată în partea de nord a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara.

Delimitarea și încadrarea zonei studiate și reglementate este conform planșelor anexate în partea desenată, astfel:

- în partea de nord: strada Constructorilor (Inel IV);
- în partea de vest: – PUZ aprobat destinat locuirii și serviciilor;
- în partea de sud: parcele destinate locuirii, și serviciilor
- în partea de est: – teren liber și apoi PUZ aprobat destinat locuirii și serviciilor;

2.2. Descrierea amplasamentului. Evoluția zonei.

Terenul studiat este alcătuit din 1 teren, înscris în C.F. 426998, având o suprafață de 5030 mp, se află în proprietatea privată a s.c. MOSAICO PIU s.r.l., inițiatorul acestui PUZ. Terenul este situat în intravilan, iar ca și categorie de folosință este arabil.

Funcțiuni

Cvartalul din care face parte amplasamentul are următoarele tipuri de funcțiuni:

Conform PUZ aprobat cu HCL 186/ 2003

- zona rezidențială mixtă cu regim de înălțime P, P+1E; P+2E

Conform PUZ adiacente aprobate conform HCL 76/2011, HCL 304/2007, HCL 545/2008, HCL din 28.10.2008

- locuire și funcțiuni complementare cu regim de înălțime S+P+6E+Er, locuire și servicii cu regim de înălțime S+P+6E+Er sau S+P+2E+Er spre zona Ion Ionescu de la Brad

2.3. Echipare edilitară

Strada Constructorilor este echipată edilitare cu toate utilitățile necesare (electricitate, apă-canal, gaz). Terenul studiat este amplasat adiacent rețelelor, iar din acest motiv racordarea la utilități este facilă. La nivel de PUZ se vor face propuneri concrete de racordare și branșare.

3. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. TIMIȘOARA

ÎNCADRAREA ÎN MASTERPLAN – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ – ianuarie 2012

Conform P.U.G. aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 Timișoara, terenul este situat UTR 24

-în zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, parcela afectată de Inelul IV de circulație . Regim de înălțime pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare P-P+2E, POT max 40%.

În propunerile făcute în PUG Timișoara aflat în Etapa a 3-a, zona este **ULiC – Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime- individuale și colective mici**. Din punct de vedere funcțional se permit următoarele:

- structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă cu maxim două unități locative pe nivel și un număr de maximum 4 niveluri, servicii cu acces public (de proximitate), servicii profesionale sau manufacturiere , institutiile de învățământ(creșe, grădinițe, școli)

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, INDICATORII PROPUȘI

4.1. Elemente de tema

Potrivit temei lansate de beneficiar s-a dorit obținerea unei zone mixte de locuire colectivă, funcțiuni complementare și servicii

Pentru asigurarea accesului la clădiri s-au propus o cale de acces auto din strada Constructorilor, care o întregeste pe cea din PUZ aprobat la Vest cât și din strada Holdelor. Se vor amenaja accese pietonale, auto, locuri de parcare, spații verzi pentru fiecare parcelă.

4.2. Propuneri de zonificare funcțională, regim de înălțime, indici urbanistici

Indici urbanistici

Construcțiile propuse se vor realiza respectând următoarele reguli:

- față de limita de sud- est, se va respecta o retragere de 5 m, respectiv 1/2 din înălțimea construcțiilor
- față de limita de nord- vest, se va respecta o retragere de 6,5 m, cu păstrarea de 3,5 m carosabil și 3m spațiu verde și pietonal
- amplasarea în interiorul parcelei se va realiza cu respectarea Codului Civil și a planșei de Reglementări urbanistice din cadrul P.U.Z..
- regimul maxim de înălțime admis pentru locuire colectivă și funcțiuni complementare este de S+P+2E+Er; H cornisa maxim S+P+2E+Er =13 m, S+P+2E= 10 m
- regimul maxim de înălțime admis pentru locuire colectivă și servicii este de S+P+2E+Er; H cornisa maxim S+P+2E+Er =13 m, S+P+2E= 10 m

BILANȚ TERITORIAL existent

SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN	5030,00 mp	100%
SUPRAFAȚA ARABIL INTRAVILAN	5030,00 mp	100%

BILANȚ TERITORIAL propus

UTR 1		
LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	1717,52mp	34,14%
SPATIU VERDE AFERENT UTR 1	429,48 mp	8,55%
UTR 2		
LOCUIRE COLECTIVA SI SERVICII	725,23	14,41%
SPAȚIU VERDE AFERENT UTR 2	169,83	3,38%
DRUMURI, SPATII VERZI ALINIAMENT SI PIETONAL	1987,94 mp	39,52%
TOTAL	5030,00 mp	100%

Indici urbanistici propusi

Pentru UTR 1 zona de locuinte și functiuni complementare- în suprafața 2147 mp

Subsol - POT 80%

P+2E+Er - POT 40%, CUT 2,5

Pentru UTR 2 zona de locuinte și servicii - în suprafața de 895,06 mp

Subsol - POT 80%

P+2E+Er - POT 40%, CUT 2,5

Întocmit,
arh. Căpraru Roxana

Sef de proiect,
arh. Ionașiu Adrian Florin