

FOAIE DE CAPAT

PROIECT NR. 102/2018

**DENUMIRE PROIECT : PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA MIXTA – SERVICII, COMERT SI
LOCUIRE**

**AMPLASAMENT :Timisoara, strada Ofcea, nr. 22, 20, 18, nr. top 6939, 6940, 6941/6942.
6943**

BENEFICIAR :CROITORU RADU VIOREL

**PROIECTANT GENERAL :SC ATG STUDIO SRL
TIMISOARA, STRADA LOICHITA VASILE, NR. 1-3, SAD 6
AJ35/1251/2014 CUI 33168060
Tel.: +40 356 204080 Mob.: +40 721 424360
E-mail: office@2atim.com**

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Denumire proiect	: PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA MIXTA – SERVICII, COMERT SI LOUIRE
Amplasament	: Timisoara, strada Ofcea, nr. 22, 20, 18, nr. top 6939, 6940, 6941/6942.
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: CROITORU RADU VIOREL.
Proiectant general	: SC ATG STUDIO SRL TIMISOARA, STRADA LOICHITA VASILE, NR. 1-3, SAD 6 AJ35/1251/2014 CUI 33168060 Tel.: +40 356 204080 Mob.: +40 721 424360 E-mail: office@2atim.com

1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect **realizarea unei zone MIXTE avand ca si functiuni incluse: comert/servicii, cazare tip hostel, locuinte, cu regim variabil de inaltime, de la S+P+2E +Er pana la S+P+3E+2Er.**

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul.

Din punct de vedere juridic terenurile pe care se propune zona sunt aflate in proprietatea a trei persoane fizice/juridice distincte, initiatorul proiectului fiind proprietarul parcelei cu nr.20 – Croitoru Radu Viorel.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona
- Legislatia in vigoare

2. PROPUNERI

Parcelele propuse a fi reglementate prin PUZ se afla la confluenta a doua tipuri de zone: cea de locuire colectiva P+4E si cea de locuire individuala P+2E, ambele zone avand functiuni complementare locuirii (comert la parter, servicii medicale, etc). In proximitate se afla cladiri avand si functiunile de invatamant sau sanatate. Prin urmare se constata un caracter neomogen al zonei.

Conform plansei de reglementari, se propune un regim de inaltime crescator, de la S+P+2E +Et. Retras, pe parcela cu nr.18, la S+P+3E+2Et. Retras pe parcela cu nr.20 si 22, realizandu-se trecerea intre cele doua regimuri de inaltime existente.

Astfel, se iau in considerare distantele fata de cladirile invecinate si insorirea acestora respectand normele sanitare in vigoare.

Funciunile propuse vor fi:

- Comert / servicii la parter (magazine, cabinet medical, etc)
- Hostel la etajele 1,2,3 pe parcela cu nr.20
- Apartamente la etajele retrase, pe parcela cu nr.20
- Apartamente la etaje, pe parcelele 22 si 20.

Cerintele temei de arhitectura vor include:

- Rezolvarea necesarului de parcare pe parcela in subsol sau/si la teren
- Rezolvarea volumetrica astfel incat sa se realizeze o tranzitie de la regimul de inaltime P+1E +M la P+4E existente
- Preluarea fronturilor existente din cele doua zone

Ca si tratament de fatada, cele trei cladiri vor fi tratate ca un ansamblu, avand o unitate compozitionala si de stil, chiar daca vor fi pe parcele diferite.

Indici constructive propusi:

Suprafata totala a parcelelor	1808,4 mp
POT maxim propus	60%
CUT maxim propus	1,2
Zona verde	5% organizata compact in interiorul parcelelor

Echiparea edilitara se va asigura prin conectarea la retele existnte in zona.

Accesul la parcare se va asigura pentru fiecare parcela in parte.

Intocmit
arh. Gabriel T. Almajan