

S.C. STUDIO TZK S.R.L.

Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3

CUI 35590818 J35/307/2016

0724 121 239

a2tzak@yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA INVESTITIEI **PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL 2S+P+7E PENTRU COMERT, SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Liege si Calea Aradului**

C.F. nr. 407787 si CF 412464

BENEFICIAR: **MATEI VIOREL SI MATEI EMILIA**

PROIECTANT GENERAL: **SC STUDIO TZK SRL**

FAZA DE PROIECTARE: **ETAPA I - PLAN URBANISTIC ZONAL**

DATA ELABORARII: **APRILIE 2019**

OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata totala de 1460 mp a unui proiect in faza Plan Urbanistic Zonal care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unr constructii pentru comert, servicii locuinte colective.

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in relatie cu functiunile din zona;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Noul Plan Urbanistic General, Etapa 3, revizia 3;
- Ridicarea topografica pentru zona studziata.

Elaborarea documentatiei s-a realizat in baza urmatoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 modificata prin OUG nr. 100/2016, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 1460 mp, ocupat partial de constructii este situat in intravilanul Municipiului Timisoara, pe str, Liege si Calea Aradului constand in teren in intravilan, cu suprafata de 1460 mp, CF 407787 si CF 412464

SITUATIA EXISTENTA

Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice (evolutia zonei, incadrare in localitate, circulatii)

In prezent, situl studiat, aflat in zona nordica a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara este reglementata prin **PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - UTR 19.**

Terenul este delimitat astfel:

- Nord: str Liege
- Est: Calea Aradului
- Sud si Vest: parcele proprietate primaria municipiului Timisoara

Circulatie

In prezent, accesul rutier la amplasament este asigurat din str. Liege si Calea Aradului drumuri ce fac parte din rețeaua majora de circulație a Municipiului Timisoara.

B-dul Liviu Rebreanu este echipat edilitar cu utilitatile necesare

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUȘI

Avand in vedere situatia din teren, ridicarea topografica, functiunea prevazuta prin **PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018**, documentatiile de urbanism aprobate in zona si vecinatatile, prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea realizarii unui **imobil pentru comert, servicii si locuinte colective.**

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentație tinand cont de trama stradala propusa, aliniamentele stradale si restrictiile stabilite prin documentatiile de urbanism aprobate in zona, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG.

Aspectul arhitectural al zonei este tipica ariilor urbane adiacente bulevardelor:

- o zona de locuinte colective, cu regim redus de inaltime max. P+4E,
- o fond semnificativ de servicii si comert, dezvoltata la Calea Aradului

In cadrul prezentei documentații va fi analizata funcțiunea mixta comert-servicii si locuinte collective.

Accesul pietonal si rutier la obiectivul propus se va asigura prin reconfigurarea accesului existent pe strada Liege si crearea unui acces nou pe strada existent la sud.

Solutia urbanistica propune mobilarea terenului cu o cladire avand regim de inaltime 2S+P+7E

Se vor asigura parcarri la nivelul subsolurilor cladirii prin acces cu lift pentru autoturisme si la nivelul terenului..

Indicii urbanistici propusi prin documentatie sunt:

POT max. = 40%

CUT max. = 3

Spații verzi - minim 20%.

H max. atic Et 7 = 33,50 m/CTS

Constructia se va amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor:

Conform plansa Reglementari urbanistice

Asigurarea utilitatilor: se vor reloca si redimensiona bransamentele existente (apa/canal, energie electrica, gaze natural, salubritate).

PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE

La baza solutiilor propuse prin prezenta documentație a stat realizarea unei dezvoltări urbane corelata cu necesitatiile actuale ale pietei, cu legislația in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului.

Avand in vedere cele prezentate, consideram ca Solutia propusa se integreaza perfect in funcțiunea zonei si poate satisface cerintele actuale ale pietei.

Propuneri de informare si consultare a publicului

Informarea publicului se va realiza in continuare prin anunturile in presa locala din cadrul procedurilor de obtinere a avizului de mediu, prin afisare pe site-ul PMT si prin panouri de informare afisate pe amplasament si in vecinatatea acestuia, consultarea urmand a se realiza in cadrul intalnirii Proiectantului cu publicul ce are loc la Primaria Municipiului Timisoara.

Intocmit,
Arh. TUTAC ALIN OTNIEL