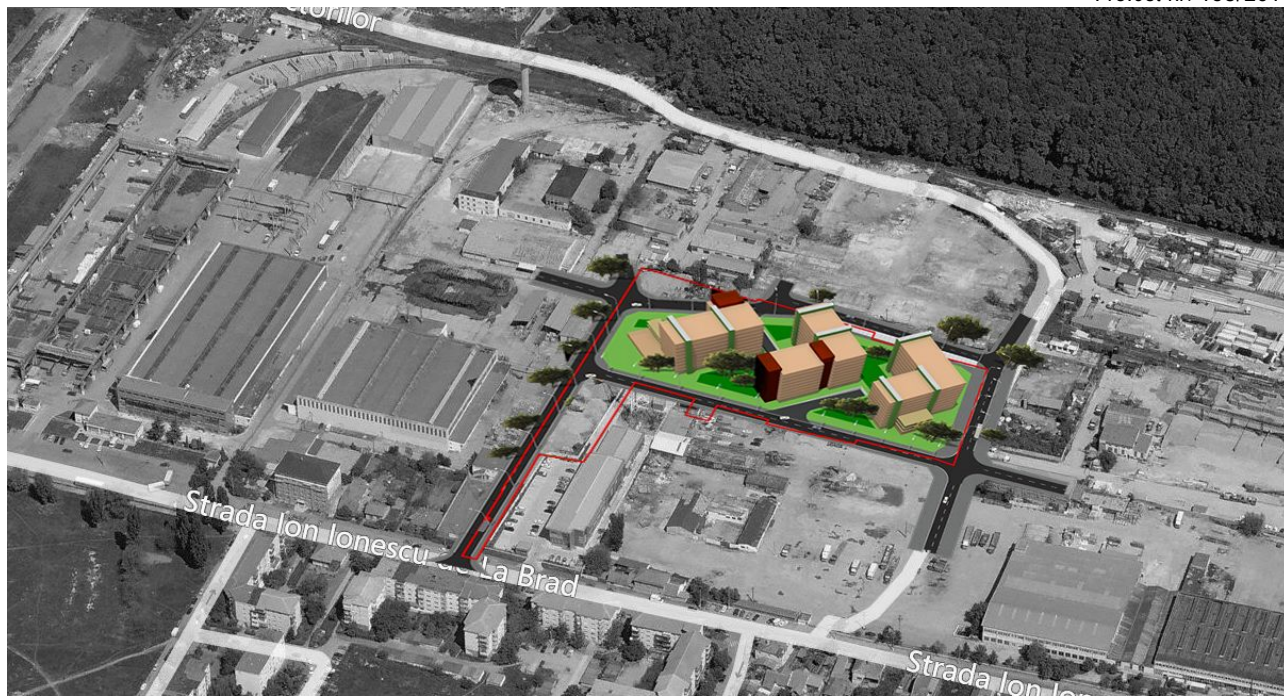


## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 153/2011



### **P.U.Z. "Construire complex locuinte, birouri si servicii in regim de inaltime P+8E"**

Terenul pentru care se va realiza P.U.Z.-ul este cel situat pe Str. Ion Ionescu de la Brad Nr.27/A, identificat prin C.F. 405205, nr. top. 2234/1/1/1/1; C.F. 425206, nr. top. 2234/2/1/2; C.F. 425163, nr. top. 2234/2-5/2/2/3-2236/2/3, avand drept proprietar S.C. SERVCON S.A.

Aceasta propunere s-a realizat in urma obtinerii in prealabil a avizului de oportunitate cu Nr. 23/15.10.2015 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara.

Conform avizului, pentru P.U.Z. s-a studiat o zona cuprinsa intre Str. Ion Ionescu de la Brad – la S, Bd. Constructorilor spre N, terenul studiat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 545/16.12.2008.

Acest P.U.Z. a avut la baza Studiul de Oportunitate, P.U.G.-ul in vigoare al Municipiului Timisoara si documentatiile deja aprobate in zona.

Respectivele documentatii studiate sunt :

- P.U.Z. „Ansamblu locuinte sociale” – aprobat prin HCL Nr. 472 /28.10.2008
- P.U.Z. „Ansamblu locuinte colective si servicii” – aprobat prin HCLMT Nr. 304 /31.07.2007
- P.U.Z. „Complex de locuinte cu functiuni complementare” – aprobat prin HCLMT Nr. 301 /13.05.2008
- P.U.Z. „Zona de locuinte colective, servicii si functiuni complementare” – aprobat prin HCLMT Nr. 545 /16.12.2008

Prin P.U.G. pentru acest teren a fost prevazuta RiM PUZ - restructurarea zonelor cu caracter industrial in zone mixte, in zona au fost aprobate o serie de documentatii ce prevad modificarea caracterului zonei intr-unul locativ, iar spre calea Lipovei au fost deja edificate o serie de locuinte – s-a propus schimbarea destinatiei terenului si realizarea unor cladiri de birouri servicii si cu functiune rezidentiala. Amplasamentul a doua dintre documentatiile pentru cladiri rezidentiale deja aprobate este chiar la nord fata de proprietatea pentru care se

realizeaza P.U.Z.-ul, invecinandu-se cu acestea. Au fost de asemenea corelate si caile de circulatie cu cele deja aprobate.

Mai trebuie mentionat faptul ca peste drum de zona studziata – respectiv pe cealalta parte a Str. Ion Ionescu de la Brad exista o serie de blocuri, astfel se continua si se va extinde functiunea rezidentiala mixata cu servicii de la sud de Str. Ionescu de la Brad spre Padurea Verde.

Astfel, prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune intarirea caracterului zonei si schimbarea destinatiei terenului din teren destinat functiunilor industriale, in teren destinat cladirilor rezidentiale avand ca functiune complementara cea de birouri si servicii.

Se propune realizarea a trei parcele - una de spatii verzi, una mixta de locuinte, birouri si servicii si una cu functiune mixta de birouri si servicii.

**Parcela 1** (locuinte, servicii si birouri) -  $S = 10782.30$  mp

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. existent = 21.72%, P.O.T. propus = 40 %

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. existent = 0.217, C.U.T. propus = 2.80

H maxim pentru 2S + P + 8E - 28 m

**Parcela 2** -  $S = 583.30$  mp

Parcela spatii verzi

**Parcela 3** -  $S = 1053.60$  mp

Parcela cu functiune mixta birouri si servicii

POT max propus = 40 % CUT max propus = 1.20

H maxim pentru P + 2E - 10 m

Din punct de vedere al acceselor au fost propuse o serie de accese pe parcele din drumurile noi prevazute, accese reprezentate in plansele din documentatie, de asemenea au mai fost prevazute o serie de accese pietonale sa deserveasca cladirile iar necesarul de parcaje sunt prevazute a fi amplasate la cele doua nivele de subsol prevazute.

Din punct de vedere al spatiilor verzi, pe langa parcela cu destinati exclusiva de spatiu verde, in cadrul parcelei cu functiune mixta de locuinte, birouri si servicii fiind prevazut un POT de 40 %, restul terenului fiind ocupat la nivelul solului de spatii verzi si pietete, precum si de un loc de joaca pentru copii. Astfel se va asigura un minimum de spatii verzi de 20 % pentru intreg terenul.

Intocmit  
Arh. BELEA Daniel