



MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

P.U.Z. " CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E+ER, LOCUITE SI SPATII CU ALTA DESTINATIE, REALIZARE ACESE NOI (AUTO SI PIETONALE), MODERNIZARE SI AMENAJARE PARCELA"

conf. Aviz de initiere 02/23.02.2017

Beneficiar **MEICI MARIUS**

Amplasament **MUN. TIMISOARA, JUD. TIMIȘ**

Lucrarea are la baza certificatul de urbanism nr. 4444 din 24.10.2016, , emis de Primaria Municipiului Timisoara.

Obiectul prezentului proiect il constituie promovarea unei investitii private, privind realizarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pentru dezvoltarea unui imobil de locuire colectiva si functiuni complementare cu alta destinatie pentru parter si etajul 1, conform avizului de initiere nr. 02/23.02.2017.

Tema de proiectare are ca obiect refunctionalizarea prin mobilare a unei suprafete de teren de 879 mp, aflata in mun. Timisoara pe strada Mangalia nr.1 la intersectia cu str. Budai Deleanu

Conform prevederilor Noului PUG, zona studiata face parte din M1 **ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC** (conform plansa U02 Zonificarea propusa).

Conform MASTERPLAN-ului, amplasamentul studiat se incadreaza la POLITICA 6 "Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii", PROGRAM 1 "cresterea calitatii mediului locuit in cartierele rezidentiale"

La analiza zonei (pe o raza de 500 m fata de locatia amplasamentului), s-a observat ca ii este caracteristica o distributie neuniforma a tipurilor de locuire (locuire colectiva, locuire semicolectiva si individuala). De asemenea se observa ca locuintele deschise strazii Budai Deleanu au amenajate spatii comerciale de mici dimensiuni cu functiuni : bijuterie, birotica, comert cu materiale de constructii, salon de coafura, service imprimante si calculatoare, showroom electronice, etc.

Din acest punct de vedere, functiunea investitiei propuse, este compatibila cu functiunea prevazuta in Noul PUG, si se inscrie in intregirea propunerii de dezvoltare a imobilelor rezidentiale cu spatii comerciale la parter.

Parcela studiata inscrisa in CF nr. 424769, in suprafata totala de 879 mp, se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea de sud-est a orasului, si este in proprietatea privata a d-lui Meici Marius.

In prezent intilnim pe amplasament un imobil dezafectat (locuinta) in regim de inaltime parter

-suprafata teren	-St = 879 mp;	POT = 37.8 %
-suprafata construita	-Sc = 333 mp;	CUT = 0.37

-suprafata neconstruita este utilizata pentru o platforma de beton **S=330 mp** ce deserveste spatiu pentru parcare, restul suprafetei ramanand pentru gradina **S= 216 mp** .

Constructia existenta este desfasurata la frontul stradal si latura posterioara dreapta pe limita de proprietate, avind curtea deschisa catre posteriorul parcelei si latura stinga.

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si valorificarea proprietatii avind in vedere pozitia avantajoasa a imobilului.

Concluzionind, pentru valorificarea proprietatii propunem :

- Amenajarea parcajelor, pentru functiunea rezidentiala)in interiorul proprietatii la subsol
- Asigurarea unui cadru optim pentru un imobil de locuinte colective pentru etajele superioare (1-5 si Er)si functiuni complementare (servicii comerciale si birouri cu trafic de persoane redus) pentru parter si etajul 1
- Asigurarea acceselor atat pietonale cit si rutiere
- Spatii verzi – zone verzi de aliniament cu rol de protectie
- **Indicatori urbanistici pe terenul beneficiarului: POTmax=50%(pentru functiuni complementare P+1E), POTmax=40%(pentru functiunea de locuire), CUTmax=3.00, regim de inaltime maxim S+P+5E+Er, H max cornisa=18m, Hmax=21.00;**
- Se va respecta procentul de spatii verzi de min 30%;
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilitatilor prin suplimentarea gabaritelor bransamentelor existente.

Functiunile propuse amplasate pe terenul pe care se propune P.U.Z.-ul, ce face obiectul acestei documentatii, vor fi doar functiuni fara impact asupra mediului.

Întocmit,
Şef de proiect
arh. Demidov Sergiu