

MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

" ANSAMBLU MIXT DE LOCUINTE INSIRUITE P+1E SI LOCUINTE COLECTIVE P+1E+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ; REALIZARE ACESE NOI SI PARCAJE SI AMENAJARE PARCELE "

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE 08/01.02.2018

Amplasament	JUDEȚUL TIMIȘ, MUN. TIMISOARA, STR. PAUL CONSTANTINESCU NR. 28,30,32,34 CF - 435085,435090,435093,435084,435152,435316
Beneficiar	PALD ENGINEERING SRL
Proiect	NR. 164/2017
Proiectare de arhitectura	SC VLADAX CONSULTING SRL Str. prof. Mircea Neamtu nr.24

Lucrarea are la baza certificatul de urbanism nr. 4025/14.09.2017 emis de Primaria Municipiului Timisoara.

Obiectul prezentului proiect il constituie promovarea unei investitii private, privind realizarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pentru dezvoltarea unui ansamblu rezidential de locuinte insiruite si colective in regim de inaltime maxim P+1E+M.

Tema de proiectare are ca obiect refunctionalizarea prin mobilare a unei suprafete de teren de 4014 mp, aflata in mun. Timisoara pe strada Paul Constantinescu la intersectia cu str. Talangii. in spatele pietii Flavia.

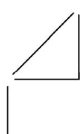
Obiectul lucrarii

La solicitarea beneficiarului, se intocmeste Studiul de oportunitate in vederea amplasarii unui ansamblu mix de locuinte insiruite cu regim de inaltime P+1E si locuinte colective cu regim mic de inaltime P+1E+M , cu amplasamentul situat in intravilanul municipiului Timisoara, pe terenul identificat prin CF **CF - 435085, 435090, 435093, 435084, 435152, 435316.**

In realizarea acestui obiectiv se va urmari:

- Amenajarea armonioasa a unei zone neconstruite intr-o zona rezidentiala de imobile cu regim de inaltime parter,P+1E, P+1E+Er/M . Terenul este compus din 6 parcele din care 4 deschise cu front stradal la strada Paul Constantinescu, definite ca teren rezidual fara nicio amenajare. Se propune amenajarea acestuia cu functiunea de locuinte insiruite (**80 %**) si colective in proportie (**20%**) din fondul construit propus.
- Integrarea si armonizarea constructiilor in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.
- Dezvoltarea zonei si ridicarea nivelului calitatii locuirii in zona
- Rezolvarea acceselor auto si pietonal precum si a parcajelor necesare.

Conform prevederilor PUG in vigoare parcela este studiata face parte din **UTR 52 – ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**



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 Paul Constantinescu si Talangii au** amenajate spatii comerciale de mici dimensiuni cu functiuni diverse : birou servicii de contabilitate, service ski si biciclete, servicii juridice, birotica, comert cu materiale de constructii, 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.

Concluzionind, pentru valorificarea proprietatii propunem :

- Amenajarea parcajelor, pentru functiunea rezidentiala in interiorul proprietatii **32 locuri de parcare**
- Asigurarea unui cadru optim pentru un imobilele propuse in regim de inaltime P+1E si P+1E+ER/M
- Asigurarea acceselor atat pietonale cit si rutiere
- Spatii verzi – zone verzi de aliniament cu rol de protectie
- **Indicatori urbanistici pe terenul beneficiarului: POTmax=40% CUTmax=1.5, regim de inaltime maxim P+1E+M**
- 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.