



Pr. Nr. 14-PRZ-18

MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

Denumirea proiectului	IMOBIL IN REGIM DE INALTIME MAXIM S+P+3E CU SPATII COMERCIALE, SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE
Amplasament	Mun. Timișoara, str. Maresal Constantin Prezan nr. 2 C.F. nr. 421778 Timisoara
Beneficiar	S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L.
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data elaborarii	MAI 2018

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat în Timișoara, str. Maresal Constantin Prezan nr. 2, în vederea realizării unui **imobil cu spatii comerciale, servicii si locuinte colective, in regim de inaltime max. S(D)+P+3E.**

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru: modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, respectiv amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Zona studiată în prezenta documentație este situată administrativ în municipiului Timișoara, în partea de sudică a acestuia și este accesibilă în prezent din partea nordică, a din str. Maresal Constantin Prezan. Accesul pietonal este asigurat în prezent de pe trotuarul aferent strazii Maresal Constantin Prezan. Zona este bine deservită de mijloace de transport în comun, care asigură legătura cu centrul și cu alte zone ale orașului.

Vecinătăți:

- la nord:

- str. Maresal Constantin Prezan si imobil locuinte colective in scris in extrasul de Carte Funciara nr. 400071-C1 - „Asociatia de proprietari Str. Maresal Constantin Prezan nr. 1”;

- la vest:

- imobil situat pe Calea Girocului (Martirilor), nr. 39, proprietatea lui El Hassaina Mousa, conform extras de Carte Funciara nr. 409570 Timisoara;
- imobil situat pe Calea Martirilor, nr. 41, proprietatea lui Nedici Nasser si a sotiei Nedici Eleonora, conform extrase de Carte Funciara nr. 427787 si 427787-C2 Timisoara;
- imobil situat pe Calea Martirilor, nr. 43, proprietatea lui Albu Traian (cota 3/16) si Kiss Andrei-Cristian (cota 13/16), conform extras de Carte Funciara nr. 400542 Timisoara;
- imobil situat pe Calea Martirilor 1989, nr. 45, proprietatea lui Bujor Florica, conform extras de Carte Funciara nr. 425936 Timisoara;
- imobil situat pe Calea Martirilor, nr. 49, proprietatea lui Demeter Alexandru si Demeter Stefania Jessica, conform extras de Carte Funciara nr. 437510 Timisoara;

- la sud:

- imobil situat pe str. Monoran, nr. 15, proprietatea lui Zastran Gheorghe si a sotiei Zastran Lia, conform extras de Carte Funciara nr. 427015 Timisoara;
- imobil situat pe str. Monoran, nr. 17, proprietatea lui Dumitrascu Victor si a sotiei Dumitrascu Simina, conform extras de Carte Funciara nr. 410913 Timisoara;

- la est:

- imobil situat pe str. Maresal Constantin Prezan, nr. 4, proprietatea lui Gatea Grigore si Gatea Viorica, conform extras de Carte Funciara nr. 403000 Timisoara;
- imobil situat pe str. Maresal Constantin Prezan, nr. 4, proprietatea SC Instgat SRL, conform extras de Carte Funciara nr. 403000-C2 Timisoara;

Terenul studiat este teren liber de constructii, neamenajat cu suprafata de 6451 mp.

Aspectul arhitectural al zonei este tipica ariilor urbane adiacente bulevardelor aflate la periferia marilor orase:

- zona de imobile destinate locuirii colective, in regim de inaltime P+4, construite in perioada comunista, dezvoltata cu precadere la N de str. Maresal Constantin Prezan;
- fond semnificativ de servicii si comert, dezvoltat la str. Martirilor Constantin Prezan si Calea Martirilor 1989;
- zona de imobile destinate locuirii individuale si colective, cu regim redus de inaltime max. P+2E+Er, dezvoltata cu precadere in interiorul cvartalului delimitat de str. Maresal C-tin. Prezan/Calea Martirilor 1989/str. Mures;

Utilitati existente in zona: apa/canal, energie electrica, gaz, retea de telefonie, retea de televiziune si date.

Acest proiect propune:

- realizarea unei cladiri in regim S+P+3E care va acomoda la nivelul subsolului, spatii pentru gararea masinilor, spatii tehnice si pentru intretinerea imobilului, la nivelul parterului cu precadere functiunea comerciala, iar la nivelele superioare spatii pentru servicii (birouri) spre frontul str. Maresal C-tin. Prezan respectiv locuinte colective spre interiorul parcelei;

- acces auto exclusiv, pentru intrare – (latime 5,50 m) din str. Maresal Constantin Prezan, positionat in dreapta imobilului, conform Pr. Nr. 51/2015 faza SF de modernizare a strazii Maresal Constantin Prezan intocmit de SC ProEx CO SRL (PTT36 – 24,5 m conf. Noului PUG, etapa 3, revizia 3) respectiv un acces auto exclusiv, pentru iesire – (latime 5,50 m) tot in str. Maresal Constantin Prezan, amplasat in stanga imobilului, pe pozitia accesului auto existent. Solutia rutiera, nu afecteaza reseaua de transport in comun existenta, statia de calatori, stalpii si retele de contact aferente.

- asigurarea in incinta a locurilor de parcare aferente functiunilor propuse, cu precadere servicii si comerciale, situate la distante de min. 5 m de ferestrele camerelor de locuit;

- prevederea unui spatiu verde amenajat;

- amenajarea unui spatiu de joaca pentru copii, echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normelor in vigoare, astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;

- realizarea unei platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de min. 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare;

Solutia urbanistica propusa se incadreaza in ansamblul studiat, respectand totodata prevederile PUZ „Zona Lidia-Muzicescu-Martirilor-Urseni” – proiect nr. 3/1997 intocmit de SC Arhitect TRIMBITAS SRL aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 91 din 1997.

Intocmit Arh.BAIA Dragos

Verificare Arh. FOLEA Doru