

MEMORIUL NONTEHNIC

Prezenta documentatie faza PUZ, propune solutii si reglementari in scopul construirii unui ansamblu de cladiri cu functiune de de servicii/comert, cazare de tip hostel si locuire, cu regim variabil de inaltime, de la S+P+2E+ER pana la S+P+3E+ER. Conform Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 105/2012 si a prevederilor aferente UTR-ului nr. 42, conform Noului PUG / ETAPA 3 / UNITATI TERITORALE DE REFERINTA , terenul se afla in zona Li/c „Zona de locuinte cu regim redus de inaltime – individuale si colective mici”.

Terenul studiat in suprafata totala de 1808 mp, zona studiată este situat în teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, în partea centrala a acestuia pe strada Ofcea, nr. 18, 20, 22.

In zona limitrofa ternului studiat, tesutul urban este compus din:

- La partea Nordica si Vestica se afla terenuri proprietate privata construite cu locuinte unifamiliale.
- In partea Sudica terenul se invecineaza cu locuinte colective si o parcela spatiu verde.
- Iar in partea Estica se afla strada Ofcea.

Funcțiunea dominantă este cea de locuire, zona fiind compusa din locuinte individuale si colective, ambele zone avand functiuni complementare locuirii . Terenurile studiate sunt construite in procent de 23.06%, respectiv 417.00 mp, circulatii pietonale, auto si parcaje 15,76%, respectiv 285.00 mp, spatii verzi amenajate 2,49%, respectiv 45 mp si teren pentru dezvoltare in viitor 58,69%, respectiv 1061.00mp.

In momentul de fata beneficiarul investitiilor mai sus mentionate impreuna cu proprietarii terenurilor invecinate (str. Ofcea, nr. 18 si nr.22) au decis initierea prezentului P.U.Z. in vederea realizarii unui ansamblu de cladiri cu functiune de de servicii/comert, cazare de tip hostel si locuire. Au rezultat astfel pe cele trei parcele 14 de apartamente si 3 spatii comerciale, pentru care au fost asigurate la nivelul subsolurilor un numar de 31 de locuri de parcare, iar la nivelul solului un numar de 5 locuri de parcare in sistem inierbat (ecologic) si de asemenea zone verzi si loc de joaca.

Accesele auto si pietonale sunt asigurate de pe strada Ofcea.

Constructiile propuse respecta OMS 119/2014 privind insorirea avand distanta dintre ele cel putin jumătate din inaltimea lor fata de limitele laterale de proprietate.

Utilități existente în zonă: energie electrică, apă, canal, gaze naturale, rețea de telefonie, rețea de televiziune și date. Gabaritele rețelelor existente în zonă sunt confirmate de avizele deținătorilor de utilități. Necesarul de utilitati pentru functiunea prevazuta va fi stabilit si se va realiza prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati. La fel se va proceda si in cazul necesitatii devierii sau extinderii retelelor de utilitati existente.

Alimentare cu apa si canalizare menajera - conform avizului eliberat de către SC AQUATIM SA, în zona studiata există rețele de apă și canalizare, pe strada Ofcea. Traseele si adancimea exacta a acestora sunt indicate orientativ de S.C. AQUATIM, pozitia exacta a acestora urmand a se determina prin sondaje.

Gaze naturale – conform avizului favorabil eliberat de SC E-ON Gaz Distribuție SA, amplasamentul nu este afectat de rețele de alimentare cu gaze. In zona, conducta de alimentare cu gaz este pozitionata paralel cu stada Ofcea.

Energie electrica - conform aviz de amplasament favorabil emis de SC Enel Distribuție Banat SA.

Întocmit,
arh. Eugen FILIP