

MEMORIU NON-TEHNIC

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii : **PLAN URBANISTIC ZONAL – SERVICII(SALI MULTIFUNCTIONALE, SPATII CAZARE, RESTAURANT SI AMENAJARI EXTERIOARE)**

Beneficiar: **SC RAVITEX SRL**

Adresa : **Intravilan Timisoara, FN, jud. Timis**

Nr. C.F. : **424308, 424335, 424307**

Proiectant : **Murdunescu Ludovic-Iosif Birou Individual de Arhitectura**
300218 Timisoara, Blv Eroii de la Tisa, nr.30-40
Tel/fax +40 256 493 102;

Faza : **PUZ**

1.2 OBIECTUL LUCRARI

La solicitarea SC RAVITEX SRL se intocmeste prezenta documentatie in vederea obtinerii aprobarii pentru “Plan Urbanistic Zonal pentru servicii(Sali multifunctionale, spatii de cazare, restaurant si amenajari exterioare)”.

1.3 EVOLUTIA ZONEI

Terenul are o forma trapezoidala si suprafata insumata a parcelelor studiate este de 8947mp.

Limitele imediat adiacente parcelei sunt la sud - str. Ovidiu Cotrus, (aflata la limita intravilanului orasului Timisoara) cu un prospect stradal existent de 6m si propus de 26 m, la est se afla o parcela de locuit proprietate privata, la nord este limitata de str. Anton Bacalbasa iar la vest o societate comerciala.

Tesutul urban major existent prezinta o insiruire de parcele cu latimi relativ inguste cu locuinte unifamiliale de pe strada Anton Bacalbasa ce se intind pana in strada Ovidiu Cotrus, cu adancimi medii de aproximativ 270m

In apropierea intersectiei strazii Ovidiu Cotrus cu strada Anton Bacalbasa, exista 3 parcele mai scurte si cu fronturi generoase potrivite pentru dezvoltari de servicii si depozitare.

Suprafata totala a lotului este de 8947 mp, iar terenul este liber de constructii avand functiunea de curti constructii. In situatia actuala, parcela are doua fronturi stradale si doua accese auto si pietonale respectiv dinspre strada Anton Bacalbasa si str. Ovidiu Cotrus.

Încadrarea în prevederile P.U.G.

Terenul este cuprins in UTR 58.

In prevederile prezentului PUG destinatia terenului luat in studiu este: zona cu functiuni de locuinte, depozitare, prestari servicii cu interdictie temporara de construire pana la elaborare si aprobare PUZ conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 2017.

1.4 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul se afla in partea de vest a municipiului Timisoara, in cartierul Freidorf. Fondul construit in zona se inscrie in media P-P+2E.

Regimul juridic:

Terenul studiat este domeniu privat fiind format din:

CF	CAD	TOPO	SUP	PROPRIETAR	IPOTECA
424308	424308	647/2/1	7797	SC RAVITEX SRL	BANCA TRANSILVANIA SA
424335	424335	649/a/1/3/2	650	SC RAVITEX SRL	BANCA TRANSILVANIA SA
424307	424307	647/2/2	500	SC RAVITEX SRL	BANCA TRANSILVANIA SA
total			8947	mp	

1.5 Vecinatati

Terenul luat în studiu este delimitat de:

- la Nord – str. Anton Bacalbasa
- la Est - proprietate privata
- la Sud - proprietate privata
- la Vest - str. Ovidiu Cotrus

2 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

2.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

In vederea realizarii investitiei s-a obtinut de la PMT avizul de oportunitate cu 20/29.03.2018.

In zona a fost initiata o documentatie pentru a se obtine aprobarea pentru PUZ”**Construire Hotel in regim P+8E, restaurant, sala de evenimente prestari servicii, depozitare, productie nepoluanta, spatii de birouri si parcare**”. Pentru aceasta investitie PMT a acordat avizul de oportunitate nr. 47/14.12.2017.

De asemenea, in zona a mai fost eliberat avizul de oportunitate cu nr. 47/14.12.2017 pentru aprobarea PUZ”**Cladire administrativa P+1E, atelier si depozit parter, imprejmuire.**”.

Astfel se observa tendinta caracteristica a zonei, de dezvoltare in zona serviciilor si comerului.

Se apreciaza ca interventia dorita de beneficiar se alineaza directiei impuse de autoritatile locale prin documntatiile de urbanism si va duce la completarea pozitiva a fondului construit existent.

2.2 Modernizarea circulatiei

Se pastreaza atat accesul dinspre strada O. Cotrus cat si cel dinspre strada A. Bacalbasa.

Ambele sunt acces auto si pietonal.

Drumurile propuse in incinta vor ramane private.

Pentru a sustine programul de dezvoltare al retelei de circulatie initiat de autoritatile locale, beneficiarul va ceda portiunea de teren necesara pentru largirea strazii O. Cotrus la 26m (respectiv pana la 13m pe partea nordica a strazii).

2.2.1 Zonificare functionala

Functionea propusa dominanta este aceea de:

- Servicii

Functioni complementare sunt:

- Spatii verzi
- Cai de acces, stationare autovehicule si parcare
- Elemente de infrastructura tehnico-edilitara si de instalatii

2.2.2 Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL	existent		propus	
	- mp.-	%	- mp.-	%
Teren studiat	8947	100.00	8947	100.00
Zona mixta	8947	100.00	0	0.00
Zona servicii	0	0.00	4141.9	50.00
Zona verde(min.)	0	0.00	1656.76	20.00
Drumuri, parcare, trotuare	0	0.00	2485.14	22.59
Teren cedat	0	0.00	663.2	7.41
TOTAL:	8947	100	8947	100.00

2.2.3 Indici urbanistici

Conform prevederi PUG si RLU Timisoara, in acord cu RGU se stabilesc urmatoorii parametri:

	maxim	minim
POT max	50%	-
CUT max	1.8	-
Regim Inaltime	P+2E	-
zone verzi	-	20%

2.3 Obiective de utilitate publica

Se propune cedarea unei fasii de teren pe latura sudica astfel incat autoritatile locale sa poata pune in practica propunerea de largire a drumului.

Avand in vedere cele prezentate mai sus, consideram ca propunerea facuta se incadreaza in orizontul de dezvoltare al unitatii administrativ teritoriale.

Intocmit:
 arh. Ludovic Murdunescu