

Pr. Nr. 17-MCP-21

MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

DENUMIREA INVESTITIEI: **CONSTRUCTII PENTRU SERVICII, COMERT SI LOCUINTE COLECTIVE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Maresal C-tin Prezan, nr. 2;**

C.F. nr. 421778 Timisoara, nr. cad. 421778;

BENEFICIAR: **S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L.**

REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 6477mp, liber de constructii este situat in intravilanul Municipiului Timisoara, str. Maresal C-tin. Prezan, nr. 2, parcela inscrisa in C.F. nr. 421778 Timisoara, categoria curti constructii, aflata in proprietatea SC NOUA CASA LOCUINTE SRL, liber de sarcini.

SITUATIA EXISTENTA

Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice (evolutia zonei, incadrare in localitate, circulatii)

In prezent, situl studiat, aflat in zona sudica a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara face parte din **UTR-ului nr. 70 a Planului Urbanistic General**, fiind reglementat de **Planul Urbanistic Zonal „Zona Lidia-Muzicescu-Martirilor-Urseni” – proiect nr. 3/1997 intocmit de SC Arhitect TRIMBITAS SRL aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 91 din 1998 si preluat de PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – ca Zona MIXTA – locuinte colective, comert si alimentatie publica. Regim de inaltime max. P+3E; POT max. 75%. – la front – comert si alimentatie publica, locuinte in rest**

Spatii verzi – minim conform HCL 62/2012.

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+4E+M, construite in perioada comunista, dezvoltata cu precadere la N de str. Maresal Constantin Prezan;
- fond semnificativ de servicii si comert, dezvoltat la str. Martir Constantin Prezan si Calea Martirilor 1989; cladiri in regim de inaltime max. P+2E+M, care au luat nastere fie prin reconversia functionala a unor locuinte construite in perioada comunista sau prin construirea/extinderea unor spatii noi;
- 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;

Accesibilitatea la căile de comunicație

Zona care face obiectul prezentului studiu este accesibilă în prezent din partea nordica 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 in regim S+P+4E+M, cu functiune locuinte colective, inscris in extrasul de Carte Funciara nr. 400071-C1 - „Asociatia de proprietari Str. Maresal Constantin Prezan nr. 1”;. Distanta de la cladirea propusa si cea invecinata la nord este de 40,37 m (inaltime cladire invecinata 20 m)

- la vest:

- imobil situat pe Calea Girocului (Martirilor), nr. 39, proprietatea lui El Hassaina Mousa, conform extras de Carte Funciara nr. 409570 Timisoara; Cladirea este in regim P+2E si acomodeaza la parter spatii comerciale, la etajul 1 birouri, iar la etajul 2 locuinte.
- 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; Cladirea este in regim P+2E+M si acomodeaza la parter spatii comerciale, la etajul 1 birouri, iar la etajul 2 si mansarda locuinte.
- Imobil in regim de inaltime P si functiune casa, 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; Imobilul este construit cu calcan spre limita de proprietate a amplasamentului studiat.
- imobil situat pe Calea Martirilor 1989, nr. 45, proprietatea lui Bujor Florica, conform extras de Carte Funciara nr. 425936 Timisoara; Imobilul este format din 3 constructii independente: C1 – casa in regim P, C2 – spatiu comercial, in regim P+Mp si C3 – anexa gospodareasca in regim P. Anexa gospodareasca este amplasata cu calcan pe limita estica de proprietate. Distanta de la fatada cu geamuri a casei (C1) existente pe parcela si cea propusa prin prezentul studiu urbanistic este min. 18,25 m.
- Imobil in regim de inaltime P si functiune casa, situat pe Calea Martirilor, nr. 49, proprietatea lui Demeter Alexandru si Demeter Stefania Jessica, conform extras de Carte Funciara nr. 437510 Timisoara; Imobilul este situat cu calcan spre limita estica de proprietate (fara ferestre).

- la sud:

- Imobil, in regim D+P+M si functiune de casa, situat pe str. Monoran, nr. 15, proprietatea lui Zastran Gheorghe si a sotiei Zastran Lia, conform extras de Carte Funciara nr. 427015 Timisoara; Distanta de la fatada cu geamuri a casei (C1) existente si cea propusa prin prezentul studiu urbanistic este min. 45,17 m.
- Imobil, in regim D+P+M si functiune de casa, situat pe str. Monoran, nr. 17, proprietatea lui Dumitrascu Victor si a sotiei Dumitrascu Simina, conform extras de Carte Funciara nr. 410913 Timisoara; Distanta de la fatada cu

geamuri a casei (C1) existente si cea propusa prin prezentul studiu urbanistic este min. 45,17 m.

- 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. Pe teren este edificata o constructie, proprietatea SC Instgat SRL, conform extras de Carte Funciara nr. 403000-C2 Timisoara. Imobilul este format dintr-un corp de birouri in regim P+2E si un spatiu comercial in regim P. Imobilul este situat cu calcan spre limita vestica de proprietate (fara ferestre).

Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere

Terenul studiat este teren liber de constructii, neamenajat, acoperit de vegetatie spontana joasa crescuta haotic.

Echipare edilitara

Strada Maresal Constantin Prezan este echipata edilitar cu utilitatile necesare (electricitate, apa-canal, gaz). Terenul studiat este amplasat adiacent acesteia si din acest motiv racordarea la utilitati este facila.

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUȘI

Avand in vedere situatia din teren, ridicarea topografica, documentatiile de urbanism aprobate in zona si vecinatatile corelate cu prevederile Noului PUG, prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea realizarii **constructii pentru servicii, comert si locuinte colective**.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentatie tinand cont de trama stradala propusa, aliniamentele stradale si restrictiile stabilite prin documentatiile de urbanism aprobate in zona, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG.

Zonificare functionala

Conditiiile de tema, configuratia terenului, tendintele de dezvoltare ale zonei, documentatiile de urbanism aprobate in zona si vecinatatile corelate cu prevederile Noului PUG au condus la urmatoarea propunere de zonificare a terenului:

- **Zona alocata constructiilor – constructii pentru servicii, comert si locuinte colective:** solutia urbanistica propune mobilarea terenului cu un volum in regim de inaltime variabil de la S+P+1E (spre limitele laterale de vecinatate) la S+P+7E+Er (pe zona mediana a parcelei), care va acomoda:

- subsol (S) – parcaj, spatii tehnice si edilitare, adapost de protectie civila;
- parter (P) – exclusiv functiuni pentru comunitate (servicii/comert);
- etaj 1 (E1)– functiune mixta (comert, servicii, birouri spre str. Martir C-tin Prezan, locuire colectiva spre interiorul parcelei);
- etajele superioare (E2-Er) – functiunea de locuire colectiva.

- **Zona de circulatii:** configurarea circulatiilor in incinta (drumuri, platforme si parcaje), cu racordarea la circulatia auto si pietonala existenta la str. Martir C-tin Prezan si trotuarul adiacent acesteia.

In incinta se vor asigura locuri de parcare amplasate la cota terenului sistematizat, care vor deservi cu precadere functiunile pentru comunitate (comert, servicii, birouri).

Numarul de parcare amplasate in incinta se va stabili in corelare cu funcțiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectura, respectând legislația specifică.

- **Zona spatii verzi, inclusiv acomodarea unui loc de joaca pentru copii, doata cu mobilier specific.**

Zonificarea functionala a zonei studiate s-a facut tinand cont de functiunea predominanta propusa si de proximitati urbanistice care impuneau constrangeri legate de functiune si/sau indici urbanistici – min. 25%.

Stabilirea acestor propuneri s-a facut in concordanta cu prevederile etapei 3 din Planul Urbanistic General in curs de aprobare corelate cu intervențiile deja facute in zona:

- Aliniament str. Martir C-tin. Prezan – 3,00 m, preluand aliniamentul existent.
- Retrageri fata de limitele laterale: min. 6m si h/2 din inaltime;
- Retrageri fata de limita posterioara: min. 25 m;

Exceptie fata de aceste retrageri vor face constructiile subterane care se vor putea amplasa si in afara zonei de implantare a constructiilor supraterane si poate coincide cu limita de proprietate, cu acordul vecinilor sau retrasa la minim 60 cm conform Cod Civil.

Amplasarea construcțiilor fata de aliniamentul strazii se va face respectand limitele de implantare propuse in plansa grafica - Reglementari Urbanistice. Este permisă depasirea aliniamentului cu balcoane doar cu condiția respectarii art 6.12 din RLU aferent PUG Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 139/2007, HCL 105/2012, 107/2014, HCL 131/2017

- Regim de inaltime variabil: S+P+1E – S+P+7E+Er;
- H max. = 32 m/CTS;
- Suprafata spatii verzi minim 25 %
- Numarul locurilor de parcare din incintă necesare funcțiunilor se vor calcula conform
- normativelor în vigoare
- POT max. 40%
- CUT max. 2,5

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor – conform plansa grafica *Reglementari urbanistice*.

Constructiile propuse vor fi racordate la retelele publice sau private de utilitati. Din informatiile pe care le detinem in prezent, amplasamentul dispune de infrastructura edilitara pe str. Martir C-tin Prezan, dezvoltata odata cu investitiile existente in zona, o analiza privind capacitatea acestora si a modului de asigurare a utilitatilor, urmand a fi facuta pe parcursul elaborarii prezentului PUZ, in baza informatiilor ce vor fi puse la dispozitie de furnizori in procesul de avizare.

Intocmit:
Arh. BAIA Dragos

Verificator:
Arh. urb. FOLEA Doru