

## MEMORIU DE PREZENTARE

Denumire proiect	: PUZ- LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII
Amplasament	: intravilan Timisoara, jud.Timis 448244
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: SC NEDEX GRUP SRL
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO S.R.L.

Se solicita de beneficiar realizarea unui PUZ care are ca obiect **zona de locuinte colective si functiuni complementare, dotari si servicii publice**.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarii.

Din punct de vedere juridic terenul identificat prin CF 448244 (6100mp), are ca proprietar pe SC NEDEX GRUP SRL.

Terenul se afla intr-un cadru urban construit, neavand o valoare ridicata a cadrului natural.

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit, avand categoria de folosinta: curti constructii. Terenul se afla in vestul municipiul Timisoara, avand acces de pe str. Garii si de pe strada Gheorghe Baritiu.

Zona studiată se delimitează în partea de nord cu strada Garii – CF 420283, la est cu parcelele CF 479200, nr. top 17417, nr. top. 17418, la sud parcela nr. top 17497/2 ; la vest strada Gheorghe Baritiu – nr. cad. 415876.

Accesul pe terenul beneficiarului SC NEDEX GRUP SRL se face de pe strada Garii, strada cu porfil de 20 m si de pe strada Gheorghe Baritiu strada cu un profil de 38 m.

În PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin HCL nr. 619 din 2018 - zonificarea funcțională clasează parcela studiată din cadrul PUZ-ului ca fiind – Zona propusă de depozitare și prestări servicii afectată de zona de protecție CFR – Teren cu destinație specială în zona.

Parcela studiată este echipată edilitar.

Pe parcela se va realiza o **zona cu locuinte colective si functiuni complementare, dotari si servicii, zona verde**.

Suprafața totală a parcelelor este, conform CF, de 6100 mp. Suprafața conform ridicării topografice este de 6100 mp. Prin PUZ se propune o parcelă cu funcțiunea de locuinte colective, funcțiuni complementare locuirii, dotari, servicii, parcaje și zona verde. Parcela va avea un dublu acces, pietonal și de vehicule, atât de pe strada Garii, cât și de pe strada Gheorghe Baritiu.

Amplasarea clădirilor pe parcela se alinaza la frontal stradal sau au posibilitatea de retragere parțială. Capetele parcelei, cele adiacente calcanelor, vor forma un cvartal închis continuu cu construcțiile vecine, respectând astfel și regimul de înălțime existent.

Se propune împărțirea clădirii în două zone cu înălțimi diferite, pentru a se putea relaciona cu înălțimile vecinătăților, spre strada Garii calcan cu parter înalt, iar înspre strada Gheorghe Baritiu, calcan cu P+4E. Înălțimea maximă a corpului S+P+4E+Er, dinspre strada Gheorghe Baritiu este de 19 m, cu o înălțimea cornișă de până la 16 m. Înălțimea maximă a corpului S+P+2E+Er dinspre strada Garii este de 13 m, cu o înălțimea cornișă de până la 10 m.

Accesul pe parcela pietonal si de vehicule se va realiza atat de pe strada Garii, cat si de pe strada Gheorge Baritiu. Accesele pietonale in cladire se realizeaza din curtea interioara, asemeni accesului vehiculelor in parcajul subteran.

In incinta interioara se vor realiza parcaje pe sol si doua zone de spatii verzi care deservesc locuitorii imobilului nou construit

Parcellele reglementate nu se vor imprejmui.

La cladire se va asigura accesul masinilor de interventie.

Suprafata teren		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
Teren conform CF		6100	100,00	6100	100,00
Teren conform ridicare topografica		6100	100,00	6100	100,00
Locuinte colective si functiuni complementare, dotari si servicii publice	Constructii		0,00	2440	40,00
	Drumuri de incinta, trotuare, parcaje		0,00	3355	55,00
	Zona verde		0,00	305	5,00
<i>Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>

#### ZONA LOCUINTE+FUNCTIUNI COMPLEMENTARE+SERVICII

POT MAX 40%

CUT MAX 2

REGIM INALTIME S+P+4E+Er

h max cornisa =16m

h max cladire =19m

REGIM INALTIME S+P+2E+Er

h max cornisa =10m

h max cladire =13m

Numarul total de locuri de parcare ESTIMATE a fi necesare pe parcela este de 146 (locuire +servicii) si a fost generat in baza numarului estimativ de 110 apartamente rezultate in urma mobilarii.

- Numarul de locuri de parcare ESTIMATE pe sol este de 72 de locuri.
- Numarul de locuri de parcare ESTIMATE in subsol este de 74 de locuri.



Intocmit: arh. Crăculeac Mircea