

MEMORIU DE PREZENTARE- NON TEHNIC

1. SURSE DOCUMENTARE

Pentru intocmirea documentatiei au fost luate in calcul urmatoarele documentatii:
Plan Urbanistic General Municipiul Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002 si prelungit prin HCL 139/2007
Plan Urbanistic General Timisoara, etapa 03- aflat in curs de aprobare
Plan Urbanistic Zonal - aprobat cu HCL 130/2010
Plan Urbanistic de Detaliu - aprobat cu HCL 195/2007

2. DATE DESPRE ZONA

2.1. Incadrarea in zona

Terenul se afla pe teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, pe str. C. Circumvalatiunii nr. 4-4^a.

Terenul are o suprafata totala de 12.978 mp, aflat in proprietatea investitorul DOMUS MEX SRL.

Vecinatatile sunt dupa cum urmeaza (conf. planurilor anexate):

- la NORD - Strada noua/ Supermarket Lidl
- la SUD - INCUBOXX
- la VEST - C. Circumvalatiunii
- la EST - Teren IOROM- PUZ in lucru/Calea ferata

2.2. Caracterul zonei si situatia existenta pe teren

Terenul se afla pe o artera principala de circulatie a Municipiului Timisoara, intr-o fosta zona industriala.

Pe teren s-au aprobat 2 planuri urbanistice:

In zona de Est a terenului, s-a avizat un PUZ in 2010 cu functiunea de comert, birouri si residential, care are urmatorii parametri maximi admisi:

POT 60%

CUT 3.5

Zona Verde 25%

Regim maxim de inaltime: S+D+P+14E+T

In zona de Vest a terenului, s-a avizat un PUD in 2007 cu functiunea hotel, care are urmatorii parametri maximi admisi:

POT 35,85%

CUT 3.929

Zona Verde 3%

Regim maxim de inaltime: 3S+P+7-11E

In zona de Sud a terenului a functionat o benzinarie MOL, a carei activitate s-a incheiat in anul 2010.



In momentul de fata terenul este partial liber de constructii, existand inca cladirile fostei benzinarii- care fac obiectul unei autorizatii de demolare in curs de autorizare.

2.3. Accesibilitate

Terenul este accesibil din doua directii:

- C. Circumvalatiunii
- Strada nou executata

2.4. Situatia juridica a terenului

Terenul este format din 2 parcele, aflate in proprietatea DOMUS MEX SRL:

- CF 414548- 3.317mp
- CF 449693- 9.661mp

2.5. Echipare edilitara

Utilitatile se afla la limita de proprietate.

2.6. Disfunctionalitati

In momentul de fata terenul si vecinatatile sunt in curs de restructurare. Cladirile s-au demolat partial, iar pe terenul din Est este un PUZ in curs de avizare, pentru functiunea de locuire colectiva si servicii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare si a Certificatului de Urbanism, rezulta ca, pentru a putea realiza investitia propusa, este necesara realizarea unei documentatii PUZ.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

In PUG-ul actual, terenul este inclus in UTR 13- Zona cu interdictie temporara de construire pana la aprobare PUZ/Schimbare de functiune.

In PUG-ul nou, aflat in curs de avizare, terenul are functiunea *RIM_C: Restructurarea zonaelor cu caracter industrial- zona mixta*

POT 50%, CUT 2.6, zona verde 20%

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe terenul prezentat, beneficiarul dorește realizarea unui proiect imobiliar mixt- **Locuire colectiva, comert, servicii si birouri**- care va cuprinde o cladire destinata comertului si doua cladiri pentru locuire colectiva.

3.4. Zonificare- Indici urbanistici, Bilant territorial

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

Proiectul se imparte intre functiunile principale disfunctionale din zona, aprox. 40% propunandu-se sa fie acoperit de locuire si 60% zona de servicii si comert.

Functiunile propuse pentru aceasta investitie se incadreaza la prevederile RiM si anume:

Art.4 Utilizari admise:

(15) Structura functionala mixta, incluzand locuire colectiva si functiuni administrative, financiar bancare, comerciale (tertiare) cu caracter intraurban (...). Locuirea va ocupa intre 30% si 70% din suprafata construita desfasurata totala

Indici urbanistici	Existent	Conf. PUG în curs de avizare	Propus
Suprafață teren	12.978	12.978	12.978
P.O.T.	2%	70%	50%
C.U.T.	0.015	3	2,6
Regim de înălțime	P	(1-4S)+P+19E H max. 70 m	S+P+12E H max. 44m
Zone verzi amenajate (min.)	0	25%	20%

Având subzonele:

Indici urbanistici maximi/ subzonă					
ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONĂ	P.O.T. (%) max.	C.U.T. max.	REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME	ÎNĂLȚIME (m) max.
Zonă mixtă	IS_A	55	2.2	S+D+P+5E	20
	Lc_A	25	2.7	S+P+12E	44

3.5. Acces Auto

Investitia poate fi accesata din Calea Circumvalatiunii, din strada Lidl si din strada nou creata intre inestitia nou propusa si Incuboxx..

Parcarile se vor asigura preponderent intr-o parcare subterana. Accesul auto si parcajele se vor reglementa prin Avizul Comisiei de Circulatie la faza PUZ.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Investitia se va racorda la toate utilitatile necesare- apa/canal, gaz si curent, in functie de solutiile date de catre regiile locale.

Colectarea si depozitarea deseurilor va avea loc in containere speciale, acestea fiind evacuate periodic, prin societatea locala de salubritate

3.7. Categoriile de costuri

Investitia va fi suportata integral de catre beneficiarul lucrarii, DOMUS MEX SRL.

4. CONCLUZII

Avand in vedere situatia expusa mai sus, consideram ca zona functionala mixta se integreaza perfect intr-o zona cu mare potential, aflata in dezvoltare.

Consideram ca investitia, si implicit functiunea care se doreste realizata in zona in cauza, este oportuna dezvoltarii Municipiului Timisoara.

Intocmit:

Arh. Radu D. Radoslav