

MEMORIU DE PREZENTARE

Denumire proiect	: PUZ - ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	: intravilan Timisoara, jud.Timis 404837
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: SC AVENUE ONE ACTIV SRL
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO S.R.L.

Se solicita de beneficiar realizarea unui PUZ care are ca obiect **zona rezidentiala si functiuni complementare**.

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

Din punct de vedere juridic terenul identificat prin CF 404837 are ca proprietar pe SC AVENUE ONE ACTIV SRL.

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

Imobil inregistrat in CF cu nr. 404837, nu se afla in listele monumentelor istorice si/ sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora. Imobilul nu este situat in zona protejata/ de protectie a siturilor arheologice, dar este afectat de sistematizarea zonei (largire Gr. Alexandrescu).

Terenul se afla in nordul municipiului Timisoara, avand acces de pe str. Grigore Alexandrescu.

Zona studiata se delimiteaza in partea de nord cu un canal HCN 525 si de UTR 21 din care face parte complexul Universitar de Stiinte agricole si medicina, la est cu parcela CF 410353 - parcela cu destinatie speciala, la sud este strada Grigore Alexandrescu, la vest cu parcela needificata, cu caracter nedefinit.

Accesul pe terenul beneficiarului SC AVENUE ONE ACTIV SRL se face de pe strada Grigore Alexandrescu strada cu un profil modernizat de 22 m. Pentru realizarea accesului in parcajele subteran se propune realizarea unui drum public pe latura de est si nord. Terenul afectat de acest drum va fi cedat catre domeniul public.

In PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin HCL nr. 619 din 2018 - zonificarea functionala claseaza parcela studiata din cadrul PUZ-ului ca fiind – zona pentru institutii publice si servicii de interes general.

Conform reviziei 4 a viitorului PUG, neaprobat, incadreaza parcela cu nr. CF 404837, in zona LC – locuinte colective, cu utilizari admise de locuinte colective si dotari aferente.

Funciunea dominanta a zonei este locuirea, cu insertii aleatorii de functiuni complementare. Lipsa diversitatii functiunilor situeaza zona studiata la un nivel calitativ mai scazut din acest punct de vedere.

Parcela studiata nu este echipata edilitar. Pe strada Grigore Alexandrescu exista retele de utilitati.

Suprafata totala a parcelei este, conform CF, de 5000 mp. Suprafata conform ridicarii topografice este de 5000 mp. Prin PUZ se propune o parcela cu functiunea de locuinte colective, functiuni complementare, parcaje si zona verde.

Parcela va avea acces, pietonal si de vehicule, de pe strada Grigore Alexandrescu. Mai exact, se va ceda o suprafata de teren pentru realizarea drumului de acces la parcela, avand latimea de 6 m, prospectul final dupa realizarea drumului va fi de 12 m. Suprafata parcelei rezultata in urma cedarii drumului este de 3770,31 mp.

Pe parcela se amplaseaza trei zone de implantare a constructiilor. Retragerea fata de aliniamentul stradal va fi de 15 m. Retragerea fata de noua limita de Nord a parcelei, va fi de 4

m. Retragera fata de noua limita de Est va fi de 3 m. Avand in vedere ca zona de implantare se afla pe limita parcelei, la Vest, cladirile se vor realiza cu calcan. Accesul la cele trei zone de implantare se va face de pe noul drum creat.

In cadrul zonei de implantare exista mai multe posibilitati de mobilare, respectand limitele zonei de implantare.

Inaltimea maxima a cladirilor amplasate in nordul si sudul parcelei va fi de 31 m, in regim de inaltime S/D+P+8E. Inaltimea maxima a corpului amplasat in mijlocul parcelei, va fi de 22 m, avand regim de inaltime S/D+P+5E.

In incinta interioara a parcelei, se vor realiza parcaje pe sol si patru zone de spatii verzi care deservesc locuitorii imobilelor nou construite.

La cladiri se va asigura accesul masinilor de interventie.

Bilant teritorial

Suprafata teren		Existent				Propus			
		mp		%		mp		%	
Teren conform CF		5000		100,00		5000		100,00	
Teren conform ridicare topografica		5000		100,00		5000		100,00	
Drumuri, trotuare, piste de bicicleta, zona verde in aliniament		0		0,00		1229,69		24,59	
Zona predominant rezidentiala (1 parcela)	Zona verde	0	0	0	0,00	3770,31	1131,10	75,41	22,62
	Constructii		0		0,00		1508,12		30,17
	Drumuri incinta, parcar si alei		0		0,00		1131,09		22,62

Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor este de 1229,69 mp (24,59% din parcela initiala).

Indici constructivi propusi

ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

POT MAX 40%

CUT MAX 3

ZONA VERDE raportata la parcela **rezultata** este de min. 30% (min. **1131,10** mp).

REGIM INALTIME S/D+P+8E

h max cladire =31 m

REGIM INALTIME S/D+P+5E

h max cladire = 22 m

Numarul total de locuri de parcare **ESTIMATE** a fi necesare pe parcela este de 112 (locuire + functiuni complementare) si a fost generat in baza numarului estimativ de 84 apartamente rezultate in urma mobilarii si a unui numar de 3 SAD-uri. Se permite realizarea de locuri de parcare la nivelul parterului, dar ele nu vor depasi 25% din suprafata totala a acestuia.

- Numarul de locuri de parcare ESTIMATE pe sol este de 15 de locuri.
- Numarul de locuri de parcare ESTIMATE in subsol este de 97 de locuri.

Intocmit:
arh. Craculeac Mircea

