

MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

Denumirea investiției	PUZ - IMOBIL MIXT DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU PARCAJE LA SUBSOL, AMENAJARI ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARE PARCELA
Beneficiar	RIAMMSI IMOBILIARE S.R.L.
Faza de proiectare	Etapa II Certificat de Urbanism 1135/28.04.2021 Aviz de Oportunitate 09/27.05.2021
Amplasament investiție	Timisoara, str. Budai Deleanu nr. 23 – CF 455267
Proiectant de arhitectură	S.C. SYNAPSE STUDIO S.R.L.
Nr. Proiect	30 / 2020
Data elaborării	12 / 2022

Lucrarea are la baza certificatul de urbanism nr. 1135 din 28.04.2021 , emis de Primaria Municipiului Timisoara.

Obiectul prezentului proiect il constituie promovarea unei investitii private, privind realizarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pentru dezvoltarea unui imobil de locuire colectiva si functiuni complementare cu alta destinatie pentru parter, conform avizului de Oportunitate nr. 08/27.05.2021.

Tema de proiectare are ca obiect refunctionalizarea prin mobilare a unei suprafete de teren de 772 mp aflata in mun. Timisoara pe strada Budai Deleanu nr 23, ce are front stradal si la strada Gorunului in partea posterioara.

Conform prevederilor Noului PUG, zona studiata face parte din M1 **ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC** (conform plansa U02 Zonificarea propusa).

Conform MASTERPLAN-ului, amplasamentul studiat se incadreaza la POLITICA 6 “Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii”, PROGRAM 1 “cresterea calitatii mediului locuit in cartierele rezidentiale”

La analiza zonei (pe o raza de 500 m fata de locatia amplasamentului), s-a observat ca ii este caracteristica o distributie neuniforma a tipurilor de locuire (locuire colectiva, locuire semicolectiva si individuala). De asemenea se observa ca locuintele deschise strazii Budai Deleanu au amenajate spatii comerciale de mici dimensiuni cu functiuni : bijuterie, birotica, comert cu materiale de constructii, salon de coafura, service imprimante si calculatoare, showroom electronice, etc. In acest sens in stinga proprietatii exista edificat un impbil nou de locuinte colective S+P+5E+Er.

Din acest punct de vedere, funcțiunea investiției propuse, este compatibilă cu funcțiunea prevăzută în Noul PUG, și se înscrie în întregirea propunerii de dezvoltare a imobilelor rezidențiale cu spații comerciale la parter. Întregul front al străzii Budai Deleanu a primit în ultimul timp modificări a regimului de înălțime prin investiții private de imobile cu funcțiuni similare celei propuse prin prezenta documentație.

Parcela studiată înscrisă în CF nr. 455264, în suprafața totală de 772 mp, se află în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-est a orașului, și este în proprietatea SC RIAMMSI IMOBILIARE SRL.

Parcela studiată, în suprafața totală de 772 mp, se află în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-est a orașului, și este în proprietatea privată a SC Riammsi imobiliare SRL

În prezent întâlnim pe amplasament două imobile dezafectate (locuințe) în regim de înălțime parter.

-suprafața teren -St = 772 mp; POT = 18,8 %

-suprafața construită -Sc = 145 mp; CUT = 0.18

-suprafața neconstruită este utilizată pentru platforme de beton și grădina.

Construcțiile existente sunt desfasurate la frontul stradal și latura posterioară dreaptă pe limita de proprietate, având curtea deschisă către posteriorul parcelei și latura stângă. Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și valorificarea proprietății având în vedere poziția avantajoasă.

Concluzionând, pentru valorificarea proprietății propunem :

- Amenajarea parcajelor, pentru funcțiunea rezidențială în interiorul proprietății la subsol
- Asigurarea unui cadru optim pentru un imobil de locuințe colective pentru etajele superioare (1-3 și Er) și funcțiuni complementare (servicii comerciale cu trafic de persoane redus) pentru parter.
- Asigurarea acceselor atât pietonale cât și rutiere
- Spații verzi – zone verzi de aliniament cu rol de protecție
- **Indicatori urbanistici pe terenul beneficiarului: POTmax=40%, CUTmax=1.90, regim de înălțime maxim S+P+3E+Er, H max cornișă=13.5m, Hmax=17.00; Total apartamente propuse 13.**
- Se va respecta procentul de spații verzi de min 25%;
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților prin suplimentarea gabaritelor bransamentelor existente.

Funcțiunile propuse amplasate pe terenul pe care se propune P.U.Z.-ul, ce face obiectul acestei documentații, vor fi doar funcțiuni fără impact asupra mediului.

Întocmit,
Arh. Balos Victor Adrian