

s.c. ARHITEKT STUDIO A s.r.l.
300005 Timișoara, str. dr. Nicolae Paulescu nr.1, ap.20

PROIECT: _____ **P.U.Z. - zonă servicii, comerț și locuire colectivă,**
nr. 43, 2017

AMPLASAMENT: _____ **strada GRIGORE ALEXANDRESCU, Timișoara, jud. TIMIȘ**

BENEFICIAR: _____ **S.C. RUS-SAVITAR S.R.L., STANCU VICTOR PAVEL ȘI**
STANCU CAMELIA

FAZA: _____ **P.U.Z. - Aviz de inițiere**

BORDEROU PIESE SCRISE

-
1. FOAIE DE CAPĂT
 2. BORDEROU
 3. MEMORIU DE PREZENTARE
 4. ACTE:
 - Certificat de urbanism
 - Extras C.F.
 - C.U.I.
-

BORDEROU PIESE DESENATE

-
- | | |
|--------------|-----------------------------|
| pl. nr. A01. | ÎNCADRARE ÎN ZONA |
| pl. nr. A02. | ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE |
| pl. nr. A03. | REGLEMENTARI URBANISTICE |
| pl. nr. A04. | POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE |
| pl. nr. A05. | VOLUMETRII, PERSPECTIVE |
-

MEMORIU DE PREZENTARE - P.U.Z. - Zonă servicii, comerț și locuire colectivă

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea lucrării	P.U.Z. - Zonă servicii, comerț și locuire colectivă
Beneficiar	S.C. RUS-SAVITAR S.R.L., STANCU VICTOR PAVEL ȘI STANCU CAMELIA
Amplasament	strada Grigore Alexandrescu, Timișoara, jud. TIMIȘ
Proiectant	s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.
Număr proiect	43/ 2017
Faza de proiectare	P.U.Z. - Aviz de inițiere

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Incadrarea in localitate, limite, vecinătăți

Zona studiată este amplasată în partea de nord a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara.

Delimitarea și încadrarea zonei studiate și reglementate este conform planșelor anexate în partea desenată, astfel:

- în partea de nord: strada Grigore Alexandrescu (Inel IV);
- în partea de vest: parcele destinate locuirii;
- în partea de sud: strada Aurel Pop;
- în partea de est: Calea Torontalului.

2.2. Descrierea amplasamentului. Evoluția zonei.

Terenul de reglementat din cadrul prezentului P.U.Z. este situat în nordul municipiului Timișoara și este delimitat pe trei laturi de străzi, respectiv: Calea Torontalului, strada Grigore Alexandrescu și strada Aurel Pop. Este alcătuit din 4 terenuri, înscrise în C.F. 422470, CF 437266, CF 410692, CF 441644 având o suprafață de 8095 mp și are destinația de teren arabil în intravilan. Se află în proprietatea privată a **s.c. RUS-SAVITAR s.r.l.** (CF 437266, CF 422470, CF 410692) și **STANCU VICTOR PAVEL și soția STANCU CAMELIA** (CF 441644).

Funcțiuni existente

Cvartalul din care face parte amplasamentul are următoarele tipuri de funcțiuni:

- locuire cu regim de înălțime P, P+1E; P+1E+M – în interiorul cvartalelor;
- locuire și funcțiuni complementare cu regim de înălțime S+P+5E+3Er, locuire și servicii cu regim de înălțime S+P+8E+Er – parcelele situate de-a lungul arterei de circulație Calea Torontalului;

2.3. Echipare edilitară

Calea Torontalului este echipată edilitar cu toate utilitățile necesare (electricitate, apă-canal, gaz).

Terenul studiat este amplasat adiacent rețelelor, iar din acest motiv racordarea la utilități este facilă. La nivel de PUZ se vor face propuneri concrete de racordare și branșare.

3. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. TIMIȘOARA

- 1) Parcelele identificate prin CF 437266, CF 422470 și CF 410692

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 10/2014 – UTR 18 – zonă propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare, terenuri afectate de sistematizarea zonei (lărgirea Str. Grigore Alexandrescu – inelul IV de circulație și de girație propusă între str. Grigore Alexandrescu și Calea Torontalului).

2) Imobilul identificat prin CF 441645

Conform PUD aprobat prin HCL nr. 41/2008 *Locuințe colective, comerț și servicii* – zonă de locuințe colective, comerț și servicii, teren posibil afectat de sistematizarea zonei (lărgirea Calea Torontalului). Regimul maxim de înălțime propus pentru această zonă este de S+P+5E+3Er.

POT maxim pentru locuințe colective = 40%

CUT maxim pentru locuințe colective = 3

POT maxim pentru servicii = 50%

CUT maxim pentru servicii = 3,50

Spații verzi minim = 10%

ÎNCADRAREA ÎN MASTERPLAN – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ – ianuarie 2012

Conform P.U.G. aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 Timișoara, terenul este situat în zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, parcela afectată de Inelul IV de circulație și girație propusă prin P.U.G.. Regim de înălțime pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare P-P+2E, POT max 40%.

În propunerile făcute în PUG Timișoara aflat în Etapa a 3-a, zona este **UM3 – Zonă de urbanizare – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor principale de trafic**. Din punct de vedere funcțional se permit următoarele:

- structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administratie, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de turism, etc.;
- spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor; prezența locuirii nu este obligatorie;
- la imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Regimul de înălțime este reglementat astfel:

- pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6+1R; ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, INDICATORII PROPUȘI

4.1. Elemente de tema

Potrivit temei lansate de beneficiar s-a dorit obținerea unei zone de servicii (vanzare și expunere mobilier și accesorii), comerț și locuire colectivă .

Pentru asigurarea accesului la clădiri s-au propus accese din Calea Torontalului, din strada Grigore Alexandrescu și strada Aurel Popa. Se vor amenaja accese pietonale, auto, locuri de parcare, spații verzi pentru fiecare parcelă.

4.2. Propuneri de zonificare funcțional – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Indici urbanistici

Construcțiile propuse se vor realiza respectând următoarele reguli:

- față de limita de nord, clădirile se vor alinia la frontul stradal;
- fața de limita de sud, se va respecta aliniamentul stradal existent, respectiv o retragere de 2,10 m;
- față de limita de vest se va retrage de la frontul stradal cu 6,00 m;

- amplasarea în interiorul parcelei se va realiza cu respectarea Codului Civil și a planșei de reglementări urbanistice din cadrul prezentului P.U.Z..

- regimul maxim de înălțime propus în cadrul proiectului este de:
 - SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ 1 este de D+P+4E+M;
 - SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ 2 este de D+P+3E+M;
 - SERVICII ȘI COMERȚ este de D+P+3E;
- procentul maxim de ocupare al terenului:
 - SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ 1 – P.O.T.max.= 40%;
 - SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ 2 este de D+P+3E+M – P.O.T.max.= 40%;
 - SERVICII ȘI COMERȚ este de D+P+3E – P.O.T.max.= 40%;
- coeficientul maxim de ocupare:
 - SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ 1 – C.U.T. max.= 2,80;
 - SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ 2 – C.U.T. max.= 2,40;
 - ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – C.U.T. max.= 2,00.

Bilanț teritorial teren de reglementat

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚA (mp)	Procent din total (%)	Suprafață (mp)	Procent din total (%)
Teren arabil	8095,00	100,00	-	-
Servicii și comerț	-	-	2988,85	36,92
Servicii și locuire colectivă	-	-	576,41	7,12
Zone verzi			1085,74	13,41
Drumuri, parcări			2687,52	33,20
Porțiuni de teren cedată pentru amenajarea drumului	-	-	756,48	9,35
TOTAL	8095,00	100,00	8095,00	100,00
TEREN INTRAVILAN	8095,00	100,00	8095,00	100,00

Întocmit,
 arh. Căpraru Roxana

Sef de proiect,
 arh. Ionașiu Adrian Florin