

nr. Inreg. ... / .....

## FOAIE DE CAPAT

Denumire lucrare: **P.U.Z. - CONSTRUIRE CLADIRE PENTRU PARCAJE**

Faza: **STUDIU DE OPORTUNITATE**

Amplasament: **Timisoara, str. Aurel Pop FN, CF 439177**

Beneficiar: **VOX TECHNOLOGY PARK S.R.L.**

Proiectant general: **s.c. **studio arca** s.r.l.**

Nr. pr. : **425 / 2017**

## BORDEROU PIESE SCRISE

01.	FOAIE DE CAPAT
02.	BORDEROU GENERAL PUZ
03.	MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV
04.	ANEXE - Certificat de urbanism nr. 3520 din 17.08.2017 - Extras C.F.

## BORDEROU PIESE DESENATE

pl. nr. 01A	INCADRARE IN TERITORIU INCADRARE IN PUG	1:10000
pl. nr. 02A	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	1:3000
pl. nr. 03A	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:1000
pl. nr. 04A	POSIBILITATI DE MOBILARE	1:1000
pl. nr. 04.1A	POSIBILITATI DE MOBILARE. PERSPECTIVA 1	
pl. nr. 04.2A	POSIBILITATI DE MOBILARE. PERSPECTIVA 2	
pl. nr. 04.3A	POSIBILITATI DE MOBILARE. PERSPECTIVA 3	
pl. nr. 05A	CIRCULATIA TERENURILOR	1:1000

întocmit,  
arh. Mihaela Rusulet

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire lucrare: - P.U.Z. – Construire cladire pentru parcaje
2. Amplasament: - str. Aurel Pop FN, Timișoara
3. Beneficiar: - VOX Technology Park s.r.l.
4. Proiectant general: - s.c. **studio arca** s.r.l., Timișoara,  
str. Tosca nr. 14
5. Faza de proiectare: - studiu de oportunitate
6. Data elaborării: - septembrie 2017

#### 1.2 Surse de documentare

Pentru fundamentarea documentației de urbanism au fost studiate planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare urbană în zonă:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan) Timișoara;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Polului de Creștere Timișoara;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, în curs de elaborare, Rev 3;
- Documentația topografică întocmită pentru zona studiată;
- Planurile urbanistice zonale sau de detaliu aprobate cu hotarare de consiliu local (conform cu datele primite de la Primaria Municipiului Timisoara, actualizate pana in anul 2015)
  - „PUZ - Calea Torontalului/ Strada Arthur Rubinstein” aprobat prin HCL 30\_2003;
  - „PUD - Calea Torontalului/ Strada Arthur Rubinstein II” aprobat prin HCL 86\_2004;
  - „PUD pentru parcelare, dezmembrare si vanzare” aprobat prin HCL 85\_2004;
  - „PUD - Locuinte colective, comert si servicii” aprobat prin HCL 85\_2004;
  - „PUZ – Zona mixta: birouri, servicii, comert si locuinte colective” aprobat prin HCL 302\_2008;

- „PUZ – Zona locuinte colective, comert, servicii si functiuni complementare” aprobat prin HCL 418\_2008;
- „PUD – Casa familiala P+E, garaj dublu, piscina cu anexa si imprejmuire” aprobat prin HCL 137\_2009.

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicat;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.

## **2. SITUATIA EXISTENTA**

### **2.1. Incadrarea in localitate, limite, vecinatati**

Zona studiata – **cvartalul** - din care face parte terenul propus pentru construirea cladirii pentru parcaje, este amplasata in partea nordica a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara si este tangenta la doua artere de circulatie majore: Calea Torontalului si strada Grigore Alexandrescu (Inelul IV).

Cvartalul studiat este delimitat astfel:

- spre Nord - Strada Grigore Alexandrescu (Inelul IV),
- spre Est - Strada Calea Torontalului,
- spre Sud - Strada Bucovina,
- spre Vest - Strada Aleea Viilor.

Delimitarea si incadrarea terenului reglementat este conform planselor anexate in partea desenata si coincide cu limita de proprietate.

**Parcela** pentru care se propune PUZ – Construire cladire pentru parcaje este delimitata astfel:

- spre Nord - teren proprietate privata reglementat prin PUZ aprobat prin HCL 30/2003;
- spre Est - teren proprietate privata reglementat prin PUZ aprobat prin HCL 302/ 13.05.2008;  
- teren proprietate privata pe care se construiește in momentul de fata Cladire de birouri cu functiuni conexe conform AC nr. 257/ 21.03.2016;  
- drum propus prin PUZ aprobat prin HCL 302/ 13.05.2008
- spre Sud - teren proprietate privata pe care se construiește in momentul de fata Cladire de birouri cu functiuni conexe conform AC nr. 257/ 21.03.2016;
- spre Vest - Strada Aurel Pop.

Terenul are acces auto de pe strada Aurel Pop si dinspre Calea Torontalului prin intermediul strazii nou configurate, identificata prin CF nr. 441687.

## 2.2. Descrierea amplasamentului

Parcela inregistrata in C.F. nr. 439177 nr. cad 439177, se afla in proprietatea privata a VOX Technology Park s.r.l., initiatorul acestui proiect (S teren = 4888 mp). Terenul este liber de constructii.

### Tipologie

Parcelarul cuprins in interiorul cvartalului este divers.

Spre strazile Aleea Viilor si Bucovina se gasesc parcele de dimensiuni reduse, ocupate in mod preponderent de constructii cu regim mic de inaltime (P-P+2), cu functiunea de locuinte, servicii si comert.

Spre Calea Torontalului parcelele au dimensiuni mai mari permitand dezvoltarea de ansambluri de dimensiuni mai mari, cu regim de inaltime mai ridicat, cu functiune mixta (birouri, servicii, comert, locuire).

In interiorul cvartalului exista doua tendinte de reglementare a parcelelor de dimensiuni mari:

- parcelare pentru locuinte cu regim de inaltime P- P+2E;
- dezvoltare de ansambluri construite mai mari cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare.

Parcelatele de dimensiuni mari, reglementate prin planuri urbanistice zonale, au capacitatea de a genera atat morfologii noi la nivel de tesut urban reglementat, dar si de a influenta dezvoltarea ulterioara a intregului cvartal (permeabilizarea cvartalului prin reseaua de drumuri noi propuse).

### Accesuri

Strada Aurel Pop este o strada nou configurata in cadrul cvartalului. In planurile parcelare initiale ea apare ca drum de exploatare cu prospect de 4m. In urma dezvoltarii zonei si a reglementarilor din planurile urbanistice zonale aprobate, strada Aurel Pop se defineste ca o strada cu prospect de 12 m, cu zona carosabila de 7 m. In momentul de fata acest prospect de 12 m este realizat partial pe traseul strazii, doar pe anumite segmente de drum.

Strada Aurel Pop se intersecteaza in Nord cu strada Grigore Alexandrescu si traverseaza paralel cu Calea Torontalului cvartalul, urmand un traseu clar definit spre strada Bucovina. Legatura cu strada Bucovina nu este momentan realizata.

Strada propusa prin „PUZ – Zona mixta: birouri, servicii, comert si locuinte colective” aprobat prin HCL 302\_2008 face legatura dintre Calea Torontalului si strada Aurel Pop. Prospectul propus al strazii este de 16 m, cu zona carosabila de 7 m latime.

### Funcțiuni

Cvartalul are functiuni diverse, dar functiunea dominanta este cea **rezidentiala**. Complementare locuirii sunt prezente si alte functiuni cu caracter **public**: birouri, comert, servicii, cult, mica productie.

La intersectia strazilor Aleea Viilor si Grigore Alexandrescu exista o zona de gospodarie comunala, cimitire.

Prin PUZ-urile aprobate functiunea dominanta nu se schimba, dar se configureaza o zona cu functiune mixta (birouri, servicii, comert, locuire) de-a lungul strazii Calea Torontalului.

### **Transport public**

Accesul la rețeaua de transport public urban este facil. La intersecția străzilor Calea Torontalului și Bucovina/ Liege se află stație pentru linia de autobuze Expres 1, Expres 6, M44 și pentru linia de troleibuze nr.18.

Linia Expres 1 leagă zona studiată de Gara de Nord și de zona de sud a orașului.

Linia Expres 6 asigură legătura cu Piața Consiliul Europei (zona comercială Iulius Mall).

Linia de troleibuze 18 asigură legătura cu zona centrală a orașului și cu Gara de Nord.

Linia M44 face legătura cu comuna Becicherecu Mic, parte a zonei metropolitane a municipiului Timișoara.

### **2.3. Evoluția zonei**

Spre deosebire de alte zone ale orașului, aflate la aproximativ aceeași distanță față de zona centrală, cvartalul studiat este în cea mai mare parte a sa neconstruit.

Fondul construit dezvoltat în ultimii 20 de ani în interiorul zonei studiate (în principal clădiri de locuit P-P+2) nu a reușit să genereze transformări majore în morfologia țesutului urban existent.

Prin planurile urbanistice zonale aprobate în cadrul UTR 18 se propune în principal un proces de densificare urbană prin creșterea regimului de înălțime și a indicilor urbanistici POT, CUT.

La nivel edilitar, zona este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații.

## **3. INCADRARE ÎN P.U.G. TIMIȘOARA**

### **INCADRAREA ÎN MASTERPLAN – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ – ianuarie 2012**

Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 Timișoara, terenul are ca destinație funcțiunea de locuințe și dotări complementare, cu regim de înălțime P – P+2E și face parte din unitatea teritorială UTR 18.

Conform P.U.G. etapa 4 în lucru, parcela studiată și terenurile învecinate sunt încadrate în zona UM3// Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.

## **4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **4.1. Elemente de temă**

Prin prezenta documentație se propune amplasarea pe terenul studiat a unei clădiri pentru parcaje.

În cadrul parcelei se vor amenaja:

- accesuri auto și pietonale;
- spații verzi;
- zonă destinată drumurilor cu circulație auto și pietonală.

### **4.2. Modul de integrare a investiției propuse în zonă**

Factorii ce au determinat modul de integrare a soluției propuse în zonă sunt:

- caracterul peisajului urban adiacent: o zona preponderent neconstruita pe care s-a dezvoltat de-a lungul anilor vegetatie crescuta spontan.

- dezvoltarea retelei de drumuri in cadrul cvartalului: o parte din parcela initiala va fi cedata in vederea realizarii prospectului de 12 m a strazii Aurel Pop si o parte pentru realizarea strazii de legatura intre Calea Torontalului si strada Aurel Pop (strada propusa prin PUZ aprobat prin HCL 302\_13.05.2008).

Integrand premisele prezentate anterior solutia propusa prezinta urmatoarele caracteristici:

- volum neutru, fara accente sau elemente de detaliu menite sa evidentieze fondul construit;
- fatadele integreaza elemente de vegetatie obtinand un efect de camuflaj al cladirii in peisajul urban adiacent ;
- fatadele verzi ale cladirii contribuie la dezvoltarea unui mediu urban sustenabil;
- conformarea volumetrica integreaza traseul sinuos al strazii nou create in interiorul parcelei, fatada sudica se pliaza pe curbura strazii.

#### 4.3. Propuneri de zonificare functionala, regim de inaltime, indici urbanistici

Din punct de vedere functional parcela a fost impartita in trei loturi:

- LOT 1 - zona mixta destinata parcaj auto
- LOT 2 - zona drumuri, circulatie auto si pietonala
- LOT 3 - zona mixta, spatii verzi amenajate si dotari edilitare aferente zonei construite

##### LOT 1

Funcțiunea propusa este:

- parcaj auto.

Funcțiuni permise:

- servicii, comerț, alimentație publică, sport-agrement, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

##### Modul de utilizare a terenului

Regimul de inaltime propus este de maxim S/D+P+5E+Ep.

##### Indici urbanistici

*Procentul maxim de ocupare* propus este de 65%.

*Coeficientul maxim de utilizare a terenului* este maxim 3,8.

(CUT = 2,15 raportat la suprafata parcelei initiale conform CF 439177)

##### LOT 2

Funcțiunea propusa este:

- drum cu circulatie auto si pietonala

Funcțiuni permise:

- amenajare spatii verzi de aliniament, dotari edilitare.

##### LOT 3

Funcțiunea propusa este:

- spatii verzi amenajate

Funcțiuni permise:

- instalații tehnico-edilitare aferente zonei construite, locuri de joacă pentru copii, zone de recreere și odihnă

#### **4.4. Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință în urma realizării investiției propuse**

Prin realizarea străzii de legătură între Calea Torontalului și strada Aurel Pop investiția propusă contribuie la permeabilizarea circulației în interiorul cvartalului, o premisă importantă în dezvoltarea ulterioară a cvartalului.

#### **4.5. Categoriile de costuri**

Întreaga investiție se va realiza de către investitori privați. Autoritățile publice locale nu vor avea nici o responsabilitate de natură financiară în cadrul acestui proiect.

Intocmit,  
arh. Mihaela RUSULET