

P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE, EVENIMENTE ȘI LOCUIRE COLECTIVA
TIMIȘOARA, Calea Torontalului
Beneficiari: Rusu Dorica și Stancu Samuel

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

PROIECT: _____ P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE, EVENIMENTE
ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ, nr. 18, 2018

AMPLASAMENT: _____ Calea TORONTALULUI, Timișoara, jud. TIMIȘ

BENEFICIAR: _____ RUSU DORICA, STANCU
SAMUEL

FAZA: _____ STUDIU DE OPORTUNITATE

BORDEROU PIESE SCRISE

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

BORDEROU PIESE DESENATE

- pl. nr. A01. ÎNCADRARE ÎN ZONA
- pl. nr. A02. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE
- pl. nr. A03. REGLEMENTARI URBANISTICE
- pl. nr. A04. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- pl. nr. A05. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE
- pl. nr. A06. VOLUMETRII, PERSPECTIVE

MEMORIU DE PREZENTARE - P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE, EVENIMENTE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării	P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE, EVENIMENTE ȘI LOCUIRE COLECTIVA
Beneficiar	Stancu Samuel, Rusu Dorica
Amplasament	strada Grigore Alexandrescu, Timișoara, jud. TIMIȘ
Proiectant general	s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.
Proiectant arhitectură	s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.
Număr proiect	18/ 2018
Faza de proiectare	Studiu de oportunitate

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 studiat este alcătuit din 4 terenuri, înscrise în C.F. 422470, CF 437266, CF 410692, CF 441644 având o suprafață de 8095 mp. Se află în proprietatea privată a Rusu Dorica (CF 437266, CF 422470, CF

410692) și Stancu Samuel (CF 441644).

Funcțiuni

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 artei de circulație Calea Torontalului;

2.3. Echipare edilitară

Calea Torontalului este echipată edilitare 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

Destinația conform PUG: Zonă propusă de locuine cu max. 2 familii și funcțiuni complementare și conform PUD – *Locuințe colective, comerț și servicii* aprobat prin HCL nr. 41/2008 – Zonă locuințe peste P+2/ servicii și comerț propusă.

Regimul tehnic

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017 – UTR 18 – Zonă propusă de locuințe cu max. 2 familii și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim P+2E, POT maxim = 40%, spații verzi minim conform HCL nr. 62/ 2012 și conf. PUD – Locuințe colective, comerț și servicii.

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 administrație, 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

În cadrul prezentului PUZ se dorește realizarea unei zone de servicii + locuire colectivă și servicii turistice + evenimente.

Accesul principal la clădiri va avea loc din Calea Torontalului. Pentru fluidizarea accesului la zona destinată serviciilor turistice și evenimente s-a asigurat accesul și din strada Grigore Alexandrescu. În ceea ce privește parcela cu CF nr. 441644, accesul pietonal are loc din strada Torontalului, iar accesul auto din strada Aurel Pop, conform planșelor de reglementări și mobilare atașate prezentei documentații. Se vor amenaja

accese pietonale, auto, locuri de parcare, spații verzi pentru fiecare parcelă.

4.2. Propuneri de zonificare funcțională, regim de înălțime, indici urbanistici

Principalele funcțiuni propuse sunt: servicii, servicii turistice, evenimente – sală de evenimente, locuire colectivă. În zona studiată s-au propus trei unități de vecinătate, astfel:

- U.d.V.1. cu funcțiune de **SERVICII TURISTICE ȘI EVENIMENTE**;
- U.d.V.2. cu funcțiune de **SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ**;
- U.d.V.3. cu funcțiune de **DRUM PUBLIC**.

Indici urbanistici:

Construcțiile care se vor amplasa pe terenul reglementat prin P.U.Z vor respecta următoarele reguli:

- se vor amplasa în interiorul limitelor zonei de implantare reglementată;
- față de limita laterala stânga se va amplasa la 0,00 m, față de limita laterală dreapta se va amplasa la 15,00 m, respectiv 1,94 m, conform planșei de reglementări;
- față de limita din spate se va amplasa:
 - U.d.V.1. - la 38,80 m, respectiv 10,00 m;
 - U.d.V.2. - 10,00 m.
- regimul maxim de înălțime propus este de S+P+4E+M/Er;
- P.O.T. max. = 40%
- C.U.T. max. = 2.4

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPOS			
		Suprafața (mp)	Procent din total (%)	Suprafața (mp)		Procent din total (%)	
TEREN ARABIL		8095.00	100.00	8095.00		100.00	
SERVICII TURISTICE ȘI EVENIMENTE	ZONĂ CONSTRUIBILĂ	-	-	6302.58	2521.032	77.86	40
	ZONA SPATII VERZI	-	-		1206.516		20
	ZONA ALEI, PARCĂRI	-	-		2521.032		40
SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ	ZONĂ CONSTRUIBILĂ	-	-	1037.61	415.044	12.82	40
	ZONA SPATII VERZI	-	-		207.522		20
	ZONA ALEI, PARCĂRI	-	-		415.044		40
PORȚIUNE DE TEREN CEDATĂ PENTRU MODERNIZAREA DRUMULUI				754.81		9.32	
TOTAL		8095.00	100.00	8095.00		100.00	

P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE, EVENIMENTE ȘI LOCUIRE COLECTIVA
TIMIȘOARA, Calea Torontalului
Beneficiari: Rusu Dorica și Stancu Samuel

Întocmit,
arh. Căpraru Roxana

Sef de proiect,
arh. Ionașiu Adrian Florin