

**LOCUINTE P+3E CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE LA P SI E1
- PLAN URBANISTIC ZONAL-**

Amplasament

Timisoara, Bulevardul Take Ionescu nr.51B
C.F. nr. 424915 Timisoara; nr. cad. 424915

Beneficiar

S.C. „PEN-TUR-COM-PERLA” S.R.L.
Timisoara, Str.: Evlia Celebi, Nr.: 14

Faza proiect

Plan Urbanistic Zonal (PUZ)

Data

Noiembrie 2014

Pr. Nr. 51/2014

FOAIE DE CAPĂT

- Denumirea lucrării **LOCUINTE P+3E CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE LA P SI E1
- Plan Urbanistic Zonal -**
- Amplasament Timisoara, Bulevardul Take Ionescu nr.51B
- Beneficiar **S.C. „PEN-TUR-COM-PERLA” S.R.L**
Timisoara, Str. Evlia Celebi, Nr. 14
- Proiectant general **S.C. D-Context Studio S.R.L**
- Urbanism
Pr. nr. 51/2014
Timișoara, Str. Martir Ferkel Suteu Nr. 8
arh. Dragomir DRAGAN
- Lucrari edilitare **S.C. "C&C INSTAL" S.R.L.**
Timisoara, Str. Gospodarilor, Nr. 4
Ing. BEJERITA Cristian
- Faza de proiectare **Plan Urbanistic Zonal**
- Data elaborării **Noiembrie 2014**

Pr. Nr. 51/2014

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării **LOCUINTE P+3E CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE LA P SI E1**
- Plan Urbanistic Zonal -
- Amplasament Timisoara, Bulevardul Take Ionescu nr.51B
- Beneficiar **S.C. „PEN-TUR-COM-PERLA” S.R.L**
Timisoara, Str. Evlia Celebi, Nr. 14
- Proiectant general **S.C. D-Context Studio S.R.L**
- Urbanism
Pr. Nr. 26/2013
Timișoara, Str. Martir Ferkel Suteu Nr. 8
arh. Dragomir DRAGAN
- Faza de proiectare **Plan Urbanistic Zonal**
- Data elaborării **noiembrie 2014**

Obiectul prezentei documentații îl constituie întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în partea nord-estica a Municipiului Timișoara, pe Bulevardul Take Ionescu nr.51B, în vederea realizării obiectivului „*LOCUINTE P+3E CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA P SI E1*”.

Zona studiată este situată în teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, în partea nord-estica a orașului.

Studii de fundamentare

În întocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal au fost luate în considerare informațiile din studiile realizate anterior acestei documentații și informațiile cu caracter analitic.

Studii de fundamentare cu caracter documentar:

- Planul Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 139/2007.
- Aviz prealabil de oportunitate Nr. 12/24.07.2014;
- Studiul geotehnic întocmit la comanda beneficiarului;
- Suportul topografic actualizat, realizat pe zona studiată.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Zona studiată în prezenta documentație se află situată în partea nord-estica a orașului Timișoara și este reglementat conform Planul Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL nr.107/2014.

Conform Planului Urbanistic General, a prevederilor aferente UTR-ului din care face parte terenul studiat (UTR 28), zona este alocată funcțiunii pentru zona de locuințe colective și funcțiuni complementare/ instituii și servicii publice.

Autorizațiile de Construire se vor elibera numai în urma elaborării unui Plan Urbanistic Zonal, prin care se vor preciza funcțiunea, regimul de aliniere și înălțime, POT și CUT, în concordanță cu reglementările PUZ sus amintit și corelat cu evoluția zonei.

2.2. Incadrarea în localitate

4. Limite și vecinătăți

Zona studiată în prezenta documentație se află situată în partea nord-estica a orașului Timișoara.

Terenul este de forma dreptunghiulară și este situat la nord-vest de Bulevardul Take Ionescu.

Parcela C.F. 424915, Nr. Cad. 424915– S= 577 mp

- Sud-Vest se învecinează cu blocuri de locuințe P+2E+M;
- Nord-Vest se învecinează cu un complex comercial P+1;
- Nord-Est se învecinează cu un teren neconstruit;
- Sud-Est se învecinează cu Bulevardul Take Ionescu.

- **Accesibilitate la căi de comunicație**

Zona care face obiectul PUZ este accesibilă în prezent din partea sud-estica, de pe Bulevardul Take Ionescu, artera principală ce străbate partea de nord-est a orașului (carosabil cu patru benzi de circulație).

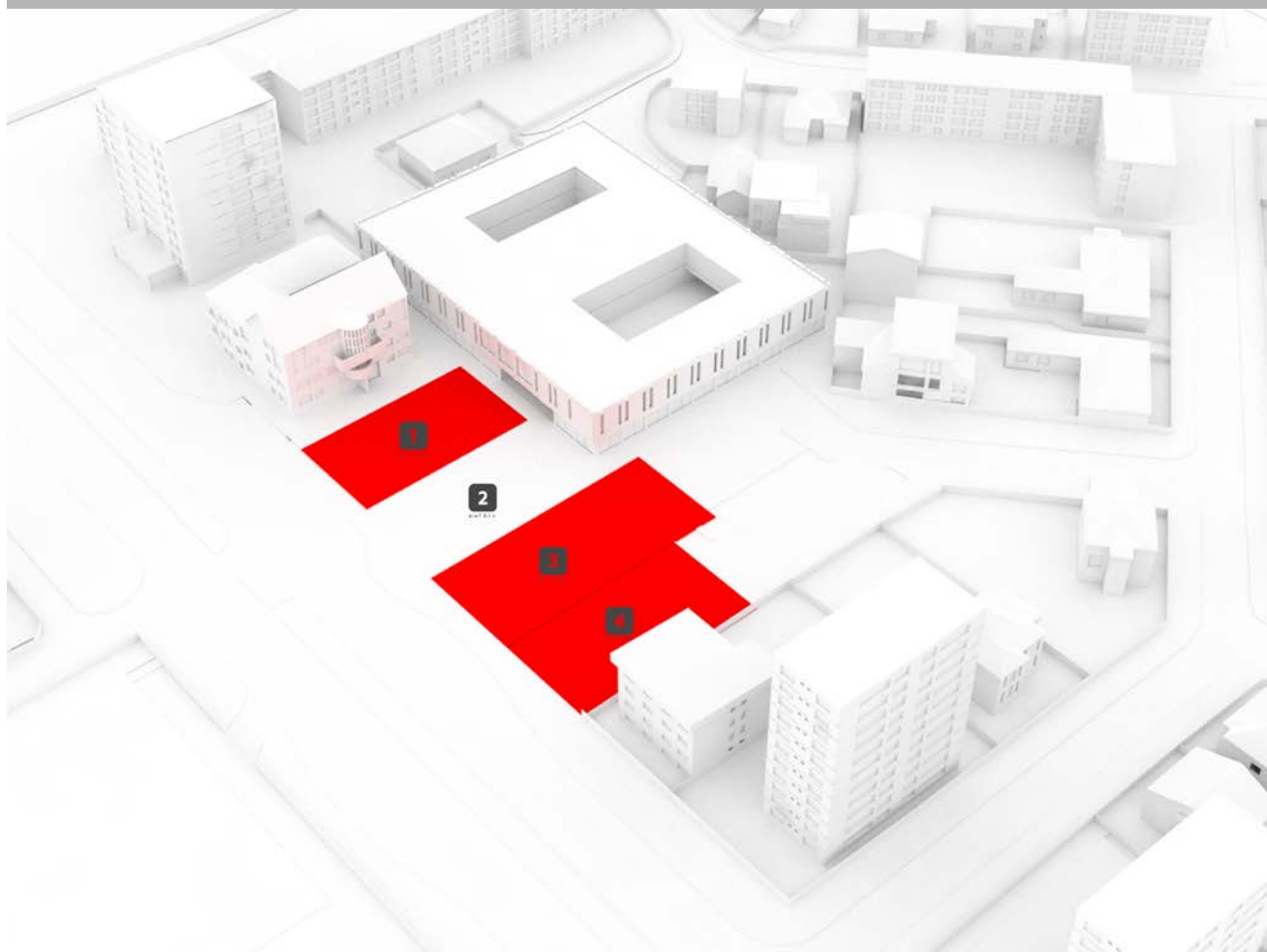
Accesul pietonal pe terenul studiat este asigurat în prezent pe toate cele patru laturi.

Zona este bine deservită de mijloace de transport în comun, care asigură legătura cu centrul și cu alte arii ale orașului.

- **Situația juridică a terenurilor**

Terenul care face obiectul documentației este format dintr-o parcelă proprietate privată:

-Parcela identificată prin C.F. 424915, Nr. Cad. 424915, teren intravilan în suprafața de 577 mp – proprietate HENT Eva, având înscris un drept de servitute de trecere pietonală de la Bulevardul Take Ionescu până la Complexul Comercial situat la nord de parcela beneficiarului.



Parcela cu numărul 1 face obiectul prezentului PUZ

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se găsește pe teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, situată in partea nord-estica a orașului.

Din punct de vedere al climei, zona se integrează în zona Timișoarei, caracterizată printr-o climă continental moderată, cu influențe mediteraneene și oceanice, cu temperaturi medii anuale între 10 –11°C, cu precipitații medii anuale 600 – 650mm.

Vânturile dominante sunt de E și N, urmate de cele de NV și S.

Clima și regimul pluviometric

Condițiile climatice din zona pot fi sintetizate prin următorii parametri:

1. Temperatura aerului :

- media lunară minimă: -1°C – Ianuarie ;
- media lunară maximă: +20°C...+21°C – Iulie August;
- temperatura minimă absolută : -35,3°C;
- temperatura maximă absolută : +40,00°C;

2. Precipitații :

- media anuală: 631 mm.

Regimul eolian

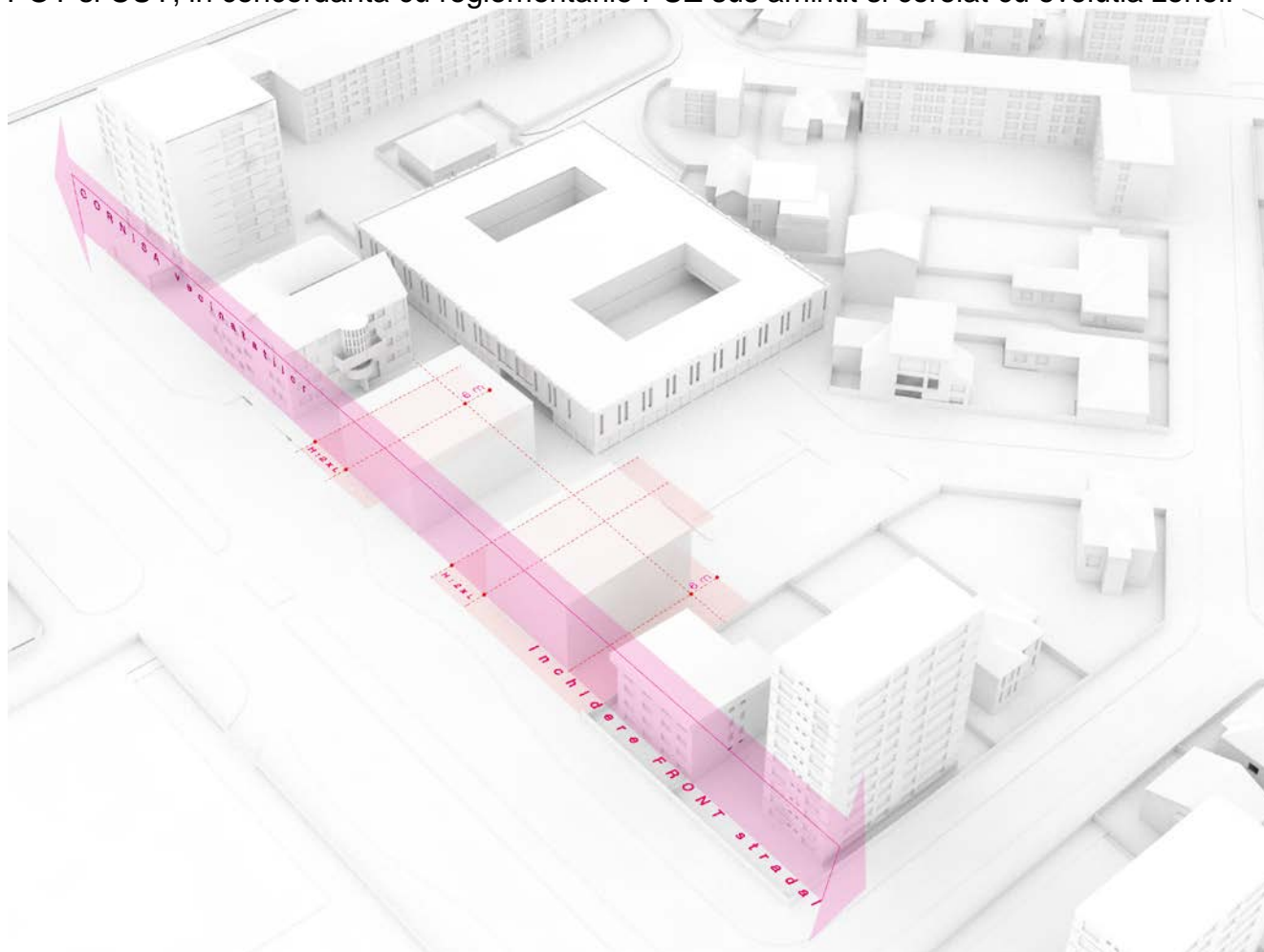
Ca intensitate, vanturile ating uneori gradul 10 (scara Beaufort), furtunile cu caracter ciclonal venind totdeauna dinspre vest, sud-vest. Vitezele medii ale vanturilor din sectorul vestic sunt de 3m/s ...4m/s.

1. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi ale planurilor urbanistice

Conform Planului Urbanistic General, a prevederilor aferente UTR-ului din care face parte terenul studiat (UTR 28), zona este alocată funcţiunii pentru zona de locuinte colective si functiuni complementare, institutii si servicii publice.

Pentru terenul studiat Autorizatiile Construire se vor elibera numai in urma elaborarii unui Plan Urbanistic Zonal, prin care se vor preciza functiunea, regimul de aliniere si inaltime, POT si CUT, in concordanta cu reglementarile PUZ sus amintit si corelat cu evolutia zonei.



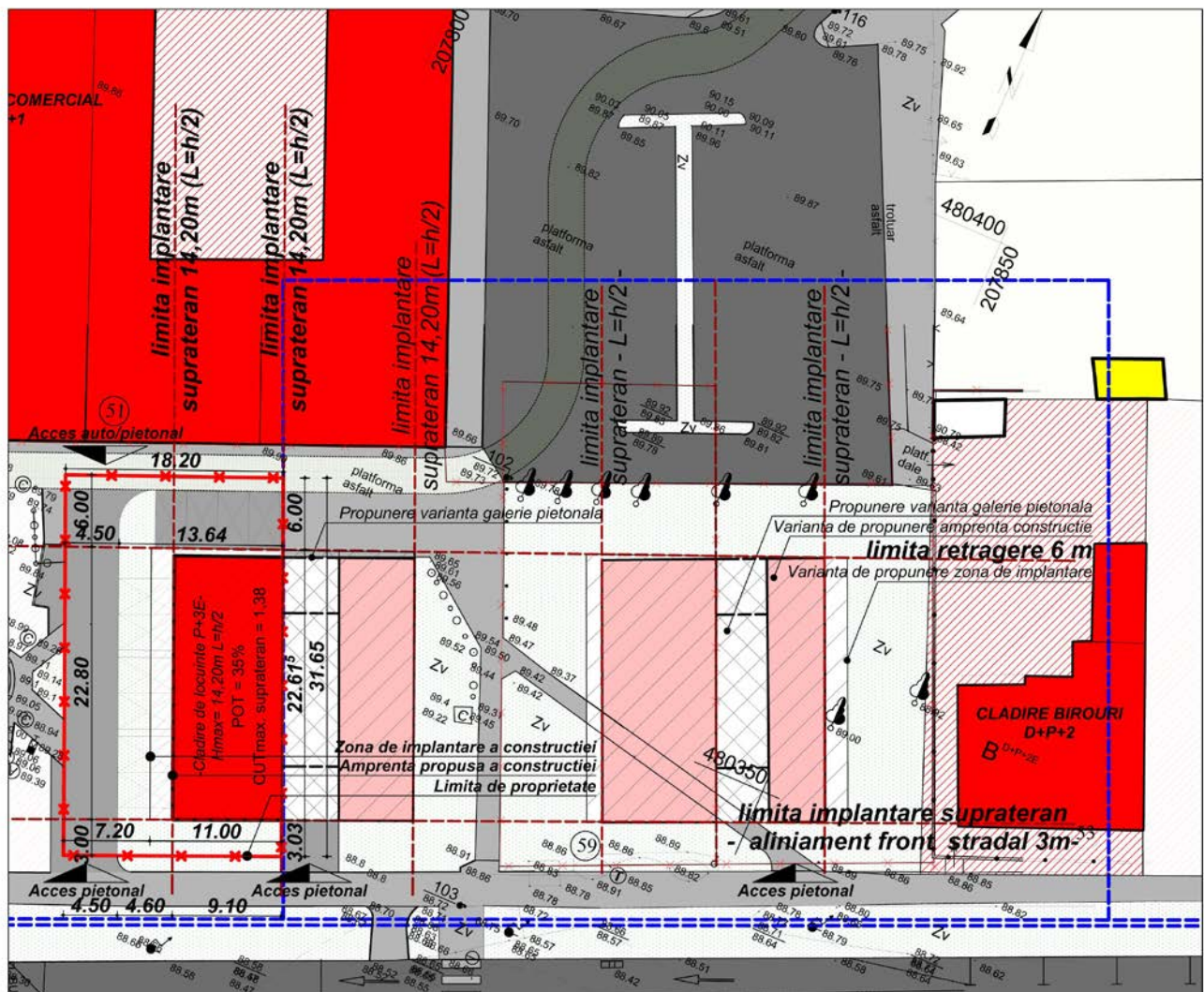
Aliniamentul propus în cadrul dezvoltării urbane

Prezentul Plan Urbanistic Zonal propune in cadrul parcelei identificate prin CF nr. 424915 realizarea unei constructii cu functiunea de locuinta P+3E cu functiuni complementare la nivelul parterului si etajului 1, aceasta avand o amprenta propusa de 200mp din zona de implantare a constructiei propusa de 250mp.

Constructia propusa mentine aliniamentul existent de pe B-dul Take Ionescu in limita a 3.00m front stradal, iar retragerea de la limita nord-vestica a parcelei se impune la 6 m conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014.

Studiul pe parcela mai sus mentionata se extinde si pe parcelele invecinate, avand un caracter de studiu optional cu variante de propunere care :

- mentin zona de implantare a constructiilor ca avand aceleasi retrageri de la limitele de proprietate – si anume 3 m front stradal si 6m din fundul parcelei;
- mentin caracterul zonei si regimul de inaltime;
- propun o unitate in configuratia constructiilor;
- propun zone deschise la nivelul parterului prin realizarea unor galerii pietonale care faciliteaza accesul catre zona comerciala de pe locatie;
- mentin raportul spatiu verde-spatiu construit in armonie;
- traseaza fundalul pentru posibilitati viitoare de dezvoltare a spatiului public urban.



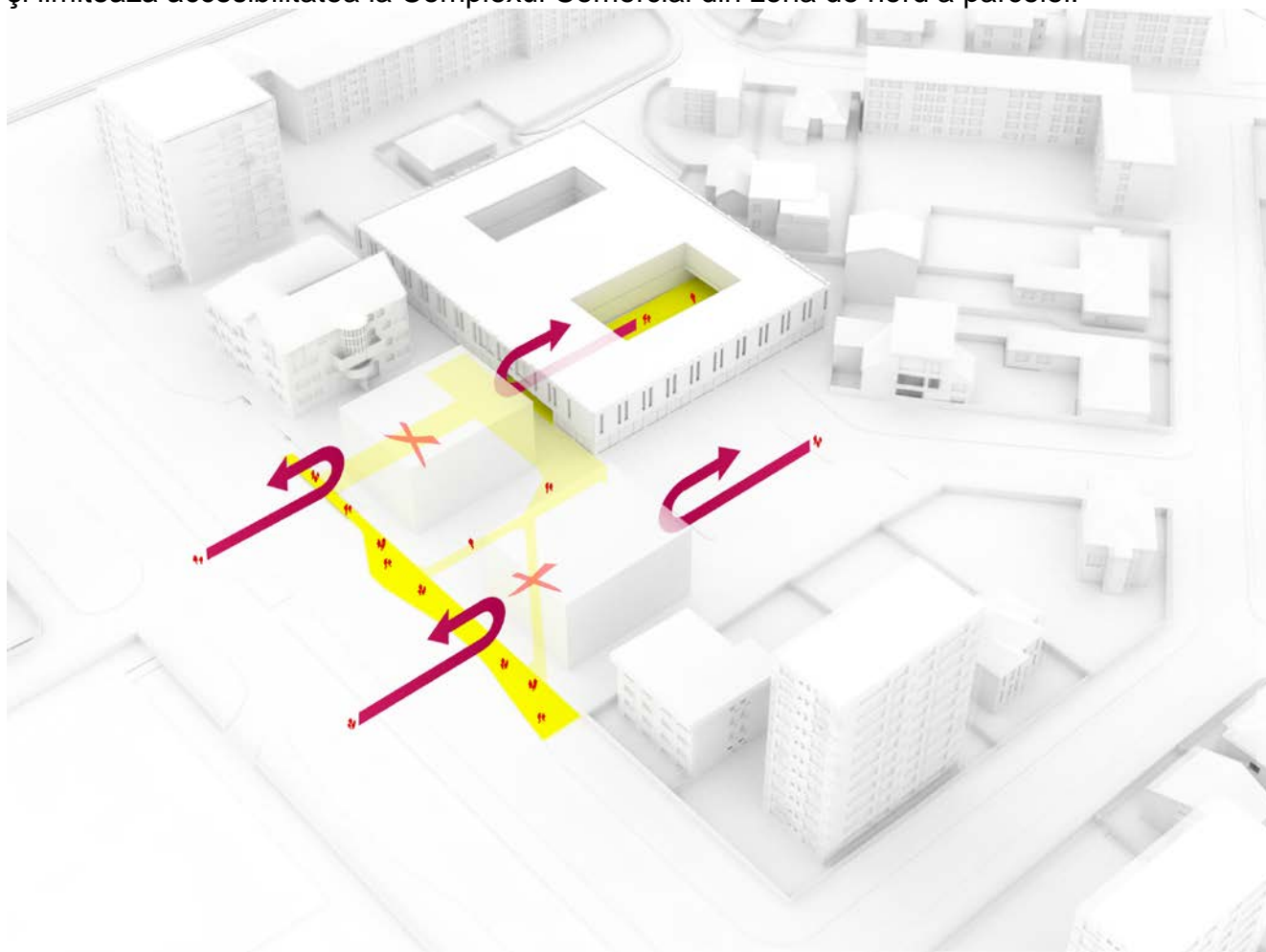
3.2. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, de un teren relativ plan, fără interdicții majore. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a trenului, cu prevederea unui procent minim de 25% de spații verzi.

3.3. Modernizarea circulației

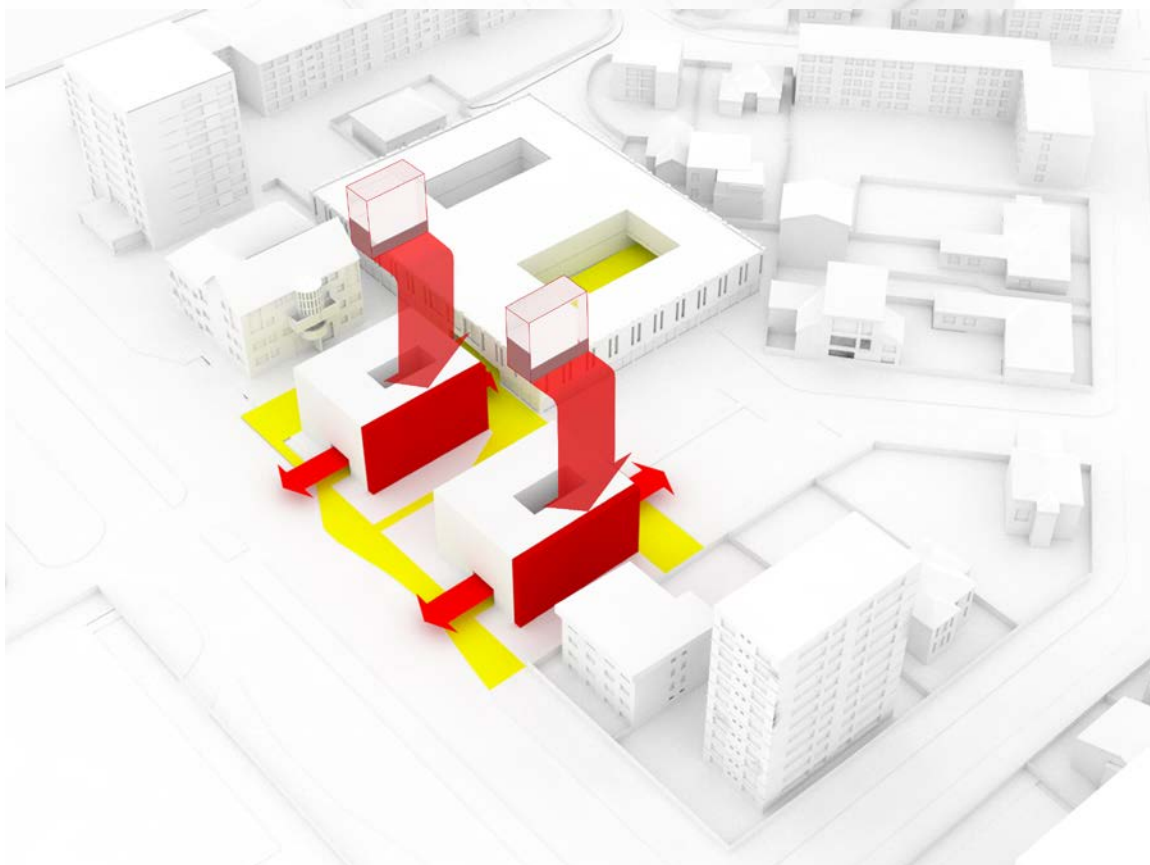
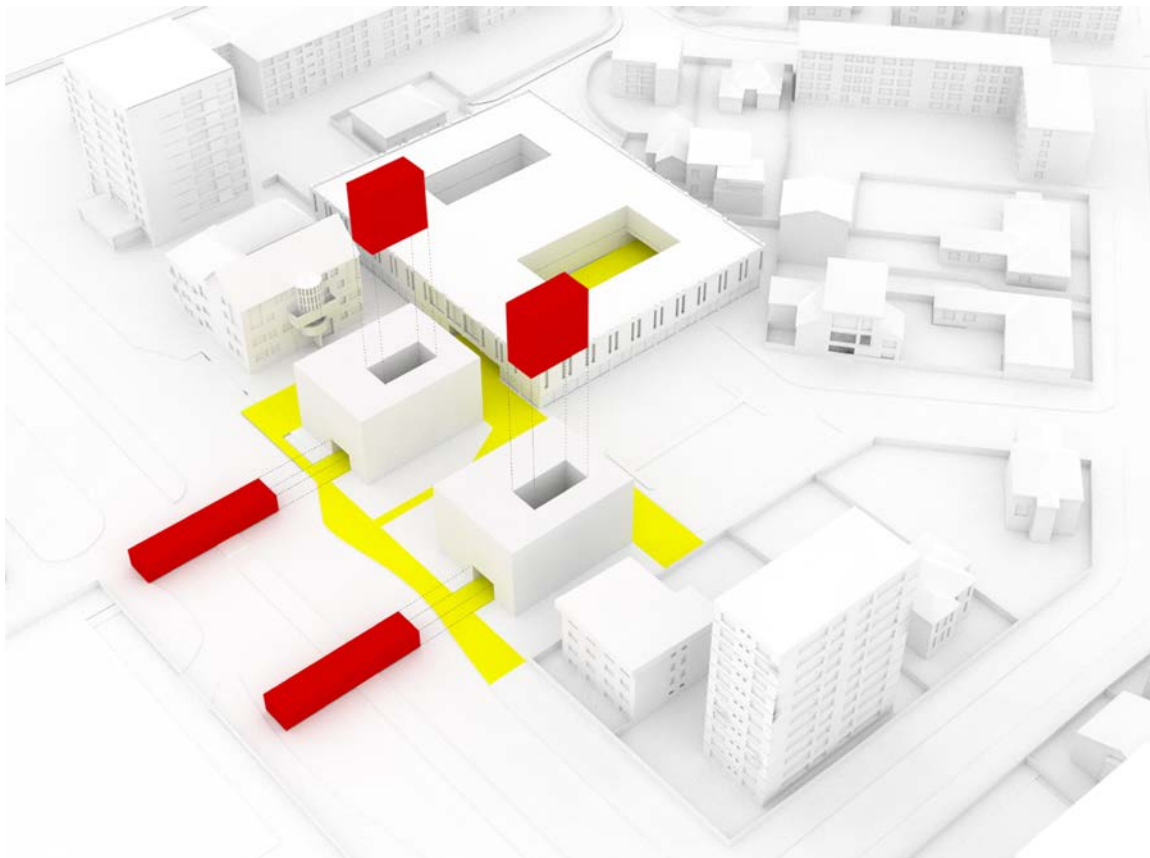
Prezenta documentatie propune realizarea unui acces auto care deservește parcela studiată și reconfigurarea circulației pietonale în așa fel încât parcela să poată fi accesată de pe toate cele patru laturi, acest lucru realizându-se prin rezolvarea unui parter cât mai flexibil și liber.

În primă instanță se observă că circulația pietonală de la nivelul parterului ar fi întreruptă de o soluție care prevede impunerea unei limite fizice în relația public-privat de la acest nivel și limitează accesibilitatea la Complexul Comercial din zona de nord a parcelei.



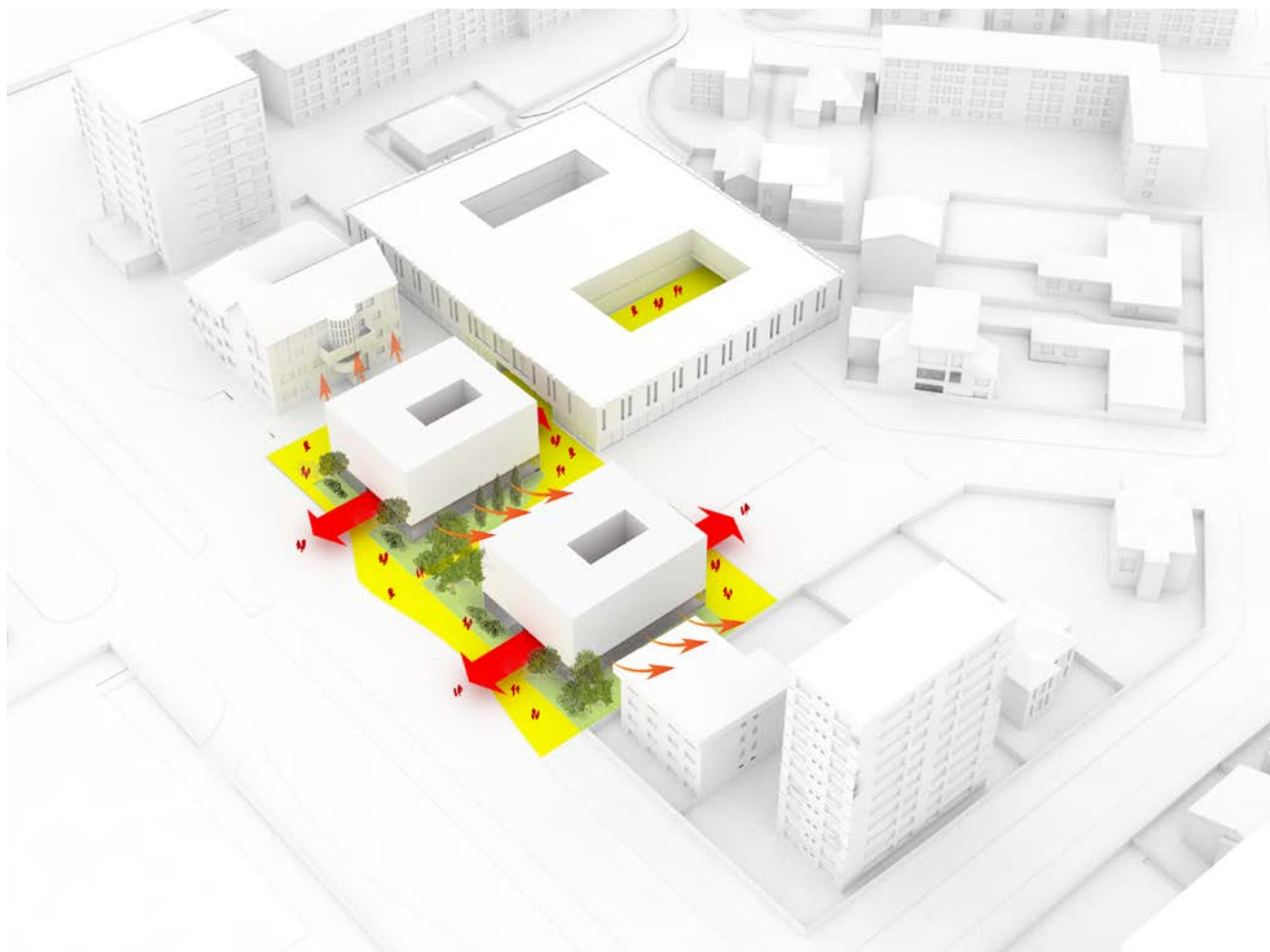
Accesibilitate intreruptă la nivelul parterului

Astfel, o soluție în care se deschide relația public-privat atât vizual cât și fizic, înglobează direcțiile existente de circulație pietonală, alături de deschiderea volumelor pe verticală, adoptă o abordare pozitivă și în concordanță cu soluțiile volumetrice din imediata apropiere a sitului studiat.

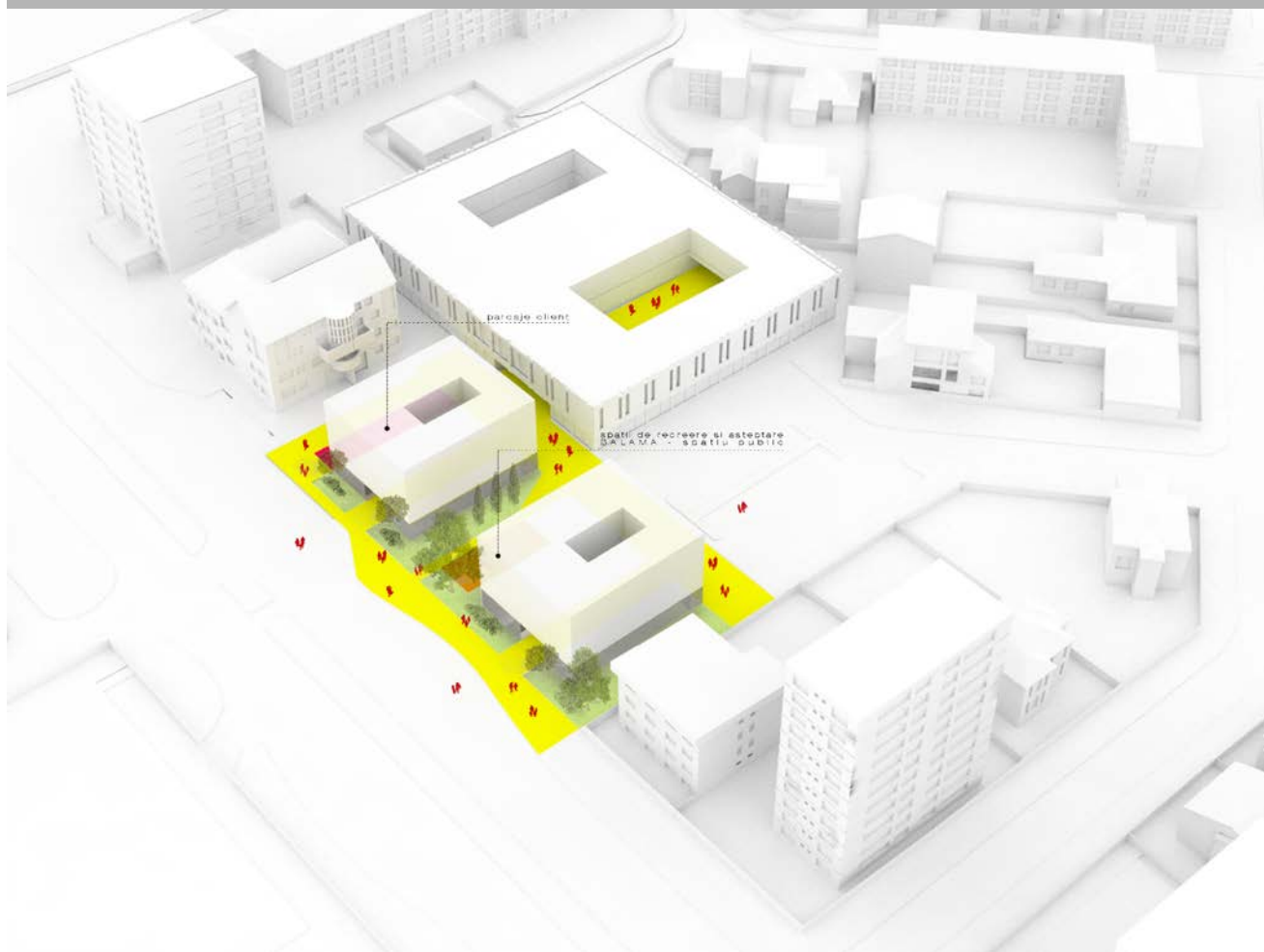


Decongestionarea circulatiei pietonale

Accesul auto pe parcela studiată se va asigura de pe strada Tapia, iar parcajele se vor realiza la nivelul parterului clădirii, aici ajungându-se prin intermediul drumului de acces propus la nordul parcelei, de-a lungul Complexului Comercial existent. Acest drum de acces auto este considerat și utilitar/ de serviciu pentru Salubritate, Salvare și Pompieri – reglementare rezultată în urma dezbaterii publice pe tema proiectului din data de 20.10.2011.



Relatia parterului cu imprejurimile – deschidere spatiu public



Spatiu verde – parcaje la nivelul parterului

3.4. Zonificare functionala –bilant teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pe terenul studiat este de locuinte colective si servicii, fiind asigurate parcajele, circulație auto și pietonală, zonă verde aferentă.

Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă a fiecărei arii studiate și de proximități urbanistice care impuneau constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici.

Suprafata de teren studiată va fi zonificată funcțional astfel:

- Zona de constructii –servicii
- Zona circulației auto, pietonale, parcaje si amenajari exterioare;
- Zone verzi si Plantatie vie (zona verde).

Indici caracteristici pe zone:

Art. 13. **Bilanț teritorial**

	<i>Situația existentă</i>	<i>Situația propusă</i>	
	<i>mp</i>	<i>mp</i>	<i>%</i>
Terenul studiat	577	577	100
Circulații pietonale, auto și parcaje	300	213 (max. 230,00)	37 (max. 40)
Spații verzi	277	164 (min.145)	28 (min. 25)
Locuințe și funcțiuni complementare	0	200 (max. 202)	35 (max. 35)

<i>Indici</i>	<i>Situația existentă</i>	<i>Situația propusă</i>
<i>POT</i>	0	35% (max. 35%)
<i>CUT</i>	0	1.38 (max. 1,5)
<i>Regim de înălțime</i>	0	P+3E

3.5. Protectia mediului

Aria studiată în cadrul PUZ-ului este situată în zona nord-estica a orașului Timișoara. Terenul studiat se afla pe artera cu trafic intens - Bulevardul Take Ionescu.

În cadrul prezentului studiu se prevăd o serie de măsuri, cu implicații referitoare la impactul asupra mediului:

- echiparea tehnico-edilitară prin bransament la rețelele existente.
- realizarea tramei de circulație în incintă și până la accesul în incintă, cu respectarea normelor de protecție a mediului;
- recomandarea inserării de spații verzi în cadrul locurilor de parcare și recomandarea realizării parcajelor din dale înierbate;
- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi în proporție de minim 25% din suprafața luată în studiu.

Nu rezultă deșeuri din activitatea propusă.

4. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Din analiza globală a situației urbanistice existente și a propunerilor de dezvoltare a zonei se desprind următoarele concluzii:

- noua funcțiune propusă (locuinte colective si functiuni complementare) a aparut ca urmare a dezvoltării zonei și a cererii existente pe piața;
- situația actuală care începe să se contureze susține ipoteza dezvoltării zonei cu funcțiune predominant rezidențială-servicii.

Certificatele de urbanism care vor fi eliberate vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației.

Înălțimea construcțiilor

- Regim maxim de inaltime –P+3E
- Inaltime maxima – $H_{MAX}= 14.20$ m fata de C.T.S..

Aspectul exterior al construcțiilor

- Sunt interzise construcțiile pastișe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice;
- Sunt interzise imitațiile de materiale;
- Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Culorile pentru fațade vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente.

Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare a terenului este de max. 35% din suprafata totala a terenului.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Parcaje

- Cladirea de locuinte si functiuni complementare va dispune de locuri de parcare sau garaje, conform normativelor în vigoare (1 loc de parcare la 50mp Scu birouri și 10% locuri de parcare suplimentare);
- Este interzisă executarea, în cadrul parcelei a construcțiilor destinate garajelor individuale;
- Se recomandă realizarea spațiilor de parcaje exterioare din dale înierbate.

Spații verzi și plantate

- Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde, aferentă zonei;

S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
J35 / 1778 / 2006 , RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara , SWIFT BRDEROBU

Timisoara , Jud.: TIMIS, ROMANIA
str.: Martir Ferkel S u t e u, Nr.: 8,
Sc.: A, Ap.: 19
tel.: 0723 160 193, 0256 460 404

- Este obligatorie prevederea unei suprafețe echivalentă cu minim 25% din suprafața terenului conform avizului prealabil de oportunitate nr. 12/24.07.2014

Împrejmuiri

- Nu se vor realiza imprejmuiri ale terenului.

Întocmit,

Arh. Dragomir DRAGAN