

MEMORIU DE PREZENTARE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea investitiei : PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
MODIFICARE REGIM DE INALTIME LA CORP A LA
CLADIREA AUTORIZATA CU AC 876/15.07.2014
"CENTRU DE AFACERI , HOSTING, CERCETARE,
INVATAMANT SI CULTURA, IN REGIM S+P+2E SI
PARCARI" REZULTAND S+P+4E PARTIAL (corp A) SI
S+P+2E (corp B)

Amplasament : str. Stefan cel Mare nr. 42, Timisoara

Beneficiar : Fundatia pentru Cultura si Invatamant IOAN SLAVICI si
SC TITUS SRL
str. Dr. A. Paunescu Podeanu nr.144, Timisoara
CIF 12745905

Elaborator : Birou Individual de Arhitectura DONICI LUMINITA ANCA
CIF 26365973

Data elaborarii: octombrie 2015

OBIECTUL LUCRARI

La solicitarea beneficiarului se intocmeste Plan Urbanistic Zonal pentru
MODIFICARE REGIM DE INALTIME LA CORP A LA CLADIREA
AUTORIZATA CU AC 876/15.07.2014 "CENTRU DE AFACERI , HOSTING,
CERCETARE, INVATAMANT SI CULTURA, IN REGIM S+P+2E SI PARCARI"
REZULTAND S+P+4E PARTIAL (corp A) SI S+P+2E (corp B),din str. Stefan
cel Mare nr. 42, Timisoara.

Prin Plan Urbanistic Zonal se propune initierea elaborarii documentatiilor
de urbanism necesare pentru modificarea regimului de inaltime la corp A la
cladire autorizata cu AC 876/15.07.2014, de la S+P+2E la S+P+4E.

DOCUMENTATII DE URBANISM ANTERIOARE care stau la baza intocmirii
documentatiei pentru Plan Urbanistic Zonal :

- ridicare topografica
- Plan Urbanistic General
- Plan Urbanistic de Detaliu aprobat cu HCL 461 din 03.09.2013 privind
investitia "CENTRU DE AFACERI , HOSTING, CERCETARE,
INVATAMANT SI CULTURA, IN REGIM S+P+2E SI PARCARI"

- Autorizatie de Construire 876 din 15.07.2014
- Certificatul de Urbanism nr.2908 din 29.07.2015 pentru Plan Urbanistic Zonal : MODIFICARE REGIM DE INALTIME LA CORP A LA CLADIREA AUTORIZATA CU AC 876/15.07.2014 "CENTRU DE AFACERI , HOSTING, CERCETARE, INVATAMANT SI CULTURA, IN REGIM S+P+2E SI PARCARI" REZULTAND S+P+4E PARTIAL (corp A) SI S+P+2E (corp B),din str. Stefan cel Mare nr. 42, Timisoara.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile:

- Regulamentul Local de Urbanism, aferent "Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara", aprobate prin HCL 428 / 2013
- Ordin al Ministerului Sanatatii OMS 536/97;
- Codul civil;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legii nr. 50/1991 cu toate modificarile ulterioara;
- H.G. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism;
- HCL 140 din 2011 privind aprobarea regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului

INCADRARE IN ZONA

INCADRARE IN CATEGORIA FUNCTIONALA CONFORM PUG

Parcela studiata (str. Stefan cel Mare nr. 42), in suprafata de 1350mp (suprafata masurata = 1323mp), se afla in intravilanul municipiului Timisoara **si se incadreaza conform etapei 3 de elaborare a noului Plan Urbanistic General , in categoria functionala M1: zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic. Conform acesteia, regimul de inaltime maxim admis este (1-3S)+P+6E:**

- pentru cladirile de colt se poate admite o inaltime maxima la cornisa ce nu va depasi 25 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25 m, respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6.
- pentru cladirile cu functiuni deosebite si aflate în pozitii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de inaltime mai mari, fara a depasi 28 m în punctul cel mai înalt.
- se admit nivele pariale (supante, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea la cornisa / totala reglementata.
- inaltimea totala maxima a corpurilor / portiunilor de cladire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

Din acest punct de vedere, investitia propusa se incadreaza in prevederile PUG si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Din punct de vedere al incadrarii in **Concept general de dezvoltare urbana – masterplan - etapa a doua de elaborare a PUG al Municipiului**

Timisoara aprobata prin HCL 61 din 2012, investitia propusa se incadreaza in:

- politica 1: dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive

program 2: parcuri de cercetare

program 3: centre de afaceri si servicii

- politica 3: dezvoltarea resurselor umane pentru o economie locala competitiva

program 1: campus universitar integrat în infrastructura economica si sociala a orasului

Cladirea se va racorda la retelele de utilitati existente in zona: apa, canal, energie electrica, gaz, in conformitate cu avizele serviciilor competente si tinand cont de proiectele de dezvoltare edilitara ale acestora.

SITUATIA EXISTENTA

Dat fiind amplasamentul, accesul pietonal se asigura din str. Stefan cel Mare iar accesul carosabil din str. Gloriei.

Terenul, in suprafata de 1350mp (suprafata masurata = 1323mp), are front la strada Stefan cel Mare 16,93m si adancimea cca 73m si este amplasat la un teren distanta fata de intersectia majora a strazilor Stefan cel Mare, Gloriei si St. O. Iosif.

Intersectia este mobilata cu obiective avand o prezenta urbanistica pregnanta, cum ar fi : complexul de blocuri P+7E la intersectia cu str St. O. Iosif si biserica ortodoxa la intersectia cu str. Gloriei.

Vecinatatile terenului studiat sunt :

- in dreapta : locuinte in regim P, P+1
- in spate : incinta cu cladiri industriale apartinand fabricii de bere
- in stanga : partial o curte cu locuinta parter ; partial teren viran aflat in proprietatea Primariei si teren concesionat de catre beneficiar pentru realizarea accesului carosabil si a unui spatiu verde

Reglementari urbanistice conform PUD aprobat cu HCL 461 din 03.09.2013 privind investitia "CENTRU DE AFACERI , HOSTING, CERCETARE, INVATAMANT SI CULTURA, IN REGIM S+P+2E SI PARCARI":

Bilant teritorial existent:

S teren = 1350mp (mas 1323mp)

Regim de inaltime corp A = S+P+2E

Regim de inaltime corp B = S+P+2E

Aria construita parter = 800mp

P.O.T. propus = 60%

C.U.T. Propus = 2,6

Nr. parcari subterane = 31

Spatii verzi = 330mp (25%)

Circulatii pietonale si carosabile 198mp (15%)

S teren concesionat = 336mp

SITUATIA PROPUSA

Avand in vedere ca zona studiata este o intersectie majora a orasului , mobilata cu obiective avand o prezenta volumetrica pregnanta (zone rezidentiale constituite din locuinte colective relativ noi P+4E, P+7E, Fabrica de Bere, cladire de cult Biserica Ortodoxa), solicitarea beneficiarului de crestere a regimului de inaltime de la S+P+2E la S+P+4E se incadreaza in exigentele volumetrice si urbanistice de mobilare a unei intersectii de o asemenea importanta si are o contributie majora la sanarea zonei si ridicarea calitatii fondului construit.

Consecintele economice si sociale ale promovarii noii investitii vor fi crearea unor noi locuri de munca, a unui centru de cultura si a unor noi spatii de invatamant ce vor absorbi un numar insemnat de studenti, contribuind astfel la ridicarea nivelului cultural si economic al orasului.

Noua investitie nu obtureaza vederea cladirilor monument istoric din incinta Fabricii de Bere, in vecinatate aflandu-se utilitati si cladiri anexe industriale inalte fara valoare istorica.

Bilant teritorial propus:

S teren = 1350mp (mas 1323mp)

Regim de inaltime corp A = S+P+4E

Regim de inaltime corp B = S+P+2E

Aria construita parter = 800mp

P.O.T. propus = 60%

C.U.T. Propus = 3.2

Nr. parcari subterane = 31

Spatii verzi = 330mp (25%)

Circulatii pietonale si carosabile 198mp (15%)

S teren concesionat = 336mp

Intocmit,
arh. Luminita Donici