

## MEMORIU NONTEHNIC

Zona studiată – **cvartalul** - din care face parte terenul propus pentru construirea clădirii pentru parcaje, este amplasată în partea nordică a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara și este tangenta la două artere de circulație majore: Calea Torontalului și 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.

**Parcela** pentru care se propune PUZ – Construire clădire pentru parcaje este delimitată astfel:

- spre Nord - teren proprietate privată reglementat prin PUZ aprobat prin HCL 30/2003;
- spre Est - teren proprietate privată reglementat prin PUZ aprobat prin HCL 302/ 13.05.2008;
  - teren proprietate privată pe care se construiește în momentul de față Clădire de birouri cu funcțiuni conexe conform AC nr. 257/ 21.03.2016;
  - drum propus prin PUZ aprobat prin HCL 302/ 13.05.2008
- spre Sud - teren proprietate privată pe care se construiește în momentul de față Clădire de birouri cu funcțiuni conexe conform AC nr. 257/ 21.03.2016;
- spre Vest - Strada Aurel Pop.

Parcela reglementată este înscrisă în C.F. nr. 439177 nr. cad 439177, și se află în proprietatea privată a VOX Technology Park s.r.l., initiatorul acestui proiect (S teren = 4888 mp). Terenul este liber de construcții.

Delimitarea și încadrarea terenului reglementat este conform planșelor anexate în partea desenată și coincide cu limita de proprietate.

Terenul are acces auto de pe strada Aurel Pop și dinspre Calea Torontalului prin intermediul străzii nou configurate, identificată prin CF nr. 441687.

■ **Parcelarul** cuprins în interiorul cvartalului studiat este divers.

Spre străzile Aleea Viilor și Bucovina se găsesc parcele de dimensiuni reduse, ocupate în mod preponderent de construcții cu regim mic de înălțime (P-P+2), cu funcțiunea de locuințe, servicii și comerț.

Spre Calea Torontalului parcelele au dimensiuni mai mari permitând dezvoltarea de ansambluri de dimensiuni mai mari, cu regim de înălțime mai ridicat, cu funcțiune mixtă (birouri, servicii, comerț, locuire).

În interiorul cvartalului există două tendințe de reglementare a parcelelor de dimensiuni mari:

- parcelare pentru locuințe cu regim de înălțime P- P+2E;
- dezvoltare de ansambluri construite mai mari cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Parcellele 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 rețeaua de drumuri noi propuse).

■ **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.

■ Cvartalul studiat 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.

■ Accesul la **rețeaua de transport public urban** este facil. La intersectia strazilor Calea Torontalului si Bucovina/ Liege se afla statie pentru linia de autobuze Expres 1, Expres 6, M44 si pentru linia de troleibuze nr.18.

Linia Expres 1 leaga zona studiata de Gara de Nord si de zona de sud a orasului.

Linia Expres 6 asigura legatura cu Piata Consiliul Europei (zona comerciala Iulius Mall).

Linia de troleibuze 18 asigura legatura cu zona centrala a orasului si cu Gara de Nord.

Linia M44 face legatura cu comuna Becicherecu Mic, parte a zonei metropolitane a municipiului Timisoara.

■ Spre deosebire de alte zone ale orasului, aflate la apoximativ aceeași distanta fata de zona centrala, **cvartalul studiat este in cea mai mare parte a sa neconstruit**.

Fondul construit dezvoltat in ultimii 20 de ani in interiorul zonei studiate (in principal cladiri de locuit P-P+2) nu a reusit sa genereze transformari majore in morfologia tesutului urban existent.

Prin planurile urbanistice zonale aprobate in cadrul UTR 18 se propune in principal un proces de densificare urbana prin cresterea regimului de inaltime si a indicilor urbanistici POT, CUT.

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

Prin prezenta documentatie se propune amplasarea pe terenul studiat a unei cladiri pentru parcaje.

In cadrul parcelei se vor amenaja:

- accesuri auto si pietonale;
- spatii verzi;
- zona destinata drumurilor cu circulatie auto si pietonala.

Factorii ce au determinat modul de integrare a solutiei propuse in zona 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.

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 cu spatii verzi amenajate, dotari edilitare aferente zonei construite si locuri de parcare

### **LOT 1**

Functiunea propusa este:

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

### **LOT 2**

Functiunea propusa este:

- drum cu circulatie auto si pietonala
- Functiuni permise:
- amenajare spatii verzi de aliniament, dotari edilitare.

### **LOT 3**

Functiunea propusa este:

- mixta (spatii verzi amenajate, dotari edilitare aferente zonei construite, locuri de parcare)  
Functiuni permise:
- locuri de joacă pentru copii, zone de recreere si odihna, terase sezoniere.

Prin realizarea strazii de legatura intre Calea Torontalului si strada Aurel Pop investitia propusa contribuie la permeabilizarea cicutatiei in interiorul cvartalului, o premisa importanta in dezvoltarea ulterioara a cvartalului.

Intocmit,  
arh. Mihaela RUSULET

sef proiect,  
arh. Radu GOLUMBA