



BORDEROU

PIESE SCRISE

Memoriu tehnic explicativ

1. Introducere
 - a. Date de identificare;
 - b. Surse documentare;
2. Descrierea situației existente;
 - a. Prevederile documentațiilor de urbanism
3. Soluții propuse
 - a. Prezentarea investiției/operațiunii propuse;
 - b. Indicatorii propuși
 - c. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;
 - d. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință;
 - e. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;
4. Concluzii și măsuri în continuare

PIESE DESENATE

Planșe de urbanism

1. U.00 Încadrare în teritoriu, format A2
2. U.01 Situația existentă, format A2
3. U.02 Ansamblul urban VII, format A2
4. U.03 Reglementări urbanistice – zonificare, format A2
5. U.04 Propunere de mobilare urbanistică, format A2



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE IDENTIFICARE

Denumirea proiectului:	Extindere casă existentă
Beneficiar:	Eugen Szekely
Amplasament:	Timișoara, str. Liviu Gabor, nr. 1
Proiectant general:	SC Andreescu & Gaivoronschi SRL
Nr. proiect:	180 / 2018
Faza de proiectare:	Studiu de oportunitate
Obiectul lucrării:	Extindere casă existentă

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, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 107/2014;
- Noul Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, Revizia 3;
- Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan) Timișoara;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Polului de Creștere Timișoara;
- Documentația topografică întocmită pentru zona studiată.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Certificat de Urbanism nr. 4291/04.10.2017
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. 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 și urbanismului, republicată;



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB450000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB450000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB450000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: contact@andreescu-gaivoronski.com
www.andreescu-gaivoronski.com

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Amplasamentul propus spre studiere în cadrul prezentei documentații se situează în zona centrală cu funcțiuni complexe a Municipiului Timișoara (instituții publice administrative, culturale, de învățământ superior, instituții financiar-bancare, reprezentanțe state străine, unități comerciale, servicii diversificate, locuire, parcuri etc...), la limita centrului istoric al cartierului Cetate. Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se află în UTR 1, fiind parte a Ansamblului Urban Timișoara VII, cod TM-II-a-B-06107. Situl se află adiacent zonei centrale, în zona de locuințe și servicii din zona de Vest a cartierului, în proximitatea Spitalului de copii Louis Turcanu. În partea nordică se află strada dr. Liviu Gabor, iar în partea vestică strada Panait Istrati.

Limitele zonei care face obiectul prezentului PUZ sunt:

- La sud: parcela imobil locuințe colective, perioada postbelică;
- La est: parcela nr. cad. 405676;
- La nord: strada dr. Liviu Gabor;
- La vest: strada Panait Istrati.

Funcțiunea zonei este de zonă centrală cu funcțiuni complexe specifice, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat, respectiv în zona mixtă de locuințe și servicii, conform Planului urbanistic General al Municipiului Timișoara aflat în curs de elaborare.

2.2 EVOLUȚIA ISTORICĂ

Zona în care este edificată parcela este construită în perioada antebelică, odată cu eliminarea fortificațiilor Cetății Timișoara și a trasării unor noi străzi și prospecte. Astfel, succesiv, parcela studiată este configurată ca parte a unei succesiuni de etape de urbanizare. Rolul este punctual, la intersecția a două străzi de importanță redusă, ca parte a unui ansamblu istoric de importanță medie la scara orașului. Arhitectura este specifică perioadei descrise, prin conformarea generală a volumetriei în simetrii de ansamblu și parțiale și marcarea colțului la intersecția celor două străzi. Cotele caracteristice ansamblului sunt de aprox. 10,00 m la cornișă, o înălțime totală de aprox. 16,00 m și accent care ajunge la înălțimea maximă de aprox. 18,00 m.

Imobilele parte a ansamblului urban VII sunt contruite în aceeași perioadă de început de secol XX, în stil eclectic caracteristic. Spre bulevardul, în partea de sud a parcelei, a fost edificat în perioada postbelică un imobil de locuințe colective cu funcțiuni complementare, în regim de înălțime P+7E, care respectă amplasarea în



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB450000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB450000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB450000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ62150699XX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: contact@andreescu-gaivoronski.com
www.andreescu-gaivoronski.com

aliniament dar introduce înalțimi suplimentare și indicatori majorați în ceea ce privește Coeficientul de Utilizare a Terenului CUT.

2.3 CADRUL NATURAL

Din punct de vedere al reliefului, zona se încadrează în caracteristicile generale ale Municipiului Timișoara, respectiv câmpia joasă rezultată ca urmare a divagării recente a cursului râurilor Timiș și Bega. În ceea ce privește strict zona studiată, aceasta este orizontală. În proximitate nu se afla zone verzi consistente. Cele două strazi care bordeaza situl prezintă aliniamente de arbori, înregistrați în cadrul Cadastrului Verde al Municipiului Timișoara.

2.4 ASPECTE DE MEDIU

RELAȚIA DINTRE CADRUL NATURAL ȘI CEL CONSTRUIT

În zona studiată, cadrul natural este net inferior celui construit, fiind reprezentat doar de aliniamente plantate sau mici spații verzi aflate în proprietate privată. Cel mai consistent spațiu verde din proximitate este zona de protecție a căii ferate, aflată în zona de vest a parcelei studiate, la aproximativ 200 de metri.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Conform Normativului P100/1992 zona pe care se găsește amplasamentul studiat se încadrează în zona seismică "D" echivalentă în grade de intensitate seismică fiind 6, în imediată vecinătate cu zona de seismicitate de intensitate 7. Coeficientul seismic este $K_s=0,16$ și perioada de colt $T_c=1$ sec.

Zona studiată se caracterizează printr-un relief calm, terenul fiind aproximativ plan și orizontal, stabilitatea generală fiind asigurată. Nu se cunosc antecedente care să fi dus la modificarea stratificației naturale a terenului. Singura amenințare naturală cunoscută în istoria orașului o reprezintă pericolul inundațiilor datorat tocmai planeității reliefului din această zonă, cel care a determinat și modificările de curs ale râurilor. Această amenințare a fost diminuată considerabil ca urmare a lucrărilor de canalizare a râului Bega.

DEȘEURI TEHNOLOGICE

Nu este cazul. Terenul este liber de deșeuri.

DEȘEURI DIN DEMOLĂRI

În prezent, pe parcelă nu există deșeuri din demolări. Având în vedere necesitatea densificării zonei și atingerea unor parametri mult superiori celor actuali, se consideră demolarea parțială sau totală a clădirilor existente, motiv pentru care se vor lua măsurile necesare de transport și depozitare, în conformitate cu legislația în vigoare.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CARE NECESITĂ PROTECȚIE

Parcelele studiate se află integral în zona în parte a Ansamblului Urban Timișoara VII, cod TM-II-a-B-06107, constituit din imobilul studiat, Casa sindicatelor (amplasată la Nord față de strada Liviu Gabor) și Casa universitarilor (amplasată pe strada Paris). Față de acestea este necesară realizarea unei soluții volumetrice și



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB450000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB450000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB450000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: contact@andreescu-gaivoronski.com
www.andreescu-gaivoronski.com

arhitecturale adecvate, care să respecte principiile de conformare volumetrica si amplasare pe parcela in aliniament.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul în cadrul documentației de față.

2.5 REȚELE URBANE

În ceea ce privește integrarea în principalele rețele ale orașului, sunt analizate acele funcțiuni care se pot coagula ca parte a unei rețele continue care permit satisfacerea tuturor nevoilor unei unități administrative teritoriale.

REȚEAUA DE TRANSPORT PUBLIC

Rețeaua se afla la o distanță relativ scăzută, 80 de metri până la cea mai apropiată stație (Piața Regina Maria). De asemenea, un nod de importanță majoră la scara orașului, Piața Timișoara 700, se află la 300 de metri de amplasament.

REȚEAUA DE STRĂZI MAJORE

Străzile adiacente sitului au o importanță minoră și nu se prevede realizarea unor străzi majore în zonă.

REȚEAUA DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Nu este cazul pentru prezentul studiu.

REȚEAUA DE SPAȚII COMERCIALE

Rețeaua de spații comerciale se află în proximitate, însă nu în relație directă cu situl studiat.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Vor fi detaliate la o etapă ulterioară.

3. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

3.1 PREVEDERI PUG APROBAT TIMIȘOARA

Amplasamentul propus spre studiere în cadrul prezentei documentații se situează în zona centrală cu funcțiuni complexe a Municipiului Timișoara (instituții publice administrative, culturale, de învățământ superior, instituții financiar-bancare, reprezentanțe state străine, unități comerciale, servicii diversificate, locuire, parcuri etc.), la limita centrului istoric, în cartierul Cetate. Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se află în UTR 1, fiind parte a Ansamblului Urban Timișoara VII, cod TM-II-a-B-06107.



În cadrul PUG aflat în vigoare, se propune protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitecturală urbanistică a zonei istorice. Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente. Dacă înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu minim diferența de distanță, dar nu mai puțin de 4 m. Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la o înălțime de 18 m de la nivelul trotuarului, cu o variație admisă de 0,5 m. Prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 25 m în punctul cel mai înalt, pe o lungime de fațadă de cel mult o treime din totalul lungimii de fațadă către domeniul public. Înălțimea totală a corpurilor situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de 14 m.

Conform Regulamentului General de Urbanism, POT maxim este de 80%, cu un procent de spații verzi de minim 10%.

3.2 PREVEDERI CONCEPTUL GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ (MASTERPLAN) TIMIȘOARA

În conformitate cu prevederile conceptului general de dezvoltare urbană (masterplan) pentru orașul Timișoara, zona studiată se numără printre zonele de intervenție prioritare, cu dotări majore, făcând de asemenea parte din arealul de intervenție în vederea întării și creșterii calității zonelor centrale.

În conformitate cu prevederile **politicii tematice nr. 2** din masterplan, cu privire la creșterea ponderii IMM în economia locală, sunt prevăzute două programe care vizează zona studiată: programul 2, de încurajare a întreprinderilor mici și mijlocii, dar și programul 3, care propune servicii în industria de ospitalitate / pensiuni, hosteluri și aparthoteluri.

O altă politică tematică ce vizează arealul studiat este **politica tematică nr. 7**, reabilitarea patrimoniului arhitectural și cultural, clădiri și zone urbane. Cele trei programe vizează reabilitatea imobilelor aflate în proprietatea statului, sprijinul financiar și asistența tehnică pentru proprietari privați, precum și reabilitarea domeniului public. Între obiectivele acestei tematici este revitalizarea economică și socială a zonelor centrale și îmbunătățirea imaginii orașului.

3.3 PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL ÎN ELABORARE TIMIȘOARA

În conformitate cu prevederile noului PUG, zona studiată face parte din ZCP M1 Cetate // Zonă construită protejată, Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic. Zonă situată în intravilanul dezvoltat până în 1918 suprapus pe amplasamentul de incintă a fortificației și caracterizată în general de un parcelar omogen, rezultat al unor proceduri de urbanizare coordonate și o structură urbană bazată pe o tramă stradală unitară cu profile continue fără aliniament de arbori. Mobilarea parcelelor este caracterizată de aliniamente continue, fără retrageri și cu o înălțime de cornișă variabilă. Specific e modul de construcție urbană de tip închis. Înălțimea de cornișă este dată de imobile situate pe parcele de colț, la un maxim de 18 – 20 m măsurat la punctul cel mai înalt al aticului, la clădiri pe colț. Zona se remarcă printr-o structură funcțională



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB450000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB450000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB450000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: contact@andreescu-gaivoronski.com
www.andreescu-gaivoronski.com

heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale.

În ceea ce privește servituțile de utilitate publică, conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice – Unități teritoriale de referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare. Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarea PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Utilizările admise sunt: zone mixte incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Cu privire la regimul de înălțime, clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative: – pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 14,5 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 18 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1S)+P+4+M. – pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 18 m, pe o lungime de cel mult un sfert din lungimea totală a fațadei către domeniul public și distribuită pe cele două fațade care formează colțul, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1S)+P+4+M, (1- 1S)+P+5.

Înălțimea maximă admisă la cornișă va fi limitată de înălțimea maximă a cornișei măsurate de la nivelul trotuarului a celei mai înalte clădiri pe colț a cvartalului din care face parte parcela în cauză. – pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 25 m în punctul cel mai înalt, pe o lungime de fațadă de cel mult o treime din totalul lungimii de fațadă către domeniul public. – se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată. – înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 14 m.

În ceea ce privește aspectul exterior al clădirilor, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB450000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB450000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB450000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: contact@andreescu-gaivoronski.com
www.andreescu-gaivoronski.com

Arhitectura clădirilor noi va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite pentru clădiri realizarea de bowindow-uri de la o înălțime de cel puțin 4,0 m măsurată de la nivelul trotuarului, cu o consolă de cel mult 1,5 m și cu o lungime totală de cel mult o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperișul va tip șarpantă cu înclinația de cel puțin 36 de grade și coama orientată paralel cu frontul clădirii. Excepție fac propunerile imobilelor tip terasă. Cornișa va fi de tip urban iar jgheabul va fi amplasat retras față de limita exterioară maximă a învelitorii cu cel puțin 30 cm dar nu mai mult de 80 cm. Pe zonele de colț terminația acoperișului se va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Se admite realizarea unor volume construite cu finisaj continuu între fațadă și învelitoare, cu condiția respectării înălțimii la coamă și a unghiului învelitorii clădirilor învecinate.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional cu următoarele condiții:

- Nu se admit fațade cortină care să ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal;
- Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine;
- Raportul plin-gol total nu va depăși 2:3 în favoarea golurilor de fațadă.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, mozaic turnat in situ sau tencuieli de asanare pentru socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Nu se admit ornamente prefabricate din polimeri sau alte materiale sintetice. Nu se admit materiale care să imite materiale naturale. Soluția finală a finisajului va fi definită la faza PUZ.

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

4. SOLUȚII PROPUSE

4.1 DESCRIEREA SOLUȚIEI URBANISTICE

Se propune valorificarea potențialului locației, prin suplimentarea suprafețelor care permit dezvoltarea socio-economică a unei zone adiacente centrului istoric. Rezultatul scontat este extinderea imobilului existent cu un corp de clădire care asigura o ocupare compactă a parcelei, în conformitate cu necesitățile de densificare.



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB450000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB450000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB450000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: contact@andreescu-gaivoronski.com
www.andreescu-gaivoronski.com

Din punctul de vedere al accesibilității pe sit, strada dr. Liviu Gabor reprezintă cea mai importantă cale de acces. Fata de acesta se va prevedea un acces pietonal dinspre strada Panait Istrati. Din punct de vedere funcțional, ansamblul propus va primi o funcțiune mixtă (servicii, birouri, locuire).

În ceea ce privește configurarea țesutului construit, se propune preluarea aliniamentelor stradale și construcția unei extensii care să aduca parcela pana la CUT 3,00.

4.2 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ: REGLEMENTĂRI ȘI INDICI

Având în vedere premisele enunțate mai sus, se propune zonificarea amplasamentului studiat ca fiind o zona cu funcțiuni mixte - birouri, cazare - hotel, servicii, parcaje, locuinte colective, comerț, parcaje subterane. Pentru aceasta zona se propune un CUT de 2,70, respectiv un POT de 80%, în conformitate cu prevederile noului Plan Urbanistic General. Indicatorii POT și CUT se aplica global, pe întreaga suprafață, fara o separare pe zone functionale. Înălțimea maximă la cornisa se prevede în jurul valorii de 11,00 m, cu o variație de aproximativ 0,50 – 1,00 metri. Înălțimea totală va fi de maxim 16,00 m, cu o variație de aproximativ 0,50 – 1,00 metri.

4.3 DEZVOLTAREA POTENȚIALULUI CADRULUI NATURAL ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

Spatiile verzi vor fi amenajate, într-un procent de 10% din suprafața totală a parcelei.

4.4 DEZVOLTAREA ECONOMICĂ A ZONEI

Soluția propusă integrează funcțiuni de birouri și servicii, parcaje subterane și supraterane, comerț. Alăturarea unui mixaj de funcțiuni este benefică întregii zone, introducând activitate într-o zonă centrală a orașului.

4.5 CONFIGURAREA CĂILOR DE CIRCULAȚIE

Se va realiza accesul rutier din strada dr. Liviu Gabor și un acces pietonal suplimentar din strada Panait Istrati. Numărul de locuri de parcare va fi dimensionat conform legislației în vigoare. Pentru Aria construită desfășurată maximă, este necesar un număr minim de 11 locuri de parcare.

4.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

ALIMENTARE CU APĂ

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

CANALIZARE MENAJERĂ

Capitolul va fi completat la faza PUZ.



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB450000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB450000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB450000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: contact@andreescu-gaivoronski.com
www.andreescu-gaivoronski.com

CANALIZARE PLUVIALĂ

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

GAZE NATURALE

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

INSTALAȚII TERMICE

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ ȘI TELEFONIE

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

4.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu este cazul.

4.8 BILANȚ TERITORIAL

Zone funcționale	Situația existentă		Situația propusă				
	S mp	% din T	S mp	% din T	POT	CUT	Regim h
Suprafață construită	609,36	63,27	770,40	80,00	max: 80%	maxim: 3,90 Sd<=3756 mp	maxim S+P+2E+Er
Circulații	353,64	36,70	96,30	10,00			
Spații verzi	0,00	0,00	96,30	10,00			
S teren total	963,00	100,00	963,00	100,00			

1. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse vor sta obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara, în vigoare;
- încadrarea în Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.
- servituțile trecute în "Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a de elaborare P.U.G. Timișoara" aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013.



ANDREESCU & GAIVORONSKI
S.R.L.



(DIN EN) ISO 9001:2008
Certificate Reg. No 20 100 92004014

300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: contact@andreescu-gaivoronski.com
www.andreescu-gaivoronski.com

Prezenta documentatie are caracter de reglementare. Ea prezinta intentii referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal viitor se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Întocmit,

Prof. dr. arh. **Vlad GAIVORONSKI**

As. drd. arh. **Mihai DANCIU**

Noiembrie 2018