

## MEMORIU NON TEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE ŞI LOCUIRE COLECTIVA ÎN REGIM DE ÎNĂLŢIME S+P+9E+Er"

Proiect nr. 65/2018

### 1. Introducere

#### 1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI LOCUIRE COLECTIVA IN REGIM DE INALTIME S+P+9E+Er"
Amplasament:	Calea Torontalului, nr. 104, Timisoara
Iniţiator: (Beneficiar)	<b>S.C. PSIHORELI CONSTRUCT S.R.L.</b>
Elaborator: (Proiectant)	<b>s.c."903 STUDIOARH"S.R.L.D</b>
Data elaborării:	<b>Aprilie 2018</b>
Faza de proiectare:	<b>Informarea si consultarea populatiei</b>

#### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

##### 1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentaţia în fază de Plan Urbanistic Zonal: "DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI LOCUIRE COLECTIVA IN REGIM DE INALTIME S+P+9E+Er" Calea Torontalului, nr. 104, Timisoara, a fost întocmită la comanda beneficiarului: SC PSIHORELI CONSTRUCT S.R.L.

Documentaţia de faţă propune soluţii şi reglementări în scopul dezvoltării unei zone mixte in regim de inaltime (maxim S+P+9E+Er).

##### 1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂŢII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Zona studiată – amplasată la intersecţia strazilor Calea Torontalului si Grigore Alexandrescu se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan.

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat cu HCL Timisoara nr.186/2003,  
**Categoria funcţională: Zona institutii publice şi servicii de interes general propuse**

Folosinţa actuala: teren curti constructii

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

### **2.1.EVOLUȚIA ZONEI**

#### **2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

Dezvoltarea zonei a prezentat un caracter unitar dar pe o durata medie de timp (aprox. 10 ani) prin realizarea e ansambluri rezidentiale cu regim de inaltime din ce in ce mai mare; ansamblul The Ring – S+P+5E+M, ansamblul Iris 2 – S+P+8E, ansamblul iris 3 – S+P+9E, ansamblul Europa S+P+5E+M, ansamblul Timcon S+P+6E.

#### **2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII**

Întreaga zona are un puternic caracter rezidențial cu funcțiuni complementare dotari și servicii cu spații comerciale la parter, cu o dezvoltare urbanistică planificată.

Evoluția localității a demonstrat necesitatea reînnoirii fondului construit cu locuințe și imobile care să corespundă necesităților actuale, cu un grad sporit de confort.

### **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

#### **2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Terenul studiat este situat în partea nordică a municipiului Timișoara, în intravilanul localității.

Terenul ce face obiectul PUZ, are front stradal de 69,50m la Str.Grigore Alexandrescu, un front stradal de 65,60m la Calea Torontalului și o lățime maximă de aproximativ 82,00m

Terenul în suprafața totală de 5.365mp este înscris în CF nr. 424091  
- sarcini în favoarea BCR SA

#### **2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL**

- Zona ce face obiectul studiului este favorizată prin prisma poziției în țesutul urban.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Calea Torontalului și Str. Grigore Alexandrescu care face legătura între Calea Torontalului și Calea Aradului
- La nivel edilitar întreaga zonă este echipată.
- Zona este nu este dotată cu servicii de interes general

#### **Zona limitrofă ariei studiate trece printr-un proces de densificare în sensul construirii de imobile cu regim de înălțime mai mare de P+4**

### **2.4. CIRCULAȚIA**

#### **2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE**

Obiectivul este amplasat în partea nordică a municipiului Timișoara, în zona deservită de artere majore.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă pot fi considerați:

- existența traficului greu pe str. Calea Torontalului
- profilul transversal înhust al Str. Grigore Alexandrescu
- insuficiența locurilor de parcare amenajate

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

Zona are un caracter preponderent rezidențial cu funcțiuni complementare

- locuire colectivă în imobile în regim de înălțime P+4, P+8
- funcțiuni de depozitare și comerț en-gros și en-detail.
- locuirea individuală sau locuirea în imobile în regim mic de înălțime este prezentă într-o zonă îndepărtată aflată la o distanță de cca.300m.

### **2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

Pe terenul studiat se afla în prezent construite clădiri în suprafața de 1.823mp cu un regim maxim de înălțime de P+2e

### **2.5.3. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE**

Se remarcă deficiențe în asigurarea cu servicii a zonei, acestea fiind dispersate la o distanță mare față de terenul studiat

Noua zonă rezidențială propusă va fi deservită de către serviciile existente în zonă.

### **2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

Terenul studiat nu are în prezent spații verzi amenajate.

## **2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Proprietatea este privată, construcția ce este propusă a se realiza reprezintă un ansamblu rezidențial cu parter comercial

Potrivit legii propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul **procedurilor de informare a populației** ce vor fi organizate de Municipiul Timișoara, Direcția Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

## **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

### **3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE**

**Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:**

- realizarea unui ansamblu rezidențial cu parter comercial și parcuri la subsol.
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse.
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor, etc.

Documentația are drept obiect:

1. Realizarea pe un teren, în suprafață de 5365mp, a unui ansamblu rezidențial cu parter comercial.

