
MEMORIU NON TEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONA MIXTA COMERT , SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR BANCARE

• **INTRODUCERE**

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL „DEZVOLTARE ZONA MIXTA COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR BANCARE
Amplasament:	Calea Martirilor, nr. 98, Timisoara
Inițiator: (Beneficiar)	S.C. PRECIOSA TEAM S.R.L.
Elaborator: (Proiectant)	s.c."903 STUDIOARH" SRLD"
Data elaborării:	MAI 2018
Faza de proiectare:	informarea și consultarea populației

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: "Dezvoltare zona mixta, comert, servicii, functiuni administrative, financiar bancare", Calea Martirilot, nr. 98, cf nr. **428089, 427247, 427215, 427193** Timișoara, a fost întocmită la comanda beneficiarului **SC PRECIOSA TEAM SRL**.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul dezvoltării unei zone mixte comert, servicii, functiuni administrative financiar bancare si locuire colectiva.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Zona studiată – cu front la Calea Martirilor, se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan.

Folosința actuala: teren (altele)

Destiantia actuala: industrie

• STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Dezvoltarea zonei a fost una puternică, intervențiile fiind în construirea de locuințe individuale noi care înlocuiesc clădirile vechi de tip semi-rural, de-a lungul străzii Calea Martirilor, construirea unui spațiu comercial - LIDL și dezvoltarea unei zone de depozitare (str. J. Monet)

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Întreaga zonă are un caracter de zonă mixtă rezidențial-comercial, pe alocuri cu un caracter semi-urban, cu accente rurale.

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 sudică a municipiului Timișoara, în intravilanul localității.

Terenul ce face obiectul PUZ este accesibil din Calea Martirilor și beneficiază de întreaga rețea de străzi a municipiului Timișoara, are front stradal de 150m la Calea Martirilor și o adâncime maximă de 107m

Terenul în suprafața totală de 18.576mp este înscris în CF nr. .428089, 427247, 427215, 427193

- sarcini în favoarea DIICOT

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 frontul la artera majoră, respectiv Calea Martirilor.
- La nivel edilitar întreaga zonă este echipată.
- Zona este dotată cu servicii de interes local, spații comerciale, spații birouri etc

Zona limitrofă ariei studiate trece printr-un proces de densificare și de reconversie în sensul dotării cu servicii și construirii de imobile cu regim de înălțime mai mare de P+2

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de față se află în intravilanul Mun. Timișoara, jud. TIMIȘ, identificat prin planul de situație anexat.

Terenul are o suprafața relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

2.4. CIRCULAȚIA

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

Obiectivul este amplasat în partea sudică a municipiului Timișoara, în zona deservită de artere majore (Calea Martirilor și str. Maresal Ctin Prezan) și străzi de categoria a 2-a (str. Mures), ce asigură conectarea la rețeaua de străzi a localității.

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

- profilul transversal variabil al străzii Calea Martirilor
- inexistența locurilor de parcare amenajate.

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEȘI ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME.

Terenul are front la strada Calea Martirilor artera majoră a Municipiului Timișoara, care face legătura cu zona periurbană – comuna Giroc- care recent a suferit o puternică densificare

Rețeaua secundară de drumuri din zonă este organizată predominant cu circulație în sens unic.

Fluiditatea traficului la nivelul zonei este afectată în special de profilul variabil al străzii Calea Martirilor.

Situația ar putea fi remediată o dată cu lărgirea străzii la un prospect minim de 26m (Conf. PUG aflat în curs de elaborare)

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune realizarea unui acces direct din Calea Martirilor cu relație de stânga-dreapta

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

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

- realizarea unei zone mixte: comerț, servicii, funcțiuni administrative financiar bancare și locuire colectivă
- 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:

- Realizarea unui spațiu comercial în regim de înălțime P+1 cu parcaje la parter
- Asigurarea de spații verzi amenajate

3.5.1. BILANT TERITORIAL INDICI CARACTERISTICI

- **BILANT TERITORIAL**

EXISTENT

Subzona industrie Steren=18.576mp

Suprafata construita S=6.773mp

Suprafata construita desfasurata S=7.367mp

POT existent=6.773/18.576x100=36.46%

CUT existent=7.367/18.576=0.39

- **INDICI CARACTERISTICI**

ZONA COMERT, SERVICII

P.O.T. maxim 60%

C.U.T. maxim 1.8

H maxim 15m

regim de de inaltime (S)+P+2E

Spati verzi min. 20%

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- Terenul studiat este situat în partea sudica a municipiului Timișoara, în intravilanul localității.
- Terenul ce face obiectul PUZ este accesibil din Calea Martirilor si beneficiază de întreaga rețea de străzi a municipiului Timisoara, are front stradal de 150m la Calea Martirilor si o adnacime maxima de 107m
- Terenul in suprafata totala de 18.576mp este inscris in CF nr. .428089, 427247, 427215, 427193
- sarcini in favoarea DIICOT
- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse – nu e cazul.

Intomcit

arhitect LUCIAN STANCU