

s.c. ARHITEKT STUDIO A s.r.l.  
300005 Timișoara, str. dr. Nicolae Paulescu nr.1, ap.20

PROIECT: P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE, EVENIMENTE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ, nr. 18, 2018

AMPLASAMENT: Calea TORONTALULUI, Timișoara, jud. TIMIS  
C.F. 422470, CF 437266, CF 410692, CF 441644

BENEFICIAR: RUSU DORICA, STANCU SAMUEL

FAZA: P.U.Z.

## MEMORIU DE PREZENTARE - P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE, EVENIMENTE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării	P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE, EVENIMENTE ȘI LOCUIRE COLECTIVA	
Beneficiar	Stancu Samuel, Rusu Dorica	
Amplasament	strada Grigore Alexandrescu, Timișoara, jud. TIMIȘ	
Proiectant general	s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.	
Proiectant arhitectură	s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.	
Număr proiect	18/ 2018	
Faza de proiectare	P.U.Z.	

### 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

#### 2.1. Incadrarea in localitate, limite, vecinătăți

Zona studiată este amplasată în partea de nord a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara. Delimitarea și încadrarea zonei studiate și reglementate este conform planșelor anexate în partea desenată, astfel:

- în partea de nord: strada Grigore Alexandrescu ( Inel IV);
- în partea de vest: parcele destinate locuirii;
- în partea de sud: strada Aurel Pop;
- în partea de est: Calea Torontalului.

#### 2.2. Descrierea amplasamentului. Evoluția zonei.

Terenul studiat este alcătuit din 4 terenuri, înscrise în C.F. 422470, CF 437266, CF 410692, CF 441644 având o suprafață de 8095 mp. Se află în proprietatea privată a Rusu Dorica (CF 437266, CF 422470, CF 410692) și Stancu Samuel (CF 441644).

##### Funcțiuni

Cvartalul din care face parte amplasamentul are următoarele tipuri de funcțiuni:

- locuire cu regim de înălțime P, P+1E; P+1E+M – în interiorul cvartalelor;
- locuire și funcțiuni complementare cu regim de înălțime S+P+5E+3Er, locuire și servicii cu regim de înălțime S+P+8E+Er – parcelele situate de-a lungul artei de circulație Calea Torontalului;

#### 2.3. Echipare edilitară

Calea Torontalului este echipată edilitare cu toate utilitățile necesare (electricitate, apă-canal, gaz). Terenul studiat este amplasat adiacent rețelelor, iar din acest motiv racordarea la utilități este facilă. La nivel de PUZ se vor face propuneri concrete de racordare și bransare.

### 3. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. TIMIȘOARA

Destinația conform PUG: Zonă propusă de locuințe cu max. 2 familii și funcțiuni complementare și conform PUD – *Locuințe colective, comerț și servicii* aprobat prin HCL nr. 41/2008 – Zonă locuințe peste P+2/ servicii și comerț propusă.

#### **Regimul tehnic**

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017 – UTR 18 – Zonă propusă de locuințe cu max. 2 familii și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim P+2E, POT maxim = 40%, spații verzi minim conform HCL nr. 62/ 2012 și conf. PUD – Locuințe colective, comerț și servicii.

#### **ÎNCADRAREA ÎN MASTERPLAN – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ – ianuarie 2012**

Conform P.U.G. aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 Timișoara, terenul este situat în zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, parcela afectată de Inelul IV de circulație și girație propusă prin P.U.G.. Regim de înălțime pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare P-P+2E, POT max 40%.

În propunerile făcute în PUG Timișoara aflat în Etapa a 3-a, zona este **UM3 – Zonă de urbanizare – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor principale de trafic**. Din punct de vedere funcțional se permit următoarele:

- structură funcțională mixtă incluzând locuire colectiva, activități administratie, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de turism, etc.;
- spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor; prezența locuirii nu este obligatorie;

- la imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Regimul de înălțime este reglementat astfel:

- pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6+1R; ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

### 4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, INDICATORII PROPUȘI

#### 4.1. Elemente de tema

În cadrul prezentului PUZ se dorește realizarea unei zone de servicii + locuire colectivă și servicii turistice + evenimente.

Accesul principal la clădiri va avea loc din Calea Torontalului. Pentru fluidizarea accesului la zona destinată serviciilor turistice și evenimente s-a asigurat accesul și din strada Grigore Alexandrescu. În ceea ce privește parcela cu CF nr. 441644, accesul pietonal are loc din strada Torontalului, iar accesul auto din strada Aurel Pop, conform planșelor de reglementări și mobilare atașate prezentei documentații. Se vor amenaja accese pietonale, auto, locuri de parcare, spații verzi pentru fiecare parcelă.

#### 4.2. Propuneri de zonificare funcțională, regim de înălțime, indici urbanistici

Principalele funcțiuni propuse sunt: servicii, servicii turistice, evenimente – sală de evenimente, locuire

colectivă. În zona studiată s-au propus trei unități de vecinătate, astfel:

- **U.d.V.1.** cu funcțiune de **SERVICII, SERVICII TURISTICE, EVENIMENTE / LOCUIRE COLECTIVA;**
- **U.d.V.2.** cu funcțiune de **SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA;**
- **U.d.V.3.** cu funcțiune de **DRUM PUPLIC.**

**Indici urbanistici:**

Construcțiile care se vor amplasa pe terenul reglementat prin P.U.Z vor respecta următoarele reguli:

- se vor amplasa în interiorul limitelor zonei de implantare reglementată;
- față de limita laterala stânga se va amplasa la 0,00 m, conform planșei de reglementări;
- față de limita din spate se va amplasa:
  - U.d.V.1. - la 38,80 m, respectiv 10,00 m;
  - U.d.V.2. - 10,00 m.

- regimul maxim de înălțime propus este de S/D+P+4E+M/Er;  
 hmax cornisa S/D+P+4E+Er= 22,00 m  
 hmax cornisa S/D+P+4E+M= 20,00 m

- P.O.T. max. = 50%

- C.U.T. max. = 3,00

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	Procent din total (%)	Suprafața (mp)	Procent din total (%)
<b>TEREN ARABIL</b>	<b>8095.00</b>	<b>100.00</b>	<b>8095.00</b>	<b>100.00</b>
<b>SERVICII, SERVICII TURISTICE, EVENIMENTE/LOCUIRE COLECTIVA</b> U.d.V.1	-	-	<b>6298.22</b>	<b>77.80</b>
<b>SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ</b> U.d.V.2	-	-	<b>966.15</b>	<b>11.94</b>
<b>PORȚIUNE DE TEREN CEDATĂ PENTRU MODERNIZAREA DRUMULUI</b> U.d.V.3			<b>830.63</b>	<b>10.26</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8095.00</b>	<b>100.00</b>	<b>8095.00</b>	<b>100.00</b>

Întocmit,  
 arh. Căpraru Roxana

Șef de proiect,  
 arh. Ionașiu Adrian Florin

P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE, EVENIMENTE ȘI LOCUIRE COLECTIVA  
TIMIȘOARA, Calea Torontalului  
Beneficiari: Rusu Dorica și Stancu Samuel