



MEMORIU NONTEHNIC DE PREZENTARE

1.1 PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Denumirea lucrării:	P.U.Z. ,, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, DOTĂRI, SERVICII, INCLUSIV CAZARE,, intravilan Timișoara, str. Simion Bărnuțiu, nr.41 C.F. 402681, nr. Topo. 27288 S teren = 989 m²
Beneficiar:	R&D CLUB S.R.L. RO 17359018, J2/512/2005 Arad, blvd. Revoluției, nr. 102
Proiectant general:	S.C. ATELIER CAAD S.R.L. Arh. Dragoș BOCAN
Data elaborării:	aprilie 2019

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PUZ- **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, DOTĂRI, SERVICII INCLUSIV CAZARE, str. Simion Bărnuțiu, C.F. 402681, nr. Topo. 27288; S_{teren} 989 m².**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-est, pe strada Simion Bărnuțiu, cu acces din str. Simion Bărnuțiu, a unor locuințe colective cu dotări, servicii, inclusiv cazare pe o suprafața de **989 m²** teren ce face parte din UTR 29, conform PUG în vigoare (aprobat prin HCL nr. 157/2002 și prelungit prin HCL nr. 131/2017)

Delimitarea parcelei studiate este următoarea :

- la nord - blocuri cu locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E ;
- la est - o parcelă de locuințe individuale și servicii cu regim de înălțime P, aliniate la frontul stradal existent și calcan înspre parcela studiată ;
- la vest de o parcelă de locuințe individuale și comerț cu regim de înălțime P, aliniate la frontul stradal existent și calcan înspre parcela studiată.
- la sud de strada Simion Bărnuțiu, arteră principală de circulație, cu 4 benzi de circulație.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren în intravilanul localității Timișoara.
- se află adiacent unei străzi cu trafic intens, pe partea sudică și într-o zonă de locuințe colective / individuale și comerț / de servicii, cu regimuri de înălțime variabile (D/S+P+1...7E).
- conform PUG în vigoare, se află în UTR 29, într-o zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni completare.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității.**



În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL în curs de elaborare – ETAPA 3 – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN), zona studiată se încadrează în zona cu funcțiuni mixte de tip subcentral, dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului Timișoara.

Prin contextul urbanistic zona studiată se definește ca o zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă arterelor principale de trafic - de tip urban M1.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea construcție.
- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone - locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar- bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate, cu caracter ambulatoriu, de turism.
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului.
- rezolvarea circulației și a accesului carosabil.
- amplasarea construcției respectând retragerile față de aliniamentele stradale.

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Timișoara, Certificatul de Urbanism nr. 1277 din 26.03.2018 beneficiar R&D CLUB S.R.L.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 – teren situat în intravilan – zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare; În acest sens s-a întocmit documentația necesară în vederea obținerii avizului de oportunitate.

În zona imediat învecinată a amplasamentului s-au elaborat alte P.U.D.- uri și anume – PUD Construire supermarket Lidl aprobat prin HCL nr. 56/03/08.2016, în zona de vest față de amplasamentul studiat și PUD Amenajare spălătorie auto aprobat prin HCL nr. 280/22/05/2018, în zona de sud față de terenul studiat.

În urma analizării documentelor mai sus studiate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- terenul are o poziție importantă în cadrul zonei. Terenul se află pe strada Simion Bărnuțiu, într- o zonă de locuințe colective / individuale și comerciale / de servicii, cu regimuri de înălțime variabile.
- parcela studiată va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **locuințe colective, dotări, servicii inclusiv cazare**, în concordanță cu construcții existente în zonă, în intravilanul municipiului Timișoara;
- pentru realizarea funcțiilor enumerate mai sus se propun:
 - spații de dotări și servicii la parter orientate către strada Simion Bărnuțiu;
 - apartamente la nivelurile superioare ale construcției (etajele 1, 2, 3, 4 și Er);
 - parcaje și spații tehnice, la demisolul / subsolul clădirii și la nivelul parterului;
 - circulații rezolvate ținând cont de accesurile existente/posibile în zona studiată;
 - echipare edilitară pe traseele și rețelele existente pentru alimentarea cu apă, canalizare, gaze naturale, telefonie, etc.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de nord-est a municipiului Timișoara, cu acces din strada Simion Bărnuțiu.

Întreaga zonă este caracterizată de o dezvoltare neomogenă, cu un regim de înălțime variabil, partea de nord și de est fiind dominată de locuințe colective de P+4E, P+54 și P+7E.

Din punct de vedere al circulațiilor, profilul stradal de pe str. Simion Bărnuțiu este unul major, cu 4 benzi de circulație, astfel încât să relaționeze și să fluidizeze circulația, fiind o stradă cu sens dublu, cu câte două benzi pe sens. Strada face legătura între zona centrală și DN6 spre Lugoj.

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a traficului și circulațiilor majore, cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în nord-estul municipiului Timișoara. Vecinătățile sunt:

- la nord - blocuri cu locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E ;
- la est - o parcelă de locuințe individuale și servicii cu regim de înălțime P, aliniate la frontul stradal existent și calcan înspre parcela studiată ;
- la vest de o parcelă de locuințe individuale și comerț cu regim de înălțime P, aliniate la frontul stradal existent și calcan înspre parcela studiată.
- la sud de strada Simion Bărnuțiu, arteră principală de circulație.

Suprafața totală a terenului studiat este de **989 m²**.

2.3. CIRCULAȚIA

În prezent accesul pe parcelă se poate face de pe str. Simion Bărnuțiu.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan. Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este deținută de R&D CLUB S.R.L., conform **C.F. 402681 și nr. Topo. 27288.**

S teren = 989 m²

Aliniamente:

- aliniamentul stradal de pe latura nordică a străzii Simion Bărnuțiu (latură pe care se află și terenul ce face obiectul prezentului PUZ) este unul continuu și este dat de clădirile de locuințe individuale și cele de servicii / comerț așezate pe limita de proprietate, conform planșei de situație existentă.
- aliniamentul stradal de pe latura sudică a străzii Simion Bărnuțiu (latură opusă față de cea pe care se află și terenul ce face obiectul prezentului PUZ) este unul continuu, cu excepția zonei din intersecția străzii Renașterii cu strada Simion Bărnuțiu, unde frontul este discontinuu, întrucât există clădiri de locuințe individuale și de servicii / comerț / turism retrase față de limita de proprietate, conform planșei de situație existentă.

FUNCȚIUNI :



Zona este ocupată preponderent de locuințe individuale cu regim de înălțime redus – P, P+1E, P+1E+M, cu finisaje modeste și totodată de locuințe colective cu un regim de înălțime de maxim P+4E+M, P+7E, construcții edificate între anii 1970-1980.

Complementare locuirii mai sunt și alte funcțiuni cu caracter public: servicii, comerț, turism (Hotel Strelia cu un regim de înălțime de P+4E+Er) și zone comerciale de mici dimensiuni dezvoltate spre strada Simion Bărnuțiu, la parterul clădirilor de locuințe sau independent.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În conformitate cu P.U.G. în curs de elaborare – ETAPA 3 – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN), zona studiată se încadrează în zona cu funcțiuni mixte de tip subcentral, dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului Timișoara.

Prin contextul urbanistic zona studiată se definește ca o zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă arterelor principale de trafic - de tip urban M1.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În P.U.G.-ul în vigoare al Timișoarei zona este încadrată în intravilan, în zona de activități cu funcțiuni mixte de tip subcentral, dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului Timișoara. În concluzie terenul face parte dintr-o zonă de urbanizare – zonă mixtă cu regim de construire închis M1.

Documentația propune utilizările funcționale ale parcelei, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi parcela studiată.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenului din zona studiată prin documentația de față presupune menținerea profilelor stradale existente.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole sau gaigere, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă.

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

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei **zone cu funcțiuni mixte de tip subcentral cu regim de construire închis adiacentă arterelor principale de trafic. (M1 – conf. P.U.G. În curs de elaborare, etapa 3)**;

- numărul de parcări amplasate în incintă se va stabili în corelare cu funcțiunile ce se vor propune, respectând legislația specifică. Acestea vor fi amplasate în subsol și parțial la nivelul terenului.

regim de înălțime propus maxim (D/S+)P+4E+Er

P.O.T. maxim propus = 50%



C.U.T. Maxim propus = 2.4

H max. Cornișă/atic/parapet Er = 18 m

H max. Clădire = 22 m;

- racordarea la sistemele centralizate existente de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, alimentare cu gaz

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare

Bilanț teritorial:

Destinație teren	Situția existentă		Situția propusă	
	suprafață	procente	suprafață	procente
Teren	989,00mp	100,00%	989,00mp	100,00%
Locuire, dotări, servicii, inclusiv cazare			495,50mp	50.00%
Spații verzi			197,80mp	20.00%
Platforme exterioare, circulații interne, parcaje			296,70mp	30.00%
Total	989,00mp	100,00%	989,00mp	100,00%

Prin prezenta documentație se dă posibilitatea ca pe terenul studiat, să se amplaseze un imobil cu funcțiunea de locuințe colective, dotari, servicii inclusiv cazare. Demisolul / subsolul clădirii poate acomoda parcaje cu spații tehnice conexe. La parterul clădirii pot fi spații de dotări și servicii cu caracter public, iar la etajele 1, 2, 3, 4 și la nivelul retras spații de locuire colectivă, inclusiv cazare.

În definirea soluției s-a ținut cont de specificul rezidențial al zonei și de preponderența spațiilor comerciale, de servicii și prezența celor de turism sau cele aferente cazării, care generează un flux mai mare de circulație în zonă. Acest lucru generează oportunitatea unui parter comercial, care se deschide către strada Simion Bărnuțiu. La noul imobil, parterul spre spațiile publice va avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes public, servicii și comerț sau spații aferente cazării.

Parcela va dispune de un singur acces auto. Accesul pe parcelă și pentru parcaje se va face de pe strada Simion Bărnuțiu. Se va păstra profilul stradal existent cu circulație pe ambele sensuri.

Pe parcelă se vor rezerva zone special amenajate pentru acces public cu alei pietonale și zone verzi.

Amplasarea construcțiilor

Clădirea nou propusă se va amplasa în aliniamentul clădirilor de pe strada Simion Bărnuțiu. Zona maximă de implementare a clădirii propuse va fi următoarea :

- față de limita de proprietate de pe latura nordică – spre blocurile de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E clădirea se va retrage la minim 15 m.
- zona maximă de constructibilitate (conform planșei de reglementări) va cuprinde tot frontul stradal înspre strada Simion Bărnuțiu și ambele laturi - estică și vestică până la o distanță minimă de 15 m față de limita nordică, anterior menționată.

Etajele superioare 1, 2, 3, 4 se vor amplasa pe limita de proprietate sudică întrucât majoritatea clădirilor de pe strada Simion Bărnuțiu sunt aliniate la frontul stradal. Etajul

TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5, tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



retras se va retrage cu 2m, față de limita sudică a parcelei – spre strada Simion Bărnuțiu și cu 4m față de limita laterală (vestică sau estică) aferentă.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.6. COSTURI ȘI CONSECINȚE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTIȚIEI

Prin planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentații, apar costuri (pentru obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale), după cum urmează: amenajare drumuri (parte carosabilă, trotuare) și spații verzi și rețele edilitare (apă, canal, energie electrică, gaz, etc.).

Toate acestea vor fi suportate de dezvoltatorul P.U.Z., conform planului de acțiune ce se va semna de către acesta și primarul municipiului.

Consecințele economice și sociale ale acestei investiții sunt pozitive, în sensul întregirii unei zone deja dezvoltate și lotizate, completându-se astfel rețele edilitare, spații verzi.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilul de locuințe propus cu dotarii, servicii inclusiv cazare se integrează bine în zonă și că investiția care se dorește a se realiza este oportună dezvoltării zonei.

Întocmit, șef proiect,

Arh. Dragoș BOCAN