

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

TIMIS, TIMISOARA, STRADA KOGALNICEANU NR. 8

2006

FOAIE DE CAPAT

PROIECTANT : S.C. ARHICONS S.R.L. Timisoara
Aut. J35/365/1999

PROIECT NR.: 08/2006

FAZA: P.U.D.

BENEFICIAR: S.C. BAN - IMPORT S.R.L. Timisoara

DENUMIRE PROIECT:

AMENAJARE LOCURI DE PARCARE,
MODERNIZARE ACCES

2006

Colectiv de elaborare

| | |
|--------------------------|--|
| PROIECTANT ARHITECTURA : | S.C. ARHICONS S.R.L. Timisoara Aut. J 35/365/1999 arh. Razvan OPRITA |
| COORDONATOR URBANISM : | arh. Romeo SZORAD |
| RUTIERE : | S.C. COSMUN WEST S.R.L. ing. Doru Munteanu |

Borderou

A. Piese scrise

1. Foaie de capat
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou
4. Memoriu justificativ
5. Extras C.F.
6. Certificat de urbanism
7. Ridicare topografica
8. Actele firmei
9. Avize
 - o Aviz Grupul de Pompieri BANAT
 - o Aviz Aparare Civila
 - o Aviz Drumuri si mediu urban
 - o Aviz Comisia de circulatie

B. Piese desenate

- | | |
|---|----------|
| 1. Plan incadrare in zona (plansa Primarie) | pl. 01 A |
| 2. Plan situatie existent (plansa Primarie) | pl. 02 A |
| 3. Plan situatie existent | pl. 03 A |
| 4. Plan situatie propus | pl. 04 A |
| 5. Circulatii existent | pl. 05 A |
| 6. Circulatii propus | pl. 06 A |
| 7. Circulatia terenurilor existent | pl. 07 A |
| 8. Circulatia terenurilor propus | pl. 08 A |

Intocmit
arh. Razvan OPRITA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

| | |
|----------------------------|--|
| Denumire proiect | : AMENAJARE LOCURI DE PARCARE, MODERNIZARE ACCES |
| Amplasament | : Timisoara, str. Kogalniceanu nr.8 (CF 4359 Timisoara, nr. Top. 4815/1/1/2) (proprietar – Statul Roman) |
| Faza de proiectare | : PLAN URBANISTIC DE DETALIU |
| Beneficiar | : S.C. BAN-IMPORT S.R.L. |
| Proiectant general | : S.C. ARHICONS S.R.L. |
| Proiectant de specialitate | |
| - arhitectura | : S.C. ARHICONS S.R.L. |
| - coordinator urbanism | : arh. Romeo SZORAD |
| - drumuri | : S.C. COSMUN WEST S.R.L. |
| Data elaborarii | : mai 2006 |

1.2. Obiectul lucrarii

Aceasta documentatie a fost intocmita in vederea concesiunii de catre beneficiar S.C. Ban – Imoport S.R.L. cu sediul in Timisoara, str. Cugir nr. 18, a terenului aflat in Timisoara, pe strada Kogalniceanu la numarul 8, in proprietatea Statului Roman, identificat prin CF 4359 Timisoara, nr. Top. 4815/1/1/2, pentru amenajarea unei parcuri si modernizarea cai de acces existente.

Beneficiarul S.C. BAN IMPORT S.R.L. Timisoara, proprietar asupra terenului cu constructii situat in Timisoara, str. Lorena nr. 2a, identificat prin C.F. nr. 113155 Timisoara, in vederea modernizarii accesului existent si a amenajarii de locuri de parcare pentru obiectivul Pensiuine turistica 3 stele, situat in imediata vecinatate a terenului asupra caruia se doreste a se face concesiunea.

Obiectivul Pensiune turistica 3 stele, pentru care s-a obtinut Autorizatia de Construire Nr. 2522 din 05.11.2004 se afla in stadiul final de edificare. Termenul si conditiile in care se va putea inaugura investitia este conditionata de posibilitatea asigurarii cai de acces a turistilor, a personalului si a aprovizionarii obiectivului.

In perioada in care pe terenul pe care in acest moment este in curs de finalizare obiectivul Pensiune turistica 3 stele, functionau atelierele Fabricii de Ciorapi Timisoara, era utilizat cu destinatia: cale de acces in incinta si platforma de depozitare.

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Timisoara, pe strada Kogalniceanu la numarul 8, identificat prin CF 4359 Timisoara, nr. Top. 4815/1/1/2.

Din punct de vedere juridic terenul se afla in proprietatea Statului Roman – Domeniul Public al Municipiului Timisoara.

Planul Urbanistic de Detaliu propune mobilarea urbana a terenului si deasemenea prevede realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare creerii unei infrastructuri adecvate.

Datele temei au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUD sunt:

- Ridicare topografica
- PUG Timisoara

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate.

Terenul este amplasat in intravilanul municipiului Timisoara, pe strada Kogalniceanu la numarul 8.

In prezent pe aceasta parcela se afla platforme betonate gard de imprejmuire si zone verzi.

Conform Planului Urbanistic General, subzona din care faceparte amplasamentul este Is - institutii publice si servicii de interes general, in care functiunea dominanta este institutii publice si servicii de interes general, iar functiunile complementare sunt: locuinte, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje, retele si instalatii tehnico-edilitare.

Investitia propusa – Amenajare parcare si modernizare acces existent – este compatibila functional cu zona in care se afla amplasamentul.

Parcarea se va racorda cu la retelele tehnico-edilitare existente pe amplasamentul Pensiunii respective de la constructia aflata pe strada Lorena nr.2a aflata in proprietatea beneficiarului.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie.

In prezent accesul pe teren se face direct de pe strada Kogalniceanu, aceasta fiind una din principalele artere din municipiu care face legatura intre Bulevardul Simion Barnutiu si Gara de Est, asfaltata si amenajata cu patru fire de circulatie si tramvai.

Accesul auto pe parcela din strada Lorena nr.2a se face prin intermediul parcelei studiate, de pe strada Kogalniceanu.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati.

Terenul, amplasat in intravilanul municipiului Timisoara, pe strada Kogalniceanu la numarul 8.

Amplasamentul studiat este o parcela de colt, amplasat in intravilanul municipiului Timisoara, pe strada Kogalniceanu la numarul 8 colt cu strada Lorena.

Suprafata terenului este de 650 mp, avand un front stradal pe strada Kogalniceanu de aproximativ 34.32 ml si un front stradal pe strada Lorena de aproximativ 20.85 ml.

La est, pe strada Lorena, amplasamentul studiat se invecineaza cu parcela in proprietate privata a S.C. Ban – Import S.R.L. ocupata de un imobil in regim de inaltime Dp + P + 2E cu functiune turistica - Pensiune 3*** (pentru care se doreste obtinerea concesiunii).

La sud, pe strada Kogalniceanu, amplasamentul studiat se invecineaza cu un imobil (casa) in regim de inaltime D + P cu functiuni mixte – locuinte si comert (sc TMD Deriva Group srl, sc Glissando srl).

La nord, vis-à-vis, se invecineaza cu imobilul de locuinte colective in regim de inaltime P + 3E de pe strada Kogalniceanu nr. 10 si cu Hotelul Royal Plaza in regim de inaltime P + 3E de pe strada Lorena nr.1.

La vest, vis-à-vis de amplasament, se afla platforma industrială a S.C. Ciorapi CIFA S.A., in regim de inaltime D + P + 1E.

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere.

In prezent pe aceasta parcela se afla platforme betonate gard de imprejmuire si zone verzi.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinatia cladirilor. Analiza fondului construit existent.

Zona in care se gaseste amplasamentul studiat are un caracter neomogen provenit prin dezmembrari succesive a fostei platforme industriale. In zona regasim Fabrica de textile S.C. Ciorapi CIFA S.A., case de caramida cu locuinte individuale de la inceput de secol, blocuri de locuinte colective din perioada comunista si interventii post Decembriste pe imobile , reconversii de locuinte in spatii comerciale, cladire recente - Hotelul Royal Plaza . Deasemenea se gasesc incinte delimitate de blocuri din prefabricate cu baterii de garaje

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor de teren ocupate.

Terenul aflat in studiu, identificat prin CF 4359 Timisoara, nr. Top. 4815/1/1/2, se afla in proprietatea Statului Roman – Domeniul Public al Municipiului Timisoara. Suprafata acestuia este de 650 mp.

Terenul adiacent pe strada Lorena, si care are accesul auto prin intermediul parcelei in studiu, identificat prin C.F. nr. 113155 Timisoara nr. Top. 4815/1/1/1, 4815/1/2/3, 4820/1/1/1/2, 4817/2/1/1, 4818-4819/2/1, 4820/1/2, este in proprietatea private a S.C. Ban – Import S.R.L.

Terenurile invecinate sunt de asemenea in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice.

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare.

Nu este cazul.

3.7. Accidente de teren.

Nu este cazul.

3.8. Adancimea apei subterane.

Nu este cazul.

3.9. Parametrii seismici caracteristici zonei.

Din punct de vedere seismic, normativul P100/92 incadreaza amplasamentul studiat in zona "D" cu $T_c = 1,0$ sec si gradus $K_s = 0,16$.

3.10. Echiparea existenta.

Din punct de vedere al echiparii pe strada Kogalniceanu se gasesc urmatoarele retele edilitare:

- retea electrica
- alimentare cu apa potabila
- canalizare
- telefon
- retea de gaz

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema program.

Tema intocmita de catre beneficiar solicita amenajarea unei parcari, modernizarea cai de acces existente si amenajari peisagere pentru Pensiunea de trei stele amplasata adiacent pe strada Lorena la numarul 2a.

Propunerea pleaca de la dorinta beneficiarului de a dezvolta o afacere durabila si responsiva si de a se alinia la standardele nationale si internationale din domeniu.

Ansamblul se doreste a fi prevazut cu platforme, parcari si cai de comunicatie aferente desfasurarii in bune conditii a activitatii hoteliere. Un alt aspect important pentru beneficiar este atentia acordata spatiilor verzi care se doresc a fi "exploatate" atat din punctul de vedere al mediului cat si ca imagine de reprezentare a pensiunii.

Obiectivul Pensiune turistca 3 stele, pentru care s-a obtinut Autorizatia de Construire Nr. 2522 din 05.11.2004 se afla in stadiul final de edificare. Termenul si conditiile in care se va putea inaugura investitia este conditionata de posibilitatea asigurarii cai de acces a turistilor, a personalului si a aprovizionarii obiectivului.

Prin modul prin care va fi utilizat si exploatat terenul pentru care se doreste a se face concesiunea, se doreste sa se aduca o serie de beneficii mediului si contextului urban:

- integrarea coltului stradal in ansamblul urban si apropierea lui la nivelul pietonului prin coborarea cotei de imprejmuire
- salubritatea terenului si a frontului stradal prin igienizarea si reamenajarea imprejmuirii
- crearea de spatii verzi amenajate peisager, de care vor beneficia atat turistii aflati in tranzit cat si orasul prin imaginea verde creata
- reamenajarea caii de acces si crearea de locuri de parcare necesare pensiunii.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Nu este cazul. Terenul va fi ocupat doar cu platforme carosabile, parcari si spatii verzi amenajate peisager.

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata.

Parcarea va avea o capacitate de 11 locuri distribuita pentru autoturisme, microbuze si autocare. Suprafata spatiului amenajat pentru ea va avea aproximativ 445 mp restul suprafetei revenind spatiilor verzi amenajate.

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

Platforma de parcare va fi retrasa fata de limitele de proprietate cu distante variind intre 1.15m si 8.50 m in functie de pozitie si de neregularitatile limitelor.

4.5. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.

Circulatia auto in interiorul parcelei se va realiza dealungul unei singure axe. Carosabilul este amplasat pe mijloc si va avea o latime de 6.00 m pentru a asigura o circulatie in doua sensuri. Dealungul ei vor fi amenajate parcaje perpendiculare.

Accesul pe parcela studiata auto si pietonal se va realiza direct din strada Kogalniceanu. Accesul pe parcela pensiunii se va realiza auto prin parcela studiata si pietonal din strada Lorena. Propunerea de acces rutier a fost realizata de proiectantul de specialitate - S.C. CosMun West S.R.L. – si avizata de Comisia de Circulatie.

Deasemeni, circulatia pietonala ocazionala se va realiza tot dealungul accesului carosabil. Accesul principal pietonal pe platforma interioara se va face de pe strada Lorena din parcarea amenajata dealungul strazii prin coltul vestic al cladirii.

4.6. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare a reliefului.

Nu este cazul.

4.7. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii.

Vor fi prevazute spatii verzi cu amenajari peisagere in zonele necarosabile.

4.8. Profiluri transversale caracteristice.

Profilurile transversale ale zonelor carosabile vor fi in conformitate cu proiectul proiectantului de specialitate - S.C. CosMun West S.R.L.

4.9. Lucrari de sistematizare pe verticala.

Nu este cazul.

