

MEMORIU NONTEHNIC

Prin tema de proiectare beneficiarul a solicitat amplasarea unor cladiri cu functiunea de locuinte colective, comert si servicii, pe terenul situat in intravilanul municipiului Timisoara, in partea nordica a orasului, in cvartalul delimitat de strazile Calea Torontalului, Grigore Alexandrescu (inelul IV), Aleea Viilor si Bucovina.

Prezenta documentatie, Plan Urbanistic Zonal, stabileste conditiile tehnice privind modul de utilizare functionala, modul de ocupare a terenului, regimul de inaltime si accesele pe parcela.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 3194 din 05.09.2019, emis de Primaria Municipiului Timisoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, inaintea procedurii de obtinere a Autorizatiei de Construire pentru obiectivul enuntat anterior.

Parcela pentru care se propune "PUZ – Locuinte colective, servicii, comert" este delimitata astfel:

- spre Nord - teren proprietate privata pe care s-a construit „Cladire de birouri cu functiuni conexe conform AC nr. 257/ 21.03.2016 si AC nr. 101/ 23.01.2018”;
- spre Est - teren proprietate privata pe care se afla in functiune Hotel Torontal;
- spre Sud - teren proprietate privata liber de constructii;
- spre Vest - Strada Aurel Pop.

Terenul are acces auto de pe strada Aurel Pop si prin drept de servitute in scris in CF de pe strada Calea Torontalului prin drum cu circulatie in ambele sensuri ce traverseaza parcelele 414260, 414261.

Parcela inregistrata in C.F. nr. 414262 nr. cad 414262, se afla in proprietatea privata a HOTEL VESTEM TRANSILVANIA s.r.l., initiatorul acestui proiect (S teren = 4754 mp).

Terenul este liber de constructii.

Strada Aurel Pop este o strada nou configurata in cadrul cvartalului. In planurile parcelare initiale ea apare ca drum de exploatare cu prospect de 4 m. In urma dezvoltarii zonei si a reglementarilor din planurile urbanistice zonale aprobate, strada Aurel Pop se defineste ca o strada cu prospect de 12 m, cu zona carosabila de 7 m. In momentul de fata acest prospect de 12 m este realizat partial pe traseul strazii, doar pe anumite segmente de drum.

Strada Aurel Pop se intersecteaza in Nord cu strada Grigore Alexandrescu si traverseaza paralel cu Calea Torontalului cvartalul, urmand un traseu clar definit spre strada Bucovina. Legatura cu strada Bucovina nu este momentan realizata.

Parcelarul cuprins in interiorul cvartalului este divers.

Spre strazile Aleea Viilor si Bucovina se gasesc parcele de dimensiuni reduse, ocupate in mod preponderent de constructii cu regim mic de inaltime (P-P+2), cu functiunea de locuinte, servicii si comert.

Spre Calea Torontalului parcelele au dimensiuni mai mari permitand dezvoltarea de ansambluri de dimensiuni mai mari, cu regim de inaltime mai ridicat, cu functiune mixta (birouri, servicii, comert, locuire).

Cvartalul are functiuni diverse, dar functiunea dominanta este cea rezidentiala. Complementare locuirii sunt prezente si alte functiuni cu caracter public: birouri, comert, servicii, cult, mica productie.

Terenul supus reglementarii prin prezentul plan urbanistic zonal se afla in proprietatea privata a HOTEL VESTEM TRANSILVANIA s.r.l. iar intreaga investitie se va realiza de catre investitori privati. Autoritatile publice locale nu vor avea nici o responsabilitate de natura financiara in cadrul acestui proiect.

Prin dezvoltarea unei zone cu caracter mixt (locuinte, comert, servicii) se continua procesul de densificare urbana incurajat de politicile de dezvoltare ale Municipiului Timisoara.

In conformitate cu prevederile legale, propunerea de reglementare va fi supusa consultarii populatiei in cadrul procedurilor de informare a populatiei ce vor fi organizate de Directia Generala de Urbanism si Dezvoltare Urbana a municipiului Timisoara.

Funcțiunea propusa este:

- locuinte colective, servicii, comert.

Funcțiuni permise:

- alimentație publică, cultură, învățământ, sănătate, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, zone de recreere si odihna, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.

Modul de utilizare a terenului:

Regimul de inaltime propus este de maxim S+P+6E si local, maxim S+P+11E (maxim 20% din suprafata terenului).

Procentul de spatii verzi amenajate este de minim 20%.

Indici urbanistici:

- Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40%.
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului este 2,4.

Posibilitati de mobilare

Prin prezenta documentatie se propune amplasarea pe terenul studiat a unui complex de cladiri cu functiunea de locuinte colective, servicii, comert.

In incinta se vor amenaja:

- Spatii verzi amenajate, locuri de joaca pentru copii, locuri de odihna si recreere;
- Accesuri auto si pietonale;
- Alei auto si pietonale si parcuri pentru utilizatorii cladirii.

Numarul de parcuri amplasate in incinta se va stabili in corelare cu functiunile ce se

vor propune prin proiectul de arhitectura, respectand legislatia specifica. Daca este necesar, se vor amplasa locuri de parcare si in subsolul cladirilor.

Pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia: bransamente la reseaua de apa, electricitate, gaz, telefonie etc.

Sef proiect,
arh. Radu GOLUMBA

întocmit,
arh. Mihaela RUSULET