

MEMORIU NONTTEHNIC

Prin tema de proiectare beneficiarul a solicitat proiectantului, amplasarea pe terenul studiat a unei cladiri cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare. Terenul se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in zona de Vest, in cadrul UTR 12, la intersectia strazilor Calea Bogdanestilor si Suceava. Proximitatea sitului fata de zona centrala a orasului (Cartierul Cetate, Piata Victoriei), accesul facil la intreaga infrastructura de mijloace de transport in comun (tramvaie, autobuze, troleibuze) si piste de biciclete asigura acestui sit un potential mare de dezvoltare.

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.1005 din 25.03.2019, emis de Primaria Municipiului Timisoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului P.U.Z. si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, înainte de urmare procedurii pentru obtinerea Autorizatiei de Construire a obiectivului enuntat anterior.

Parcela pentru care se propune “**PUZ – Locuinte colective si functiuni complementare**” este delimitata astfel:

-spre Nord - teren proprietate privata cu nr. top. 1498 ;

-spre Est - strada Suceava;

-spre Sud - strada Calea Bogdanestilor;

-spre Vest - teren proprietate privata cu nr. Top. 1496.

Terenul are acces auto dinspre strada Suceava.

Parcelatele inscrise in C.F. nr. 423273 (nr. Cad. 1497/1), C.F. nr. 445438 (nr. Cad. 1497/2) si C.F. nr. 407445 (nr. Cad. 1497/3) in baza carora a fost obtinut certificatul de urbanism, se afla in proprietatea privata a SC Trei Dion Pizza SRL, initiatora acestui proiect. Intreaga investitie e va realiza de catre investitori privati. Autoritatile publice locale nu vor avea nici o responsabilitate de natura financiara in cadrul acestui proiect.

Terenul este in suprafata de 770 mp si in momentul de fata pe el se afla o cladire in regim de inaltime P+1E si cateva anexe in regim de inaltime parter.

Parcela reglementata este o **parcela de colt**, aflata la intersectia strazilor Calea Bogdanestilor si Suceava. Accesul auto se realizeaza dinspre strada Suceava (circulatie auto in ambele sensuri, o banda pe sens).

Calea Bogdanestilor este o strada cu prospect larg (36-39 m) ce face legatura alaturi de strada Brediceanu, continuarea sa spre est, intre centrul orasului si zona periferica vestica. Circulatia auto se desfasoara in ambele sensuri de mers, cu cate doua benzi pe sens.

Transport public

Calea Bogdanestilor este strabatuta de linii de tramvai in ambele directii de mers. Liniile de tramvai 4,5 si 7, alaturi de linia de troleibuz 10 asigura legatura cu centrul orasului si alte puncte de reper (Gara de Nord, Spitalul Judetean etc.).

Ocuparea parcelelor

Calea Bogdanestilor prin prospectul sau amplu actioneaza ca o bariera intre cele doua tipuri de tesut urban ce ii marginesc laturile. Astfel, daca latura nordica prezinta un regim de inaltime extrem de variat, de la locuinte parter, la imobile P+10 si un mix de functiuni (rezidential, comert, servicii etc.), latura sudica este mult mai omogena, fiind ocupata majoritar cu cladiri rezidentiale unifamiliale.

Acest prospect extrem de variat alaturi de mix-ul de functiuni, reflecta vitalitatea tesutului urban, capacitatea sa de a raspunde tendintelor de dezvoltare imobiliara tot mai incisive si, pana la urma, in ciuda aparentei dizarmonii, creeaza un pattern de dezvoltare urbana, extrem de flexibil si adaptat la nevoile specifice ale fiecarei perioade in parte.

Functiuni existente

In cadrul UTR 12 functiunea predominanta este cea de locuire, atat colectiva cat si unifamiliala. Alaturi de locuire se gasesc functiuni diverse: servicii, comert, invatamant, birouri, centre pentru ingrijirea sanatatii etc.

Functiunea propusa:

- locuinte colective si functiuni complementare.

Functiuni permise:

- servicii, comert, alimentatie publica, hotel, cultura, invatamant, sanatate, spatii verzi amenajate, locuri de joaca pentru copii, zone de recreere si odihna, stationare autovehicule, instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit.

Modul de utilizare a terenului

Regimul de inaltime propus este de S+P+4E (H max cornisa = 18 m) si S+P+10E (H max cornisa = 36 m).

Procentul de ocupare al terenului propus este de 45%.

Coeficientul de utilizare a terenului este 2.9.

Procentul de spatii verzi amenajate este de minim 20%.

Posibilitati de mobilare

In urma analizei desfasuratei stradale a Carii Bogdanestilor, latura nordica, se pot identifica trei tipologii de cladiri, in functie de regimul acestora de inaltime: cladiri cu regim mic de inaltime (P, P+1), cladiri cu regim mediu de inaltime (pana la P+5) si cladiri cu regim mare de inaltime (pana la P+10). Propunerea de mobilare suprapune cele trei tipologii in compositia volumetrica, rezultand un volum care se integreaza in contextul urban adiacent.

In timp ce volumele de baza se raporteaza la scara cladirilor din proximitate, volumul mai inalt, prin pozitionarea sa pe coltul intersectiei dintre strada Suceava si Calea

STUDIOARCA

Bogdanestilor, creeaza un dialog interesant cu strada si cu blocurile de locuinte P+10 din vecinatate.

Detaliile de conformare a cladirilor, structura acestora, inchiderile si finisajele urmeaza a fi stabilite de catre proiectanti în fazele urmatoare ale proiectului.

Numarul de parcare amplasate in incinta se va stabili in corelare cu functiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectura, respectand legislatia specifica.

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

In conformitate cu prevederile legale, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Direcția Generala de Urbanism si Dezvoltare Urbana a Municipiului Timisoara.

Sef proiect,
arh. Radu GOLUMBA

Întocmit,
arh. Mihaela RUSULET