



MEMORIU NONTEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL

“ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII ADMINISTRATIV-FINANCIARE, BANCARE, TURISTICE”

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, cu front la strada Grigore Alexandrescu în proximitatea Căii Torontalului identificat prin CF nr. 442372, CF nr. 440679, CF nr. 440678, în vederea realizării unei zone de locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și urbanistice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/525 din 16 iulie 1996;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

Certificatul de Urbanism nr. 2870/12.08.2019 a fost obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică Categoria funcțională: zonă propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare; terenuri afectate de sistematizarea zonei (lărgire str. Grigore Alexandrescu – inel IV de circulație) și de canal.Regim de înaltime P+2E, POT max. 40%.

Terenul studiat prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord-vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, în apropierea Căii Torontalului, cu acces din strada Grigore Alexandrescu.

Pentru zona Căii Torontalului s-au elaborat și aprobat o serie de documentații de urbanism care au redefinit caracterul cvartalului în zona mixta cu locuințe individuale, locuințe colective, servicii și funcțiuni complementare. Exemple reprezentative pentru procesul de transformare sunt inserțiile VOX Tehnology Park, Vertical Village, XCity, Campeador Residence sau Robigo.

În cvartal format din parcele de dimensiuni relativ mari, a fost început dezvoltarea unui țesut urban, care va crește densitatea fondului construit și va vascularizat circulația prin propunerea unor drumuri noi sau prin lărgirea străzilor existente.

În ultimii 10-15ani, evoluția acestei zone în cadrul orașului Timișoara se remarcă prin dezvoltarea, cu precădere, a clădirilor cu funcțiuni rezidențiale, preponderent locuire colectivă, cu sau fără funcțiuni complementare, având un regim mare de înălțime.

Cvartalul studiat se afla într-un proces de dezvoltare și densificare conform cu tendința generală a orașului Timișoara. Necesitatea de locuințe în oraș este în continuă creștere datorită dezvoltării orașului Timișoara, iar zona studiată este prevăzută pentru dezvoltarea locuințelor colective cu funcțiuni complementare, de regim medie și mare de înălțime.

În prezent, circulația majoră care vascularizează zona se desfașoară de-a lungul Str. Grigore Alexandrescu, viitorul Inel IV al orașului, strada de categoria I, propusă la un prospect stradal de 25m (cu patru benzi de circulație, câte două pe sens, marginite de zone verzi, pistă de ciclști și circulație pietonală), care actualmente este configurată la două benzi de circulație.

În momentul de față accesul rutier la amplasament se realizează din strada Grigore Alexandrescu prin intermediul parcelelor înscrise în CF 442372 și CF 440679.

În partea sudică al terenului, în cadrul documentației PUZ parobat prin HCL nr.333 din 2007, este propus un drum cu prospect stradal de 12m (cu două benzi de circulație, câte unu pe sens, mărginite de zone verzi și circulație pietonală).

Ținând cont că inelul IV de circulație se află în vecinătatea terenului studiat, se propune ca pe parcelele propuse să se ridice volume similare cu cele ce bordează viitoarea arteră. Așadar regimul de înălțime propus va susține uniformizarea zonei fiind similar cu regimul de înălțime al PUZ-urilor aprobate pentru parcelele învecinate.

În urma PUZ-ului studiat vor rezulta un ansamblu de locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice. Prin prezenta documentație se propune un regim de înaltime S+P+6E+Etr în zona de nord și S+P+4E+Etr în zona de sud al terenului. Motivul care stă la baza creșterii regimului de înaltime este reducerea suprafeței construite la sol, cu scopul generării de spații verzi și zone de loisir, curți cu caracter semiprivat, între volumele

construite. Se propune procentul de ocupare a terenului de 40% dar un CUT mai mic de doar 2,8.

Din punct de vedere al îmbunătățirii circulației în zonă se propune în continuare modernizarea și lărgirea profilului stradal pe artera Grigore Alexandrescu, viitorul Inel IV al orașului, respectând studiile anterioare de urbanism.

Se va continua strada propusă în partea sudică al terenului, conform PUZ aprobat prin HCL 333 din 2007, cu posibilitatea de a crea noi accese în zona de locuire. Profilul preluat din PUZ-ul are prospect stradal de 12,00 m – 6,00 m mărginită de o parte și de alta de 2x1,50 m zonă verde și 2x1,50 m trotuar pentru circulația pietonală (vezi PTT1).

Necesarul de locuri de parcare destinat locatarilor, clienților și angajaților viitoarelor spații (193 locuri) este asigurat de parcajele propuse în incintă la sol (57 locuri) și subsol (144 locuri) pe cele trei parcele.

Terenul aferent drumului public va fi cedate și va intra în proprietate publică.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin guri de scurgere racordate la rețeaua de canalizare viitoare (vezi capitol lucrări edilitare).

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne așezate pe fundație din balast și piatră spartă.

Amenajarea acceselor rutiere în incintă nu afectează rețele tehnico-edilitare sau plantații stradale (pomi, gard viu, etc.)

Procentul maxim de ocupare și coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

P.O.T. maxim admis: 40%, C.U.T. 2,8

Obiective de utilitate publică:

Situația existentă: Suprafață totală parcelă S = 6.859mp mp

Situația propusă: Suprafață proprietate privată S = 6.520mp mp

Suprafață cu intenția de a fi trecută în domeniul public S = 339 mp

Întocmit,
Arh. Czirják Zsuzsa

Specialist RUR,
Arh. Răzvan Negrișanu