

P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVA
TIMIȘOARA, Calea Torontalului
Beneficiari: Rusu Dorica și Stancu Samuel

s.c. ARHITEKT STUDIO A s.r.l.
300005 Timișoara, str. dr. Nicolae Paulescu nr.1, ap.20

PROIECT: P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ, nr. 18, 2018

AMPLASAMENT: Calea TORONTALULUI, Timișoara, jud. TIMIȘ

BENEFICIAR: RUSU DORICA, STANCU
SAMUEL

FAZA: P.U.Z.

BORDEROU PIESE SCRISE

-
1. FOAIE DE CAPĂT
 2. BORDEROU
 3. MEMORIU DE PREZENTARE
 4. ACTE:
 - Certificat de urbanism
 - Extras C.F.
 - C.I.
-

BORDEROU PIESE DESENATE

- Planșa A01 – Plan încadrarea în teritoriu
Planșa A02 – Plan de situație existentă
Planșa A03 - Reglementări urbanistice
Planșă A03a – Studiu cvartal
Planșa nr. 1 - Plan de situație lucrări rutiere
 Etapa 1 situația existentă
Planșa nr. 2 - Plan de situație lucrări rutiere
 Etapa 2 situația propusă
Planșa ED - 01 – Echipare edilitară
Planșă IG. Instalații alimentare cu gaz plan de situație
Planșă IE. Instalații electrice plan de situație
Planșa A04 - Proprietatea asupra terenurilor
Planșa A05 - Mobilare propusă
Planșa A06 – Desfășurate stradale, concept
Planșa A07– Studiu de însorire
 Scurte concluzii studiu de însorire
Planșa A07a – Desfășurate stradale
Planșa A08 – Perspective, volumetrii 1
Planșa A09 - Perspective, volumetrii 2

MEMORIU DE PREZENTARE - P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE, EVENIMENTE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea lucrării	P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE, EVENIMENTE ȘI LOCUIRE COLECTIVA
Beneficiar	Stancu Samuel, Rusu Dorica
<u>Amplasament:</u>	Calea Torontalului, strada Grigore Alexandrescu, strada Aurel Pop, Timișoara, jud. TIMIȘ, C.F. nou 447796 Timișoara, nr. Top. 447796, C.F. nou 447797 Timișoara, nr. Top. 447797 (C.F. vechi 422470 Timișoara, nr. Top. 422470; CF 437266 vechi Timișoara, nr. Top. 437266; CF vechi 410692 Timișoara, nr. Top. 410692); CF 441644 Timișoara, nr. Top. 441644
Proiectant general	s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.
Proiectant arhitectură	s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.
Număr proiect	18/ 2018
Faza de proiectare	P.U.Z. - etapa a 2-a

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Incadrarea în localitate, limite, vecinătăți

Obiectul acestei documentații îl constituie definirea reglementărilor în faza P.U.Z. cu privire la terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, alcătuit din: C.F. nou 447796 Timișoara, nr. Top. 447796, C.F. nou 447797 Timișoara, nr. Top. 447797 (C.F. vechi 422470 Timișoara, nr. Top. 422470; CF 437266 vechi Timișoara, nr. Top. 437266; CF vechi 410692 Timișoara, nr. Top. 410692); CF 441644 Timișoara, nr. Top. 441644.

Terenul studiat are o suprafață totală de 8095.00 mp, iar suprafață totală a proiectului ce se implementează este de 7275.00 mp se află în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de vest. Terenul are în prezent categoria de folosință teren arabil intravilan – conform extraselor de CF, astfel:

- C.F. nr. 447796 - proprietar Rusu Dorica;
- C.F. nr. 441644 - proprietar Stancu Samuel;
- C.F. nr. 447797 – domeniu public drum proprietar Municipiul Timișoara.

Delimitarea și încadrarea zonei studiate și reglementate este conform planșelor anexate în partea desenată, astfel:

- în partea de nord: strada Grigore Alexandrescu (Inel IV);
- în partea de vest: parcele destinate locuirii;
- în partea de sud: strada Aurel Pop;
- în partea de est: Calea Torontalului.

2.2. Descrierea amplasamentului. Evoluția zonei.

Zona studiată în cadrul prezentului P.U.Z., terenuri arabile, este cuprinsă în intravilanul municipiului

Timișoara.

În P.U.G.-ul Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 și prelungit prin HCL nr. 131/2017, zona studiată se încadrează în UTR 18 – Zonă propusă de locuințe cu max. 2 familii și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim P+2E, POT maxim = 40%, spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012. Pe parcela cu nr. Cadastral 441644 (împreună cu parcela cu nr. Cadastral 441645) a fost aprobat PUD-ul – Locuințe colective, comerț și servicii.

În cadrul prezentului P.U.Z. se dorește realizarea unei zone pentru servicii, servicii turistice, evenimente -sală de evenimente, locuire colectivă.

2.3. Echipare edilitară

Calea Torontalului este echipată edilitare cu toate utilitățile necesare (electricitate, apă-canal, gaz). Terenul studiat este amplasat adiacent rețelelor, iar din acest motiv racordarea la utilități este facilă. La nivel de PUZ se vor face propuneri concrete de racordare și branșare.

3. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. TIMIȘOARA

Destinația conform PUG: Zonă propusă de locuine cu max. 2 familii și funcțiuni complementare și conform PUD – *Locuințe colective, comerț și servicii* aprobat prin HCL nr. 41/2008 – Zonă locuințe peste P+2/ servicii și comerț propusă.

Regimul tehnic

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017 – UTR 18 – Zonă propusă de locuințe cu max. 2 familii și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim P+2E, POT maxim = 40%, spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012 și conf. PUD – Locuințe colective, comerț și servicii.

ÎNCADRAREA ÎN MASTERPLAN – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ – ianuarie 2012

Conform P.U.G. aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 Timișoara, terenul este situat în zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, parcela afectată de Inelul IV de circulație și girație propusă prin P.U.G.. Regim de înălțime pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare P-P+2E, POT max 40%.

În propunerile făcute în PUG Timișoara aflat în Etapa a 3-a, zona este **UM3 – Zonă de urbanizare – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor principale de trafic**. Din punct de vedere funcțional se permit următoarele:

- structură funcțională mixtă incluzand locuire colectiva, activități administratie, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de turism, etc.;
- spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor; prezența locuirii nu este obligatorie;
- la imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Terenul studiat se află situat de-a lungul unei artere principale de circulație, respectiv Calea Torontalului. Pe întreaga porțiune a Căii Torontalului s-au propus prin documentații anterioare, construcții cu un regim de înălțime de minim S+P+8E+Er. Astfel prin soluția propusă, se asigură o tranziție graduală între regimul de construire înalt și locuințele cu regim redus de înălțime. S-a optat pentru un regim de înălțime de D/S+P+2E+1Er/M și D/S+P+1E+2Er.

La intersecția dintre Calea Torontalului și strada Grigore Alexandrescu se va realiza un nucleu de circulație – ce este generator de zgomot. Proiectul propus reprezintă un spațiu tampon între zona de circulație și zona de locuințe, având rol de diminuare a zgomotului nou creat pentru zona de locuințe.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, INDICATORII PROPUȘI

4.1. Elemente de tema

În cadrul prezentului PUZ se dorește realizarea unei zone de servicii + servicii turistice + locuire colectivă.

Accesul principal la clădiri va avea loc din Calea Torontalului. Pentru fluidizarea accesului la zona destinată serviciilor turistice și evenimente s-a asigurat accesul și din strada Grigore Alexandrescu. În ceea ce privește parcela cu CF nr. 441644, accesul pietonal are loc din strada Torontalului, iar accesul auto din strada Aurel Pop, conform planșelor de reglementări și mobilare atașate prezentei documentații. Se vor amenaja accese pietonale, auto, locuri de parcare, spații verzi pentru fiecare parcelă.

4.2. Propuneri de zonificare funcțională, regim de înălțime, indici urbanistici

Principalele funcțiuni propuse sunt: servicii, servicii turistice, evenimente – sală de evenimente, locuire colectivă. În zona studiată s-au propus trei unități de vecinătate, astfel:

- **U.d.V.1.** cu funcțiune de **SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVA;**
- **U.d.V.2.** cu funcțiune de **SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVA;**
- **U.d.V.2'.** cu funcțiune de **SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVA.**

Indici urbanistici:

Construcțiile care se vor amplasa pe terenul reglementat prin P.U.Z. vor respecta următoarele reguli:

U.d.V.1 - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

- față de limita de nord – la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+1E;
 - la 2,00 m – pentru regimul de înălțime de D+P+1E+2Er;
- față de limita de vest – la minim 10,00 m – față de U.d.V.2 - pentru regimul de înălțime de D+P+1E;
 - la minim 15,00 m - față de U.d.V.2 - pentru regimul de înălțime de D+P+1E+2Er;
- față de limita de sud - la minim 15,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+1E;
 - la minim 20,00 m, respectiv 4,85 m și 9,20 m - pentru regimul de înălțime de D+P+1E+2Er;
- față de limita de est – corpul cu regim de înălțime de D+P+1E – va fi retras cu minim 2,00 m față de drumul propus;
 - corpul cu regim de înălțime de D+P+1E+2Er - va respecta aliniamentul clădirii din vecinătate, a parcelei cu numărul 441645;
- în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depășirea limitelor de amplasare stabilite pentru etajele superoare.

U.d.V.2 - SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

- față de limita de nord - la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
 - la 2,00 m – pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;
- față de limita de vest – la 10,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
 - la 12,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;
- față de limita de sud – la 10,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
 - la 12,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;
- față de limita de est – la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
 - la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;
- în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depășirea limitelor de amplasare stabilite pentru etajele superoare.

- regimul maxim de înălțime propus este de S/D+P+2E+1Er/M și de S/D+P+1E+2Er;
 $h_{\max \text{ cornisa}} = 18,00 \text{ m}$ față de cota +0,00 m

U.d.V.2' - SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

- față de limita de nord - la 0,00 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;

P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVA
 TIMIȘOARA, Calea Torontalului
 Beneficiari: Rusu Dorica și Stancu Samuel

- față de limita de vest – la 9,985 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;
- față de limita de sud - la 0,00 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;
- față de limita de est – la 10,08 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2.

- în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depășirea limitelor de amplasare stabilite pentru etajele superoare.

- regimul maxim de înălțime propus este de S/D+P+1E+2Er pentru U.d.V.1 - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

- regimul maxim de înălțime propus este de S/D+P+2E+1Er/M pentru U.d.V.2 - SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

- regimul maxim de înălțime propus este de S/D+P+3E+M pentru zona U.d.V.2'. - SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ ;

$h_{\max \text{ cornisa}} = 18,00 \text{ m}$ față de cota +0,00 m

- P.O.T. max. = 50%

- C.U.T. max. = 3

BILANT TERITORIAL:

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	Procent din total (%)	Suprafața (mp)	Procent din total (%)
TEREN ARABIL	8095.00	89.87	-	-
DRUM	820.00	10.13	-	-
SERVICII, SERVICII TURISTICE, LOCUIRE COLECTIVA U.d.V.1 - în cadrul parcelei:	-	-	6298.22	86.57
- suprafață construcții			3149.11	43.28
- spații verzi			1259.64	17.32
- alei pietonale, auto, parcari			1889.47	25.97
SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ U.d.V.2., U.d.V.2'. - în cadrul parcelei:	-	-	976.78	13.43
- suprafață construcții			488.39	6.72
- spații verzi			195.36	2.68
- alei pietonale, auto, parcari			293.03	4.03
TEREN	7275.00	100.00	7275.00	100.00
TOTAL STUDIAT	8095.00	100.00	8095.00	100.00
SUPRAFETE REZULTATE:				
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ MAXIMĂ	-	-	3637.50	50.00

P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVA
TIMIȘOARA, Calea Torontalului
Beneficiari: Rusu Dorica și Stancu Samuel

SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI	-	-	1455.00	20.00
SUPRAFAȚĂ DRUMURI, ALEI AUTO, ALEI PIETONALE, PARCĂRI	-	-	2182.50	30.00
TOTAL	7275.00	100.00	7275.00	100.00

Întocmit,

arh. Căpraru Roxana

Șef de proiect,

arh. Ionașiu Adrian Florin