

## FOAIE DE CAPAT

Denumire lucrare: **P.U.Z. - LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII**

Faza: **STUDIU DE OPORTUNITATE**

Amplasament: **Timisoara, str. Aurel Pop FN, CF 414262**

Beneficiar: **S.C. FARTUD S.R.L.**

Proiectant general: **s.c. **studio arca** s.r.l.**

Nr. pr. : **428 / 2017**

## BORDEROU PIESE SCRISE

01.	FOAIE DE CAPAT
02.	BORDEROU GENERAL PUZ
03.	MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV
04.	ANEXE - Certificat de urbanism nr. 2777 din 26.06.2017 - Extras C.F.

## BORDEROU PIESE DESENATE

pl. nr. 01A	INCADRARE IN TERITORIU INCADRARE IN PUG	1:10000
pl. nr. 02A	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	1:3000
pl. nr. 03A	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:1000
pl. nr. 04A	POSIBILITATI DE MOBILARE	1:1000
pl. nr. 04.1A	POSIBILITATI DE MOBILARE. PERSPECTIVA 1	
pl. nr. 04.2A	POSIBILITATI DE MOBILARE. PERSPECTIVA 2	
pl. nr. 04.3A	POSIBILITATI DE MOBILARE. PERSPECTIVA 3	
pl. nr. 04.4A	POSIBILITATI DE MOBILARE. PERSPECTIVA 4	
pl. nr. 04.5A	POSIBILITATI DE MOBILARE. PERSPECTIVA 5	
pl. nr. 05A	CIRCULATIA TERENURILOR	1:1000

întocmit,  
arh. Mihaela Rusulet

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire lucrare: - P.U.Z. – Locuinte colective, servicii, comert
2. Amplasament: - str. Aurel Pop FN, Timișoara
3. Beneficiar: - s.c. FARTUD s.r.l.
4. Proiectant general: - s.c. **studio arca** s.r.l., Timișoara,  
str. Tosca nr. 14
5. Faza de proiectare: - studiu de oportunitate
6. Data elaborării: - octombrie 2017

#### 1.2 Surse de documentare

Pentru fundamentarea documentației de urbanism au fost studiate planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare urbană în zonă:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan) Timișoara;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Polului de Creștere Timișoara;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, în curs de elaborare, Rev 3;
- Documentația topografică întocmită pentru zona studiată;
- Planurile urbanistice zonale sau de detaliu aprobate cu hotarare de consiliu local (conform cu datele primite de la Primaria Municipiului Timisoara, actualizate pana in anul 2015)
  - „PUZ - Calea Torontalului/ Strada Arthur Rubinstein” aprobat prin HCL 30\_2003;
  - „PUD - Calea Torontalului/ Strada Arthur Rubinstein II” aprobat prin HCL 86\_2004;
  - „PUD pentru parcelare, dezmembrare si vanzare” aprobat prin HCL 85\_2004;
  - „PUD - Locuinte colective, comert si servicii” aprobat prin HCL 85\_2004;
  - „PUZ – Zona mixta: birouri, servicii, comert si locuinte colective” aprobat prin HCL 302\_2008;
  - „PUZ – Zona locuinte colective, comert, servicii si functiuni complementare” aprobat prin HCL 418\_2008;

- „PUD – Casa familiala P+E, garaj dublu, piscina cu anexa si imprejmuire” aprobat prin HCL 137\_2009;
- „PUD – Motel si statie de distributie produse petroliere.

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicat;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.

## **2. SITUATIA EXISTENTA**

### **2.1. Incadrarea in localitate, limite, vecinatati**

Zona studiată – **cvartalul** - din care face parte terenul propus pentru locuinte colective, servicii, comert, este amplasata in partea nordica a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara si este tangenta la doua artere de circulatie majore: Calea Torontalului si strada Grigore Alexandrescu (Inelul IV).

Cvartalul studiat este delimitat astfel:

- spre Nord - Strada Grigore Alexandrescu (Inelul IV),
- spre Est - Strada Calea Torontalului,
- spre Sud - Strada Bucovina,
- spre Vest - Strada Aleea Viilor.

Delimitarea si incadrarea terenului reglementat este conform planselor anexate in partea desenata si coincide cu limita de proprietate.

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

- spre Nord - teren proprietate privata pe care se construiesc in momentul de fata Cladire de birouri cu functiuni conexe conform AC nr. 257/ 21.03.2016;
- 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 inscris in CF de pe strada Calea Torontalului prin drum ce traverseaza parcelele 414260, 414261.

### **2.2. Descrierea amplasamentului**

Parcela inscrisa in C.F. nr. 414262 nr. cad 414262, se afla in proprietatea privata a s.c. Fartud s.r.l., initiatorul acestui proiect (S teren = 4754 mp).

Terenul este liber de constructii.

### **Tipologie**

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).

In interiorul cvartalului exista doua tendinte de reglementare a parcelelor de dimensiuni mari:

- parcelare pentru locuinte cu regim de inaltime P- P+2E;
- dezvoltare de ansambluri construite mai mari cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare.

Parcelele de dimensiuni mari, reglementate prin planuri urbanistice zonale, au capacitatea de a genera atat morfologii noi la nivel de tesut urban reglementat, dar si de a influenta dezvoltarea ulterioara a intregului cvartal (permeabilizarea cvartalului prin retea de drumuri noi propuse).

### **Accesuri**

Strada Aurel Pop este o strada nou configurata in cadrul cvartalului. In planurile parcelare initiale ea apare ca drum de exploatare cu prospect de 4m. 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.

Terenul reglementat are un al doilea acces, dinspre Calea Torontalului, prin drept de servitute (inscris in CF nr. 414262) asupra drmului ce traverseaza parcelele cu CF nr. 414260 si CF nr.414261.

### **Functiuni**

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.

La intersectia strazilor Aleea Viilor si Grigore Alexandrescu exista o zona de gospodarie comunala, cimitire.

Prin PUZ-urile aprobate functiunea dominanta nu se schimba, dar se configureaza o zona cu functiune mixta (birouri, servicii, comert, locuire) de-a lungul strazii Calea Torontalului.

### **Transport public**

Accesul la retea de transport public urban este facil. La intersectia strazilor Calea Torontalului si Bucovina/ Liege se afla statie pentru linia de autobuze Expres 1, Expres 6, M44 si pentru linia de troleibuze nr. 18.

Linia Expres 1 leaga zona studiata de Gara de Nord si de zona de sud a orasului.

Linia Expres 6 asigura legatura cu Piata Consiliul Europei (zona comerciala Iulius Mall).

Linia de troleibuze 18 asigura legatura cu zona centrala a orasului si cu Gara de Nord.

Linia M44 face legatura cu comuna Becicherecu Mic, parte a zonei metropolitane a municipiului Timisoara.

### **2.3. Evolutia zonei**

Spre deosebire de alte zone ale orasului, aflate la apoximativ aceeasi distanta fata de zona centrala, cvartalul studiat este in cea mai mare parte a sa neconstruit.

Fondul construit dezvoltat in ultimii 20 de ani in interiorul zonei studiate (in principal cladiri de locuit P-P+2) nu a reusit sa genereze transformari majore in morfologia tesutului urban existent.

Prin planurile urbanistice zonale aprobate in cadrul UTR 18 se propune in principal un proces de densificare urbana prin cresterea regimului de inaltime si a indicilor urbanistici POT, CUT.

La nivel edilitar, zona este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații.

## **3. INCADRARE IN P.U.G. TIMISOARA**

### **INCADRAREA IN MASTERPLAN – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA – ianuarie 2012**

Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 Timisoara, terenul are ca destinatie functiunea de locuinte si dotari complementare, cu regim de inaltime P – P+2E si face parte din unitatea teritoriala UTR 18.

Conform P.U.G. etapa 4 în lucru, parcela studiată si parcelele cu care se invecineaza in Est, spre Calea Torontalului sunt incadrate in zona Em// Zona de activitati economice - Zona de mica productie, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comert en-gros, iar terenurile cu care se invecineaza la Nord si la Sud sunt încadrate în zona UM3// Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.

Parcela cu care se invecineaza in partea de Vest este reglementata prin PUZ aprobat cu HCL Nr.418/ 30.09.2008 ca „Zona locuinte colective, servicii, comert si functiuni complementare”.

Terenul reglementat face parte din parcelele reglementate prin „PUD – Motel si statie de distributie produse petroliere”.

## **4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **4.1. Elemente de tema**

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 parcare pentru utilizatorii cladirii.

Numarul de parcare 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.

### **4.2. Modul de integrare a investitiei propuse in zona**

Propunerea de mobilare a parcelei se face tinand cont de morfologia tesutului urban adiacent si in acelasi timp de modificarile aduse acestui tesut urban existent de catre reglementarile propuse prin planurile urbanistice zonale aprobate pentru parcelele limitrofe terenului studiat.

Astfel, avand in vedere tendintele de dezvoltare a tesutului urban invecinat, se propune amplasarea unui volum S+P+11E in frontul stradal spre strada Aurel Pop, in directa relatie cu fondul mai inalt construit propus prin PUZ aprobat cu HCL 418/30.09.2008.

Spre Nord si Est se propune amplasarea unui alt tip de locuire cu regim mai mic de inaltime.

Pe ultima terasa a volumelor cu regim de inaltime mai mic se propune realizarea unui spatiu urban semipublic, destinat locatarilor ansamblului construit, o „strada verde” cu rol de coagulare sociala, locuri de joaca pentru copii, zone de odihna si recreere, zone pentru mici gradini („raised bed gardening”) etc.. Aceasta „strada verde” dubleaza suprafata aferenta spatiului public amenajat la nivelul terenului. De pe aceasta „strada verde” se face accesul spre un alt tip de locuire, volume independente de cladire „P+1”. Volumele „P+1” vor fi retrase din aliniamentul fatadelor principale creand o cornisa intermediara. La nivel de perceptie vizuala, cornisa intermediara creata va cobora scara ansamblului construit, aducand un plus de calitate spatiilor exterioare amenajate. Prin dispunerea volumelor in forma de „C” se contureaza o curte interioara deschisa pe latura sudica care va comunica in mod direct cu „strada verde”.

#### **4.3. Propuneri de zonificare functionala, regim de inaltime, indici urbanistici**

Funcțiunea propusa este:

- locuinte colective, servicii, comert.

Funcțiuni permise:

- alimentație publică, cultură, învățămînt, 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+Er (maxim 20% din suprafata terenului).

*Procentul de spatii verzi amenajate este de minim 20%.*

#### Indici urbanistici

*Procentul maxim de ocupare propus este de 40%.*

*Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim 2,4.*

#### **4.4. Consecinte economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta in urma realizarii investitiei propuse**

Prin reconversia functionala si edificarea terenului reglementat se continua procesul de densificare urbana al Municipiului Timisoara.

#### **4.5. Categoriile de costuri**

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.

Intocmit,  
arh. Mihaela RUSULET