

MEMORIU NON-TEHNIC

P.U.D. – CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE CAZARE/ HOTEL, SERVICII ȘI PARCAJ, ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+7E+Rr ȘI CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM 2S+P+5E. AMENAJARE INCINTĂ

Prezenta documentație la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru reglementarea unui teren din intravilanul Municipiului Timișoara, județul Timiș.

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei documentații, măsoară **4 059 mp**:

▪ CF 401689, nr. cad. 401689, întabulare drept de proprietate în favoarea CONSTRUCȚII ERBAȘU S.A. – proprietate privată, categorie de folosință: arabil, intravilan; front stradal de 42,61m;

Beneficiarul CONSTRUCȚII ERBAȘU S.A. intenționează să dezvolte o structură arhitecturală eficientă, ce îmbină armonios zona de cazare și servicii cu cerințele specifice ale locuirii, pe terenul situat în partea de sud a Municipiului Timișoara, str. Mareșal Constantin Prezan, nr. 106. Totodată, în vederea începerii demersurilor s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 2178 din 27.08.2025, prin care se impune întocmirea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului, în conformitate cu regulile specifice impuse de Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Conceptul se bazează pe optimizarea spațiului, respectarea normativelor în vigoare și asigurarea unui limbaj arhitectural coerent și estetic. Un pilon central al acestei teme îl reprezintă atenția acordată infrastructurii și dotărilor moderne, esențiale pentru buna desfășurare a activităților, garantând astfel o construcție durabilă, funcțională și perfect adaptată cerințelor propuse. Astfel se propune definirea obiectivelor specifice proiectului și asigurarea unei integrări armonioase în peisajul urban existent.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă este stabilită în strictă conformitate cu prevederile P.U.G.-ului local și ținându-se cont de specificul zonei și de accesibilitatea și conectivitatea la rețelele de infrastructură existente.

Terenul se află în cvartalul situat între str. Mareșal Constantin Prezan, str. Rigoletto, str. Rapsodiei și Calea Urteni. Se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan, în cadrul zonei de restructurare – **RrM3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.**

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- Nord: str. Mareșal Constantin Prezan, limită cu zona funcțională Lc_A// *Ansamblu de locuințe colective*;
- Est: 3 parcele curți construcții, cu imobile existente în regim de înălțime P+M/ D+P+1E+M, cu zona funcțională RrM3// *Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic*;
- Sud: 2 parcele curți construcții, cu imobile existente în regim de înălțime P+M/ P+1E, cu zona funcțională Liu// *Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*;
- Vest: 2 parcele curți construcții, cu imobile existente în regim de înălțime P+M/ P+1E, cu zona funcțională RrM3 și Liu.

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare. Conceptul care a stat la baza propunerilor pentru investiția de bază s-a elaborat pornindu-se de la modul de ocupare a parcelei și caracteristicile urbanistice și volumetrice ale construcțiilor existente în zonă.

Acesta trasează un profil volumetric încadrat în limitările impuse pentru zona studiată și în proporțiile țesutului urban existent. Propunerea prezentată respectă modul de ocupare al terenului, și regula zonei privind modul în care spațiile deschise sunt accesibile utilizatorilor permanent.

Din punct de vedere volumetric se are în vedere o soluție de concept de factură modernă, cu linii simple și culori naturale pentru materialitatea fațadelor, care să contureze o imagine non-invazivă și coerentă în contextul urban existent.

Pe parcela analizată, se propune realizarea a două imobile cu funcțiuni și regime de înălțime diferite, astfel:

- **Imobilul 1:** - Funcțiune: **cazare**, servicii, restaurant, spații tehnice și auxiliare;
 - Regim de înălțime: **2S+P+7E+Rr**;
 - Înălțime maximă propusă: la cornișă 25m, iar înălțimea totală nu va depăși 29m; Pentru porțiunile de construcții situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18m de la aliniament, înălțimea maximă va fi de 18m;
- **Imobilul 2:** - Funcțiune: **locuire colectivă**, spații tehnice și auxiliare;
 - Regim de înălțime: **2S+P+5E**;
 - Înălțime maximă propusă: 18m, deoarece construcția se află în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18m de la aliniament, unde înălțimea maximă conform P.U.G. este reglementată la maxim 18m;
- Realizarea unui parcaj subteran comun pentru asigurarea necesarului de mașini și de a asigura toate spațiile auxiliare necesare acomodării.
- Notă: Spațiile tehnice de la nivelul teraselor superioare pot depăși limitele maxime date de P.U.G. Timișoara.

Procent de ocupare propus, P.O.T. = 50%, conform P.U.G. Timișoara.

Coeficientul de utilizare propus, C.U.T. = 2,8 conform P.U.G. Timișoara.

Zonă verde minim propusă de 25% din suprafața terenului, conform P.U.G. Timișoara.

Structurarea construcțiilor propuse conform reglementărilor urbanistice cuprinse în prezenta documentație P.U.D. permite realizarea obiectivului, având drept consecințe în plan urbanistic:

- reglementarea unui spațiu amorf și neamenajat în prezent;
- susținerea/ întregirea urbanistică a profilului stradal, fără a afecta traficul în zona.

Prezentul P.U.D. are caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenului, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată, cupris în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara



Întocmit
Arh. Răcășan Ciprian