



MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

“Zonă mixtă”

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui plan urbanistic zonal pentru terenurile situate în Timișoara, Calea Torontalului, CF nr. 435596, respectiv CF nr.435595 în vederea realizării obiectivului “**P.U.Z. Zonă mixtă**”.

Amplasamentul studiat cuprinde parcelele identificate prin: **C.F. nr. 435596** Timișoara, nr. cad.: 435596, categorie de folosință: curți construcții, S=2.576 mp, proprietar: Cherciu Gheorghe și soția, Cherciu Eliza-Maria, bun comun și **C.F. nr. 435595** Timișoara, nr. cad.:435595, categoria de folosință: drum, S=300 mp, proprietar: Cherciu Gheorghe și soția, Cherciu Eliza-Maria, bun comun – intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 și Cherciu Ion și soția, Cherciu Dorina Sorinela, bun comun - intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2.

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord a municipiului Timișoara, în intravilan, cu acces de pe Calea Torontalului, respectiv str. Arthur Rubinstein.

Zona se află într-un cartier cu un țesut urban dezvoltat în ultimii ani și definit de ansambluri rezidențiale cu locuințe colective și funcțiuni complementare la nivelul parterului și locuințe individuale. Proximitatea birourilor VOX și a noilor hypermarketuri completează imaginea cartierului.

În proximitatea parcelelor studiate, la intersecția dintre Calea Torontalului și str. Grigore Alexandrescu se află un P.U.Z. - Servicii, servicii turistice și evenimente/locuire colectivă, aprobat prin H.C.L. 456 din 20.09.2022, prin care se propune construirea unei galerii comerciale. De asemenea, în zonă, se mai regăsește un P.U.Z. - Construire clădire pentru parcaje, aprobat prin H.C.L. 242 din 23.04.2019.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. ZONA MIXTĂ, Calea Torontalului, Timișoara** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș,



Pr. nr. 465/PC1/25

asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Zona studiată este formată din parcelele identificate prin C.F. nr. 435596 și C.F. 435595, Timișoara, având o suprafață totală de 2.876 mp. Terenurile studiate se află în intravilanul mun. Timișoara și sunt bordat la:

- **Nord** – str. Arthur Rubinstein, respectiv o parcare;
- **Vest** – C.F. 413016 – zonă locuințe cu dotări de interes local, cea mai apropiată construcție se află la 3,22m (locuință unifamilială) cu un regim de înălțime P+1E, respectiv C.F. 443218, unde cea mai apropiată construcție se află la 16,56m (locuință unifamilială) cu un regim de înălțime P+1E;
- **Sud** – C.F. 443510 – o parcelă cu o construcție în regim P+8E+1Er cu funcțiunea de locuințe colective;
- **Est** – nr. top. 407721 Calea Torontalului.

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe terenul identificat prin CF 435596 se propune realizarea unei construcții cu **funcțiunei mixte – locuințe colective și servicii/comerț, în timp ce terenul identificat prin C.F. 435595 își păstrează rolul de rezervă, destinată extinderii Căii Torontalului, fără posibilitate de construire.** Pentru parcela identificată prin CF 435596 se propune o zonificare funcțională dispusă astfel: o zonă de implantare pentru un corp înalt P+8E+Er în partea nord-estică a terenului studiat și o zonă de implantare pentru un corp P+4E către latura vestică și sudică a terenului studiat.

Implantarea acestor funcțiuni vor respecta următoarele principii:

- Retrageri variabilă, între 4,97m și 4,75m față de limita nordică pe o porțiune de 29,33m, respectiv o retrageri variabilă între 8,10m și 11,95m față de limita estică pe o porțiune de 37,47m, o retrageri minimă de 10m, respectiv minim H/2 pe o porțiune de 45,81m față de limita vestică a terenului și o retrageri minimă de 8,53m, respectiv minim H/2 pe o porțiune de 31,69m față de limita sudică a terenului;
- Regim de înălțime după cum urmează:
 - funcțiuni mixte: locuințe colective, servicii/comerț: regim de înălțime maxim 2S+P+4E;
 - funcțiuni mixte: locuințe colective, servicii/comerț: regim de înălțime maxim 2S+P+8E+Er;
- Regim de construire: maxim **2S+P+8E+Er**;
- Procent de ocupare al terenului maxim: **P.O.T.max=50%**;
- Pentru nivelele cu destinație de locuire **AC maximă = 35% x suprafața terenului**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **C.U.T.max – 2.4**;
- H max. = **36m** (2S+P+8E+Er) cu H max. cornișă - 32m, H max. = **16m** (2S+P+4E);
- Zonă verde de **minim 25%**, care include o zonă minimă de **10%** de tip Deep Green – reprezentând o categorie specifică de spații verzi, concepute pentru a asigura sustenabilitatea ecologică, funcționând direct pe solul natural, fără construcții subterane și fiind caracterizată prin plantarea unor specii de copaci de talie mare.



sc rd sign srl Timișoara, str. Vulturilor nr. 14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 0722624862, e-mail: rdsignstudio@gmail.com

Pr. nr. 465/PC1/25

- Având în vedere plasarea unui număr cât mai mare de parcaje la subsol, se propune ca subsolul să poată fi cât mai extins, limitele acestuia putând să coincidă cu limitele parcelei.

Costuri suportate de investitorii privați

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse;
- costurile legate de avizarea P.U.Z.-ului și a studiilor premergătoare;
- costurile legate de bransamentele edilitare;
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute;
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi;

Întocmit,
Arh. David Dumitrescu

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu