

**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**

Amplasament: **Timișoara, jud. Timiș, Str. Mareșal Constantin Prezan, nr. 106, CF 401689, nr. cad. 401689**

Beneficiar: **CONSTRUCȚII ERBAȘU S.A.**

Faza de proiectare: **P.U.D.**
Proiect nr. **346/ 2026**
Iunie **2026**

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general: **S.C. SELFCONSULTING S.R.L.**
București, Sectorul 1, str. N. G. Caramfil, nr. 72, bl. XXII A, et. 4, Ap.11

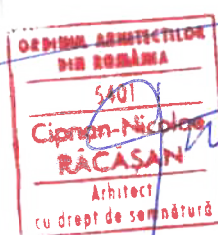
Arh. HOGEA Claudiu

Proiectant de specialitate: **S.C. Atelier RGS S.R.L.**
Timișoara, B-dul Regele Carol I, nr. 10, et. 3, ap.9B, jud. Timiș

Arh. SUCIU Alideia



Arh. RĂCĂȘAN Ciprian



Arh. GAL Radu

BORDEROU

a. Piese scrise:

01. Pagina de titlu
02. Listă de semnături
03. Borderou piese scrise și piese desenate
04. Memoriu tehnic – arhitectură

b. piese desenate:**Arhitectură:**

- | | | |
|---|--------------|------------------------|
| 01. Încadrare în teritoriu | scara 1:5000 | planșa nr. U.01 |
| 02. Situație existentă | scara 1:1200 | planșa nr. U.02 |
| 03. Reglementări urbanistice | scara 1:500 | planșa nr. U.03 |
| 04. Mobilare urbană | scara 1:500 | planșa nr. U.04 |
| 05. Obiective de utilitate publică | scara 1:500 | planșa nr. U.05 |
| 06. Studiu de însorire | scara 1:% | planșa nr. U.06 |
| 07. Signalistică | scara 1:% | planșa nr. U.07 |
| 08. Nontehnic – Axonometrii | scara 1: % | planșa nr. U.08_ NT. |
| 09. Nontehnic – Volumetrii aeriene | scara 1: % | planșa nr. U.09.1_ NT. |
| 10. Nontehnic – Volumetrii de la nivelul ochiului | scara 1: % | planșa nr. U.09.2_ NT. |
| 11. Nontehnic – Perspective aeriene | scara 1: % | planșa nr. U.10_ NT. |
| 12. Nontehnic – Schite logice | scara 1: % | planșa nr. U.11_ NT. |
| 13. Nontehnic – Scheme funcționale | scara 1: % | planșa nr. U.12_ NT. |

Întocmit: **Arh. RĂCĂȘAN Ciprian**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: **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**
- Amplasament: **Timișoara, jud. Timiș, Str. Mareșal Constantin Prezan, nr. 106, CF 401689, nr. cad. 401689**
- Beneficiar: **CONSTRUCȚII ERBAȘU S.R.L.**
- Proiectant general: **S.C. SELFCONSULTING S.R.L.
București, Sectorul 1, str. N. G. Caramfil, nr. 72, bl. XXII A, et. 4, Ap.11**
- Proiectant de specialitate: **S.C. Atelier RGS S.R.L.
Timișoara, Bd. Regele Carol I, nr.10, ap.9B, jud. Timiș**
- Număr proiect: **346 / 2026**
- Faza de proiectare: **P.U.D.**
- Data: **Iunie 2026**

1.2. Obiectul lucrării – P.U.D.

▪ Prevederi ale temei – program

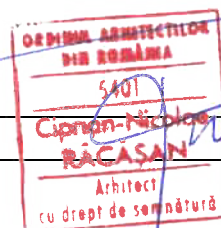
La solicitarea beneficiarului CONSTRUCȚII ERBAȘU S.A., se întocmește documentația de „**P.U.D. – Construire imobil cu funcțiunea de cazare/ hotel, servicii și parcaj, în regim de înălțime 2S+P+7E+Rr și construire imobil cu locuințe colective în regim 2S+P+5E. Amenajare incintă**”, pe terenul situat în partea de sud a Municipiului Timișoara, str. Mareșal Constantin Prezan, nr. 106, CF 401689.

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului, în conformitate cu regulile specifice impuse de Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara. Astfel se propune definirea obiectivelor specifice proiectului și asigurarea unei integrări armonioase în peisajul urban existent.

Proiectul își propune să dezvolte o structură arhitecturală eficientă, ce îmbină armonios zona de cazare și servicii cu cerințele specifice ale locuirii. 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.

▪ Condițiile de amplasare

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 studiat înscris în CF 401689, cad. nr. 401689, prezintă o geometrie regulată, având un front stradal de 42,61m și o suprafață totală de 4 059mp.

▪ Realizarea obiectivelor

Implementarea obiectivului va urmări reglementările prevăzute în P.U.G. și reglementărilor de siguranță aplicabile. Propunerea de mobilare este concepută astfel încât să maximizeze potențialul terenului, să răspundă exigențelor de estetică urbană și să asigure o amprentă ecologică minimă, fiind sustenabilă din punct de vedere al impactului asupra mediului.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei în care acesta este inclus

Terenul studiat este amplasat în sudul Municipiului Timișoara, cu acces direct din str. Mareșal Constantin Prezan și dispune de o deschidere stradală de aproximativ 42,61m la artera principală ce asigură o vizibilitate crescută. Accesul se realizează de pe latura nordică a parcelei, direct din str. Mareșal Constantin Prezan.

La nivel edilitar, zona este echipată.

Datorită poziționării favorabile în raport cu stațiile de transport în comun, amplasamentul este ușor accesibil și pentru utilizatorii care nu utilizează transportul individual.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

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

Din punct de vedere al vecinătăților, fondul construit al zonei este reprezentat pe de o parte de construcții cu caracter rezidențial de factură modestă și pe de altă parte de construcții vechi/ noi cu funcțiuni mixte și care împreună conturează un caracter neomogen zonei.

Pentru întocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu au fost studiate și s-au cules date și informații din următoarele documentații:

- s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 2178 din 27.08.2025 de la Primăria Municipiului Timișoara;
- s-a realizat ridicarea topografică;
- s-a analizat apartenența obiectivului propus în cadrul zonei de restructurare – ***RrM3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic***, conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 457/ 2023.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundare care au avut ca obiect zona/ subzona/ ansamblul care include obiectivul studiat

În această etapă s-au analizat informațiile puse la dispoziție de către beneficiar legate de caracteristicile solului prin studiul geotehnic efectuat preliminar demarării acestei documentații P.U.D. În concluzie, observațiile

directe efectuate asupra zonei nu au indicat prezența unor fenomene morfodinamice active, confirmând buna stabilitatea geomecanică a amplasamentului.

Din punct de vedere al cadrului natural nu exista elemente importante în zonă, relieful fiind unul specific zonei de câmpie. În zona studiată nu există monumente ale naturii.

2.1.3 Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior

La data întocmirii prezentei documentații, există în vigoare Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 457/ 2023, iar conform acestuia terenul analizat se află în cadrul zonei de restructurare – **RrM3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.**

Din analiza încadrării în P.U.G. se pot extrage următoarele informații:

○ **Funcțiune:**

- Utilizări permise: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități de turism, administrative, comerciale (terțiale), culturale; Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. Parterele construcțiilor noi vor avea funcțiuni de interes pentru public.

○ **Condiții de amplasare:**

- Amplasarea față de aliniament: clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front continuu (deschis). În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3m și cu cel mult 5m de la aliniament.

- Amplasarea față de limitele laterale: în cazul construirii în sistem izolat se va asigura o retragere în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 4,5m.

- Amplasarea față de limita posterioară: retragerea va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 6m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o unitate teritorială de referință destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 9m.

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: în cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6m.

○ **Regimul de înălțime:**

- Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 25m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 29m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+7E+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă/ totală reglementată.

- Înălțimea totală maximă a corpurilor/ porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18m de la aliniament, va fi de maximum 18m.

○ **Aspectul exterior al clădirilor:**

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament/ aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri începând de la înălțimea de 4m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată

(acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local.

- Firmele comerciale/ necomerciale și vitrinele se vor poziționa în conformitate cu planșa U.07 *Signalistică*, aferentă acestei documentații.

○ **Circulații și accese:**

- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Dacă parcajele sunt dispuse în proporție de două treimi în garaje colective subterane, este admis un al doilea acces carosabil pe aprcelă, pentru garaj. În caz contrar se va prevedea doar un acces carosabil, cu lățimea maximă de 6m.

○ **Nesarul de parcaje:**

- Nesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 aferent P.U.G.. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, nesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. *Conform P.U.G. aprobat prin HCL nr.457/2023, Anexa 2 - Nesar de parcaje: punctul A.(2)_Locuințe colective: 1 loc de parcare/ apartament, pentru apartamente cu aria utilă mai mică de 100mp și minim 3 biciclete pentru fiecare apartament; punctul J_Funcțiuni de turism, 4* stele: 40% din numărul de camere; 3* stele: 30% din numărul de camere.*

- Parcările se vor realiza în garaje colective subterane, iar în situația în care se organizează la sol, suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcela se va conforma cu normele sanitare și de securitate la incendiu în vigoare.

- Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/ alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40m).

- **Spații verzi:** organizate pe sol natural, min. 25% din suprafața totală a terenului;
- **P.O.T.:** max. 50% pentru parcelele comune;
- **C.U.T.:** max. 2,8 pentru parcelele comune;

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Amplasamentul este situat în Municipiul Timișoara, în zona sudică a orașului, iar accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterei majore din apropiere, respectiv de str. Mareșal Constantin Prezan. Aceasta are un profil specific arterelor principale de circulație, cu o parte carosabilă de aproximativ 13m (cu două benzi de circulație auto pe fiecare sens), delimitate de trotuare destinate pietonilor. Strada asigură accesibilitatea la parcela analizată și vecinătăți, respectiv, face legătura pe direcția est-vest între Calea Urseni/ str. Venus și Bd. Sudului, Calea Martirilor 1989.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul se află în cvartalul situat între str. Mareșal Constantin Prezan, str. Rigoletto, str. Rapsodiei și Calea Urseni. 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.**

Terenul are o suprafață totală de 4 059mp conform documentației cadastrale și a extrasului de CF 401689 și se remarcă printr-o formă regulată. În momentul de față pe teren nu există nicio construcție.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- Nord: str. Mareșal Constantin Prezan;
- Est: 3 parcele curți construcții, cu imobile existente în regim de înălțime P+M/ D+P+1E+M;
- Sud: 2 parcele curți construcții, cu imobile existente în regim de înălțime P+M/ P+1E;
- Vest: 2 parcele curți construcții, cu imobile existente în regim de înălțime P+M/ P+1E.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul analizat este înscris în CF 401689 și este liber de construcții:

- P.O.T. existent: 0%;
- C.U.T. existent: 0.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul actual al zonei analizate este reprezentat de spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

3.5. Destinația clădirilor

Pe parcela analizată nu există construcții în momentul de față.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în două categorii de proprietate: zona străzilor – domeniu public de interes local și terenuri private – proprietate a persoanelor fizice/ juridice.

Terenul analizat, identificat prin CF 401689, nr. cad. 401689, în suprafață de 4 059mp, se află în proprietatea CONSTRUCȚII ERBAȘU S.A., iar categoria de folosință este teren arabil, în intravilan.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic, pe amplasament s-au efectuat 2 foraje cu diametrul de 5", până la adâncimea de -20m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajelor s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestora.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat se încadrează în tipul de risc 'MODERAT', iar din punct de vedere al categoriei geotehnice în 'CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2'.

Terenul de fundare cercetat este alcătuit în principal din pământuri necoezive (formate din nisipuri fine, mijlocii și mari, aflate în stare de îndesare medie), interceptându-se un strat de pământuri coezive (formate din argile, argile prăfoase, aflate în stare de consistență vâscoasă, cu plasticitate mare) numai în suprafața terenului, grosimea stratului de cca. 1,5m.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90m$ de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112/ 2014 pentru o fundație cu lățimea $B = 1m$ și o cotă de fundare $D_f = -2m$ este: $p_{conv} = 250 kPa$.

Clasa de expunere pentru partea din fundații aflată sub cota terenului natural este XC1 (umed, rareori uscat). Partea de elevație a fundațiilor continue sub pereți, respectiv soclul clădirilor, aflat deasupra nivelului terenului, este expus fenomenului de îngheț-dezghet, încadrându-se în clasa de expunere XF1.

Se recomandă sistematizarea atentă a zonei din punct de vedere a colectării apelor meteorice, pentru ca infiltrația apelor meteorice în terenul de fundare să nu afecteze în timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

3.9. Adâncimea apei suferane

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -2,20m în ambele foraje efectuate. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zonă, grad K_s , T_c)

Conform normativului P100-1/ 2013, Municipiul Timișoara și implicit amplasamentul obiectivului de investiție se încadrează în zona de hazard seismic cu accelerația terenului pentru proiectare, $a_g = 0,2g$, perioada de colț $T_c = 0,70s$ și coeficientul de seismicitate $K_s = 1,16$.

Conform studiului geotehnic, se recomandă ca valoarea coeficientului de pat K_s să fie cuprinsă între 25 000 kN/m^3 ... 72 000 kN/m^3 .

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare, etc.)

Fondul construit existent este unul discontinuu, fără o ierarhizare a tipologiilor de construcții și funcțiuni. Regimul de înălțime are o creștere discontinuă dinspre Calea Urseni, spre Bd. Sudului, de la construcții cu funcțiunea de locuire individuală/ semicolectivă (regim de înălțime P+M/ P+1E) la construcții cu diferite funcțiuni (locuire colectivă, servicii, comerț, cazare, etc.) în regim de înălțime D+P+4E/ P+3E/ P+1E.

Amplasamentul nu se află sub influența zonelor construite protejate.

3.12. Echiparea existentă

În zona analizată, pe strada Mareșal Constantin Prezan există toate rețelele și echipamentele edilitare necesare (apă potabilă, canalizare menajeră, rețele electrice) la care viitorul obiectiv se va putea racorda, respectând condițiile impuse prin avizele de amplasament și legislația specifică în vigoare.

4. REGLEMENTĂRI

Propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a construcțiilor, privind:

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Prin tema de proiectare, beneficiarul dorește realizarea a două imobile cu funcțiunea de cazare, servicii conexe în regim de înălțime 2S+P+7E+Rr și de locuire colectivă în regim de înălțime 2S+P+5E, realizarea unei parări subterane și amenajare incintă. Planul Urbanistic de Detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin P.U.G. Timișoara și pentru stabilirea condițiilor de construire.

Proiectul implică o intervenție totală asupra sitului, iar soluția de arhitectură va respecta intimitatea spațiilor direct învecinate și vor fi propuse spații verzi amenajate peisagistic, precum și locuri de parcare în incintă.

Soluția constructivă se va cunoaște și detalia la momentul elaborării proiectului tehnic coroborat cu concluziile tuturor studiilor de specialitate care se vor realiza în vederea asigurării celei mai potrivite soluții de intervenție în contextul existent.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

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 volumetrică 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.

Se propune realizarea a două imobile cu funcțiuni diferite, astfel:

- Corpul 1: corp principal amplasat la frontul stradal, cu funcțiunea de cazare și servicii conexe în regim de înălțime 2S+P+7E+Rr;
- Corpul 2: corp secundar, amplasat în spatele parcelei, cu funcțiunea de locuire colectivă în regim de înălțime 2S+P+5E;
- Realizarea unui parcaj subteran comun pentru asigurarea necesarului de mașini și de a asigura toate spațiile auxiliare necesare acomodării.

Din punct de vedere constructiv, soluția tehnică va fi detaliată la faza DTAC și PTh.

Utilitățile se vor asigura prin branșament la rețelele municipale aflate pe strada Mareșal Constantin Prezan: apă, canalizare, gaz, electricitate, fibra optica, etc. .

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Caracteristicile principale ale construcțiilor propuse:

- Suprafața terenului, CF 401689:	4 059mp
- Suprafața construită maximă:	2 029mp
- Suprafața desfășurată maximă:	11 365mp
- Suprafață pavată maximă:	1 015mp
- Suprafață spațiu verde minim:	1 015mp

▪ CORP C1_HOTEL

- Funcțiunea propusă:	Spații de cazare, servicii, restaurant, spații tehnice și auxiliare
- Regim de înălțime imobil:	Imobil 2S+P+7E+Rr

▪ CORP C2_LOCUIRE COLECTIVĂ

- Funcțiunea propusă:	Apartamente de locuit, spații tehnice și auxiliare
- Regim de înălțime imobil:	Imobil 2S+P+5E

Parcajele necesare utilizatorilor sunt asigurate în proporție de două treimi în parcaj colectiv subteran și parțial la sol, respectându-se astfel condițiile impuse de P.U.G. Timișoara.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)

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.

- **Distanțe față de construcțiile existente**

Zona edificabilă propusă va avea următoarele alinimente:

Front stradal:

- 3m: retragere față de aliniament (str. Mareșal Constantin Prezan);

Limite laterale:

- față de limitele laterale de proprietate, construcțiile se vor amplasa la o distanță minima egală cu H/2 din înălțimea acestora măsurată la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5m;

Limita posterioară:

- 9m: retragere cu o distanță minima egală cu H/2 a construcțiilor propuse, dar nu mai puțin de 9m, din cauza faptului că se învecinează cu proprietăți încadrate în UTR destinate locuirii de tip individual (Liu);

- **Accese pietonale și auto**

Accesul pietonal, cât și cel auto vor fi amenajate din direct din rețeaua stradală existentă - str. Mareșal Constantin Prezan.

- **Accese pentru utilajele de stingere a incendiilor**

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face direct din strada Mareșal Constantin Prezan, și din interiorul parcelei prin intermediul drumului de incintă propus, cu lățimea de 6m, astfel încât să se asigure posibilitatea de intervenție la minim două fațade.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Parcela studiată nu prezintă construcții existente, iar construcțiile noi propuse se vor armoniza cu cele existente în vecinătate, astfel încât să genereze o dispunere cât mai aerisită în interiorul incheietei.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul. Pe parcela studiată nu există construcții în momentul de față.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul auto și pietonal pe parcelă se face direct din strada Mareșal Constantin Prezan.

Prin modul de amplasare izolat al clădirilor pe parcelă, se propune delimitarea acestora de o alee pietonală și carosabilă pe o singură latură - latura estică și sudică pentru imobilul destinat cazării, respectiv latura nordică pentru imobilul destinat locuirii colective. Parțial, se propune amenajarea a unor locuri de parcare la sol, perpendiculare pe latura estică, la o distanță 6 m față de circulația pietonală protejată aferentă imobilului 1.

Pentru o mai bună accesibilitate a utilizatorilor la imobilul destinat cazării, se propune realizarea unui al doilea acces, astfel încât să fie amenajată în aliniament o zonă pentru oprirea temporară a autovehiculelor în vederea debarcării și îmbarcării pasagerilor.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului analizat s-a realizat luând în considerare forma și topografia acestuia, amplasarea lui în raport cu terenurile și construcțiile din vecinătate, poziția față de artera de circulație și poziția față de punctele cardinale. Exploatarea zonei verzi se va face într-un mod cât mai eficient și estetic,

generând în interiorul parcelei zone de interacțiune și zone verzi ornamentale.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Terenul analizat nu este afectat de zone de protecție a monumentelor și nu prezintă un caracter special din punct de vedere arhitectural pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)

Nu este cazul. Prin intervenția propusă nu se generează surse de poluare particulare.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz)

Nu este cazul.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Spațiile verzi sunt în interiorul terenului analizat și deservește doar imobilele propuse. În incintă se vor amenaja spații verzi ambientale, pe teren natural, conform planșei de reglementări și de mobilare urbană.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterei majore din apropiere, respectiv de str. Mareșal Constantin Prezan. Aceasta are un profil specific arterelor principale de circulație (deschidere de aproximativ 18m), cu o parte carosabilă de aproximativ 13m (cu două benzi de circulație auto pe fiecare sens), delimitate de trotuare destinate pietonilor cu o lățime minimă de aproximativ 180 – 300cm. Strada asigură accesibilitatea la parcela analizată.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru conectarea carosabilului propus în interiorul parcelei la artera publică principală de circulație;
- racordarea accesului în parcajul subteran cu cota carosabilului propus în interiorul parcelei;
- o bună scurgere a apelor de suprafață;
- sistematizarea spațiilor verzi.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

▪ Alinierea construcțiilor

Amplasarea imobilelor propuse asigură însorirea pe o durată de minimum o oră și jumătate la solstițiul de iarnă, a încăperilor de cazare și de locuit, cât și din locuințele învecinate. Se va ține cont și de legislația în vigoare referitoare la securitatea la incendiu și sănătatea populației.

Regimul de aliniere al construcției:

Front stradal:

- 3m: retragere față de aliniament (str. Mareșal Constantin Prezan);

Limite laterale:

- amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit P.U.G. Timișoara, respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

- față de limitele laterale de proprietate, construcțiile se vor amplasa la o distanță minima egală cu H/2 din înălțimea acestora măsurată la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5m;

Limita posterioară:

- 9m: retragere cu o distanță minima egală cu H/2 a construcțiilor propuse, dar nu mai puțin de 9m, din cauza faptului că se învecinează cu proprietăți încadrate în UTR destinate locuirii de tip individual (Liu);

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța dintre fațadele paralele a două corpuri de clădire aflate pe aceeași parcelă, va fi minimă egală cu H/2 din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6m.

Amplasarea subsolului pe parcelă:

- zona de implantare a subsolului poate fi până la limitele de proprietate, dar tinându-se cont de necesarul de spațiu verde necesar.

▪ **Regimul de înălțime propus**

Se propune un regim de înălțime care respectă cotele înălțimilor maxime permise prin P.U.G. Timișoara, măsurate la atic, în punctul cel mai înalt.

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;
- Notă: Spațiile tehnice de la nivelul teraselor superioare pot depăși limitele maxime date de P.U.G. Timișoara.

▪ **Procentul de ocupare propus**

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

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

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

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Rețelele vor fi dimensionate pentru a deservi dezvoltarea proiectată. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice existente. Costurile de echipare tehnico-edilitare, exitinderi de rețele și bransamente rețele vor fi suportate de către inițiatorul prezentei documentații.

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

▪ **Alimentare cu energie electrică**

La proprietate există un bransament electric, prin intermediul căruia imobilele propuse vor fi racordate la

rețeaua electrică existentă.

▪ **Alimentare cu apă**

Se prevede realizarea unui racord la rețeaua publică de apă existentă pe strada Mareșal C. Prezan.

▪ **Canalizare, ape uzate menajere**

Se prevede realizarea unui racord la rețeaua publică de canalizare existentă pe strada Mareșal C. Prezan.

▪ **Alimentarea cu căldură a imobilului**

Imobilele propuse își vor asigura căldura prin intermediul unor centrale termice generale pentru fiecare în parte. Se va realiza un bransament la rețeaua de gaz existentă.

▪ **Instalații de telecomunicații**

Se prevede realizarea de bransamente de IT/C pentru construcțiile propuse.

▪ **Colectarea și depozitarea deșeurilor**

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate în spații special amenajate sau pe platforme betonate pentru fiecare imobil, iar periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității. În ceea ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare a deșeurilor, se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

Suprafața teren = 4 059mp

CF 401689 – situație propusă

Bilanț teritorial	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafață amplasament	4 059	100%	4 059	100%
Zonă ocupată de imobile cu servicii de cazare, servicii conexe și locuire colectivă	-	-	max. 2 029	max. 50%
Zonă parcuri/ circulații auto și pietonale în interiorul parcelei	-	-	1 015	max. 25%
Zone verzi amenajate în interiorul parcelei	-	-	1 015	max. 25%

5. CONCLUZII

▪ **Consecințele realizării obiectivelor propuse**

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.

▪ Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D., indicativ GM 009 – 2000, aprobat de Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

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.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurată infrastructura necesară, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

▪ Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Considerăm intervenția ca fiind oportună zonei, deoarece prin prezenta propunere se optimizează aspecte legate de starea actuală a fondului construit existent. De asemenea, propunerea respectă reglementările zonei, conform P.U.G. Timișoara în vigoare.

Specialist RUR
Arh. Suci Alideia



Întocmit
Arh. Răcășan Ciprian

