

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

PROIECT: P.U.Z. - CONSTRUIRE HALĂ DEPOZIT ȘI BIROURI, AMENAJARE INCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

AMPLASAMENT: Calea Șagului, CF nr. 445052, Timișoara, jud. TIMIȘ

BENEFICIAR: S.C. VALMORE INDUSTRIE S.R.L.

FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE

BORDEROU PIESE SCRISE

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

BORDEROU PIESE DESENATE

-
- pl. nr. A01. ÎNCADRARE ÎN ZONA
-
- pl. nr. A02. STUDIU CVARTAL
-
- pl. nr. A02a. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE
-
- pl. nr. A03. REGLEMENTARI URBANISTICE
-
- pl. nr. A04. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE
-
- pl. nr. A05. PROPRIETATEA TERENURILOR
-
- pl. nr. A06. VOLUMETRII, PERSPECTIVE
-

MEMORIU DE PREZENTARE - P.U.Z. - CONSTRUIRE HALA DEPOZIT ȘI BIROURI, AMENAJARE INCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării	<u>P.U.Z. - CONSTRUIRE HALA DEPOZIT ȘI BIROURI, AMENAJARE INCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN</u>
Beneficiar	S.C. VALROM INDUSTRIE S.R.L.
Amplasament	Calea Șagului, CF nr. 445052, Timișoara, jud. TIMIȘ
Proiectant general	s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.
Proiectant arhitectură	s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.
Număr proiect	/ 2018
Faza de proiectare	Studiu de oportunitate

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Incadrarea in localitate, limite, vecinătăți

Zona studiată este amplasată în partea de sud a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara.

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

- în partea de nord: parcelă liberă de construcții nr. Cad. 426849;
- în partea de vest: parcelă nr. Cad. 445730 cu construcții tip hală conform plan de situație;
- în partea de sud: parcelă nr. Cad. 405297 cu construcții tip hală conform plan de situație;
- în partea de est: Calea Șagului.

2.2. Descrierea amplasamentului. Evoluția zonei.

Terenul studiat este alcătuit dintr-un teren, înscris în CF nr. 445052, având o suprafață de 5797 mp, se află în proprietatea privată a S.C. VALROM INDUSTRIE S.R.L., inițiatorul acestui proiect. Terenul este situat în intravilan, iar ca și categorie de folosință este curți-construcții.

Funcțiuni

Conform P.U.G. aprobat prin HCL 157 din 2002 prelungit prin HCL 131/2017: Parțial zona unități industriale, parțial zonă propusă de depozitare/ prestări servicii, parțial afectată spații verzi amenajate.

2.3. Echipare edilitară

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

3. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. TIMIȘOARA

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 zona Ec – ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP RETAIL, CASH&CARRY, SHOWROOM, COMERȚ DE TIP BOX.

Conform P.U.G. actual aprobat prin HCL 157 din 2002 prelungit prin HCL 131/2017: Parțial zona unități industriale, parțial zonă propusă de depozitare/ prestări servicii, parțial afectată spații verzi amenajate.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, INDICATORII PROPUȘI

4.1. Elemente de tema

Potrivit temei lansate de beneficiar s-a dorit realizarea unei hale tip depozit și birouri.

Pentru asigurarea accesului la clădiri s-au propus realizarea unui drum colector, paralel cu Calea Șagului, ce continuă din drumul existent de pe parcela nr. Cad. 425987.

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

Indici urbanistici

Construcția propusă se va amplasa respectând următoarele reguli:

- fata de limitele laterale (nord și sud), se va respecta o retragere de minim 2.00 m (dacă sunt ferestre) sau 60 cm (dacă nu sunt ferestre)
- fata de drumul colector propus se va păstra o distanță de minim 10 m
- amplasarea în interiorul parcelei se va realiza cu respectarea Codului Civil și a planșei de Reglementări urbanistice din cadrul P.U.Z..
- regimul maxim de înălțime admis pentru locuire colectiva și funcțiuni complementare este de P+1E.

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ		Procent din suprafața atribuită
	Suprafață (mp)	Procent total (%) din	Suprafață (mp)	Procent total (%) din	

					proiectului
Teren curți construcții intravilan	5797 mp	100.00	-	-	-
Construcție depozitare și birouri	-	-	1087.56	18.76	22.92
Alei auto, alei pietonale, parcări și platforme	-	-	2707.73	46.71	57.08
Zone verzi	-	-	948.82	16.37	20.00
Suprafață atribuită proiectului	-	-	4744.11	81.84	100.00
Suprafață cedată drum	-	-	812.29	18.16	18.16
TOTAL	5797 mp	100.00	5797 mp	100.00	100.00

Indici urbanistici propusi ZONĂ DEPOZITARE ȘI BIROURI

POT 50%

CUT 1.0

Regim maxim de înălțime propus: P+1E

Întocmit,
arh. Căpraru Roxana

Sef de proiect,
arh. Ionașiu Adrian Florin