

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

PROIECT: ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE SUPERMARKET, AMENAJARE INCINTA, PARCARE, ZONĂ DE APROVIZIONARE MARFĂ, SIGNALISTICĂ, ÎMPREJUMUIRE, REȚELE UTILITĂȚI ÎN INCINTA, GOSPODĂRIE DE APĂ, SOLUȚIE DE TRAFIC, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI RACORDAREA LA UTILITĂȚI, nr. 475, august 2013

AMPLASAMENT: Timișoara, B-dul Cetății, nr.1A, județul Timiș

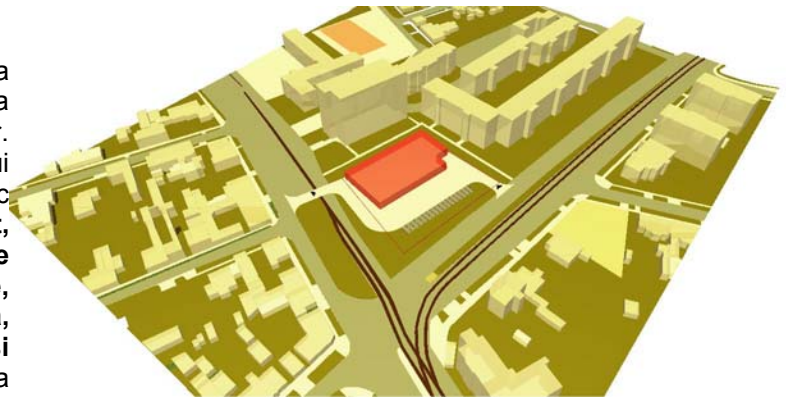
BENEFICIAR: s.c. ART s.r.l.

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

MEMORIU NONTEHNIC

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului s.c. ART s.r.l., ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2204 din 05.07.2013 de către Primăria Municipiului Timișoara, legat de realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu în vederea realizării **unui supermarket, amenajare incintă, parcare, zonă de aprovizionare marfă, signalistică, împrejmuire, rețele de utilități în incintă, gospodărie de apă, soluție de trafic, organizare de șantier și racordarea la utilități**, situat în localitatea Timișoara, B-dul Cetății, nr. 1A, județul Timiș.



Terenul este înscris în C.F. 420343, cu nr. Top. 26609/02 și are o suprafață totală de 3230 mp și se află în intravilanul localității Timișoara. Acesta are în prezent funcțiunea conform P.U.D. Zonă cu funcțiunea de locuire, birouri/ servicii/ spații comerciale.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul ce face obiectul proiectului este liber de construcții, la fel ca și parcela ce-l delimitează Nr. Top. 26609/1/2. Acesta este situat în partea de vest a Municipiului Timișoara la intersecția dintre B-dul Cetății și Calea Bogdanestilor.

Vecinătatea la vest și nord o reprezintă terenul ocupat de blocuri de locuințe, la sud și est de drumuri carosabile. Astfel, zona studiată este delimitată pe latura de vest și nord de blocuri de locuințe P+10E și respectiv P+4E, la est un drum carosabil format din 4 benzi de circulație auto (2 benzi pe un sens) și trotuare pietonale, iar la sud de un drum carosabil format din 2 benzi de circulație auto și trotuare pietonale. Parcela este accesibilă auto dinspre drumul care o delimitează la sud și est. B-dul Cetății este o stradă de categoria a II-a cu 4 benzi de circulație (cate 2 pe sens) și cu o linie dublă de tramvai, traseul 4, amplasată central în platforma proprie. Calea Bogdanestilor amplasată la sud pe acest sector are un carosabil de 7,0 m și o linie simplă de tramvai, traseul 5 în platforma proprie. Cele două străzi reprezintă traseul inelului 3 de circulație a municipiului Timișoara.

Caracterul general al zonei din punct de vedere funcțional, este de locuire, birouri, servicii și spații comerciale:

- în partea de nord și de vest, zona este delimitată de blocuri de locuințe și o școală;
- în partea de sud- Calea Bogdăneștilor (la sud de Calea Bogdăneștilor se află o zonă de locuire);
- în partea de est – Bulevardul Cetății (la est de Calea Cetății, avem o zonă de locuire).

În ceea ce privește regimul de înălțime avem în partea de nord și de vest, un regim de înălțime de P+10E, respectiv P+4E. Regimul zonei de locuire (la sud de Calea Bogdăneștilor) avem P/P+1/P+2, regimul de înălțime predominant este de parter. La est de Bulevardul Cetății, avem un regim de înălțime de P/P+1/P+2/P+1+M.

Aspectul arhitectural urbanistic general este dat de caracterul general al zonei de locuire cu funcțiuni

complementare și servicii, și de regimul de înălțime crescut în partea de nord-vest și scăzut în partea de sud-est.

3. SITUAȚIA PROPUȘĂ

În conformitate cu tema program și a solicitării beneficiarului, se dorește realizarea unei construcții cu funcțiunea de supermarket în regim de înălțime maxim de P+1E, având parcări, zonă de aprovizionare marfă, împrejurire. În cadrul proiectului se vor realiza și amenajarea incintei, rețelele de utilități, gospodăria de apă, soluție de trafic și racorarea la utilități.

Suprafata teren:	3230,00mp.....	100,00%
Suprafata construcție:	1358,58mp.....	42,06%
Suprafata zonă verde:	423,84mp.....	13,12%
Suprafață drumuri interioare, parcări		
1447,81mp.....		44,81%

Indici urbanistici:

Procentul de ocupare a terenului:

- P.O.T maxim admis 80%

Coeficientul de utilizare a terenului:

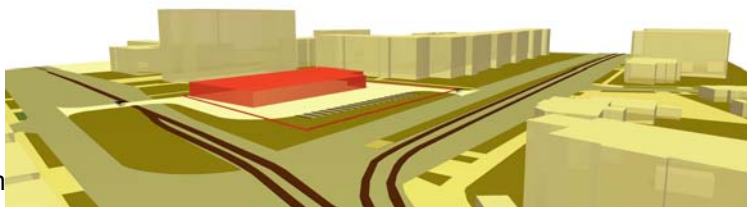
- C.U.T. maxim admis 0,80

Regimul de înălțime maxim admis:

- maxim 10m, maxim P+1E

Regimul de aliniere

- construcțiile vor respecta o retragere de minim 12,255m față de limita terenului la est;



Funcțiunea dominantă va fi SUPERMARKET.

Suprafata de teren studiata va fi zonificata astfel:

- zona de circulatii auto, parcaje, biciclete si pietonale;
- zona construita - care cuprinde: construirea unei cladiri de max. P+1E;
- zona de spatii verzi.

Funcțiunile complementare admise sunt: spatii verzi, parcaje supraterane, drumuri de acces, instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, împrejurire incintă.

- Accese carosabile

Parcela fiind adiacentă la două drumuri principale: Calea Bogdăneștilor si B-dul Cetatii, accesul se va face direct din acestea, pe dublu sens, către parcajele supraterane din interiorul parcelei.

- Accese pietonale

Suprafața din jurul clădirii se va dala si se vor prevedea cu insule de verdeață. Accesul pietonal se va asigura din acest spatiu pietonal dalat.

- Pista de biciclisti

Paralel cu accesul auto se prevede realizarea unei piste de biciclisti de latimea de 1m.

Întocmit,
arh. Carla Dudaș

Sef de proiect,
arh. Ionașiu Adrian