

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 216/2013



PLAN URBANISTIC DE DETALIU:

„Construire hala de depozitare si birouri in regim de inaltime P+1E”

Zona aflata in studiul de fata se afla in jud. Timis, Municipiul Timisoara, si reprezinta terenul identificat prin CF 435525 Timisoara, Nr. Top. 435525 aflat în proprietatea DI. NOVAC Ioan si a sotiei NOVAC Cristina Petruta.

Pe acest teren la cererea beneficiarului se doreste realizarea unei constructii de tip hala care sa adaposteasca functiunea de depozitare si cea de birouri.

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- dimensionarea constructiilor și a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat și a temei de proiectare,
- rezolvarea circulatiei carosabile și pietonale,
- realizarea numarului necesar de parcaje in conformitate cu prevederile in vigoare
- echiparea cu utilitati.

Prin P.U.G. pentru zona studiata se prevedea ca aceasta zona sa fie destinata unitatilor industriale, depozitarii si prestarii de servicii – astfel ca functiunea propusa se incadreaza in prevederile actuale ale PUG.

De asemenea mai dorim sa mentionam faptul ca in cvartalul din care face parte parcela aflata in studiu, exista deja un numar de 5 hale pentru functiuni industriale, de depozitare si prestari servicii dintre care 3 sunt aprobate in ultimii 5 ani, astfel ca proiectul propus se integreaza foarte bine in contextul actual.

Conform P.U.G. – ului in curs de aprobare, in zona studiata strada de pe care se face accesul – respectiv D.S. 1266 – Str Ovidiu Cotrus este prevazuta sa ajunga la un profil de 26.00m.

Anterior elaborarii acestui proiect s-au studiat:

- **Planul Urbanisti General al Municipiului Timisoara** aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007;

- **Anexa 6 la PUG in curs de aprobare** cu profilele stradale propuse pentru Municipiul Timisoara;
- P.U.Z. „Complex de productie, depozitare si servicii” – aprobat prin HCL 78/2012;
- P.U.Z. „Construire parc industrial” – in curs de aprobare 2013;
- P.U.Z. „Zona depozitare si servicii” – aprobat prin HCL 228/2008;
- P.U.D. „Amenajare baza sportiva si anexe” – aprobat prin HCL 403/2009

Din punct de vedere al vecinatatilor:

Terenul studiat este situat în teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara si este delimitat astfel:

- la nord vest: parcela proprietate privata Nr. Cad. 423639 cu o hala in regim de inaltime P+M;
- la sud: Str. Ovidiu Cotrus – D.S. 1266;
- la nord est: parcela aflata in proprietate privata Nr. Cad 434473 cu o constructie in regim de inaltime P+1E+M.

Terenul se afla în partea centrala a judetului Timiș, în intravilanul Municipiului Timisoara, pe Str. Ovidiu Cotrus – in nordul acesteia. Strada de pe care se face accesul este una radiala din reseaua radial-concentrica a Timisorii, ea fiind accesibila din Calea Sagului.

In incinta s-a prevazut o platforma carosabila cu doua sensuri in legatura cu accesul prevazut, careia ii sunt adiacente un numar de 20 parcaje – calculate in conformitate cu Anexa 2 a RLU „Norme locale privind determinarea numarului locurilor de parcare”. De asemenea se mai prevede un acces pietonal racordat la un trotuar ce margineste cladirea propusa in sud.

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Datorita amplasarii parcelei (in unghi ascutit fata de strada) aliniamentul va fi unul ritmat, intrucat cladirile deja existenta sunt aliniate fata de limitele laterale, in unghi fata de axul stradal.

Retragerea fata de aliniament a fost stabilita la 5.00 metri de la marginea finala (26.00 m profil transversal) a Str. Ovidiu Cotrus spre limita sudica a parcelei, respectiv un minimum de 1.00 m fata de limitele laterale – estica si vestica si 6.00 m fata de limita posterioara dinspre nord.

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. existent = 0.00%, P.O.T. maxim admis = 55.00%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. existent = 0.00, C.U.T. maxim admis = 1.50

H maxim = 9.00 m

Obiectiva de utilitate publica:

Situatie existenta: Suprafata totala parcela S = 2492.00 mp

Situatia propusa: Suprafata proprietate privata	S=2199.15 mp – 88.25 %
Suprafata cedata domeniului public	S= 292.85 mp – 11.75 %

Intocmit
Arh. BELEA Daniel