

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.01 – Date de recunoastere a documentatiei:

Initiator:	S.C. NESTLE ROMANIA S.R.L. Bucuresti, str. George Constantinescu nr. 3, sc. A, et. 7, sector 2
Amplasament:	Timisoara, str. Amforei nr. 4a
Proiectant:	S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L. Timisoara, str. Ion Ionescu de la Brad nr. 1, et. 1
Denumirea proiectului:	PUD - Cladire pentru comert, servicii si locuinte, amenajare locuri de parcare, racord la drumul public, drumuri si retele de incinta, amenajari exterioare, imprejmui, reclame luminoase
Data elaborării:	IULIE 2015
Faza:	P.U.D.
Nr. proiect:	221 / 2015

1.02 – Obiectul documentatiei:

Documentația de fata s-a întocmit la cererea initiatorului, în vederea realizarii unei investitii pe amplasamentul din Timisoara, str. Amforei nr. 4a. Stabilirea conditiilor de sistematizare urbana sunt necesare in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire pentru obiectivul: „Cladire pentru comert, servicii si locuinte, amenajare locuri de parcare, racord la drumul public, drumuri si retele de incinta, amenajari exterioare, imprejmui, reclame luminoase, organizare de șantier”.

2. SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata prin PUD este situata in intravilanul municipiului Timisoara, in cartierul Circumvalatiunii. Parcela care a generat PUD este in proprietatea initiatorului, are o suprafata de 1.305 mp si este inscrisa in CF nr. 414703 cu nr. top. 26224/2/1/1/1/2;26224/2/1/1/1/1/2/2. Accesul pe parcela sa face dinspre str. Amforei.

Vecinatatile sunt:

- la nord si vest: scoala generala nr. 18;
- la sud-vest: str. Amforei;
- la sud-est: constructii cu caracter provizoriu (pe colt cu str. Teiului);
- la nord-est: gradinita nr. 36.

Ridicarea topografica releva un teren relativ plan, cu diferente de nivel de max. 90 cm, descrescatoare intre cotele din zona de nord si cele din sud-vest (dinspre str. Amforei). Forma in plan este neregulata si asa cum rezulta si din actele de proprietate, parcela este neconstruita.

Caracterul amplasamentului studiat si a vecinatatilor este unul mixt, fiind constituit din:

- blocuri de locuinte P+4, pe partea opusa a strazilor Amforei si Teiului;
- scoala si gradinita pe parcelele vecine dinspre nord si vest, urmate de o policlinica;
- constructii cu caracter provizoriu (tip kiosk) pe terenul invecinta, la coltul dintre strazile Amforei si Teiului, respectiv sala si teren de sport pe partea opusa acestora.

Datorita in special a caracterului parcelei vecine (cu constructii provizorii), amplasata la intersectia strazilor Amforei si Teiului, nu putem vorbi de un aspect urbanistic coerent sau de repere existente care ar trebui avute in vedere la amplasarea cladirii propuse prin PUD.

Din punct de vedere al tipului de proprietate / destinatie, avem in zona imobile cu specific public sau semipublic (scoala, gradinita, sala si teren de sport, policlinica) si proprietati private – de tip colectiv (blocuri de locuinte) respectiv individuale (terenul invecinat in partea de sud-est).

3. REGLEMENTARI

Prezentul demers are ca scop stabilirea reglementarilor urbanistice in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire pentru obiectivul: „Cladire pentru comert, servicii si locuinte, amenajare locuri de parcare, racord la drumul public, drumuri si retele de incinta, amenajari exterioare, imprejmuiiri, reclame luminoase, organizare de şantier”.

In acest sens, prezentul PUD defineste parametrii extremi (maximali / minimali) in care se va incadra proiectul din faza DTAC.

Din punct de vedere functional, vor fi admise urmatoarele utilizari ale constructiei propuse: locuire colectiva, activitati administrative si pentru servicii, financiar-bancare, comerciale, culturale, de invatamant, de sanatate, de turism, hotel etc.

De asemenea se vor admite utilizari care sa deserveasca functiunile principale. Acestea pot fi: parcar, garaje sub- si supraterane, instalatii si constructii aferente infrastructurii tehnico-edilitare, elemente de signalistica.

Se vor permite si activitati de tip tertiar ale locatarilor, desfasurate in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala, ca de ex. servicii profesionale sau

manufacturiere, cu conditia sa aiba acces public limitat (ocazional), sa se desfasoare exclusiv in interiorul locuintei si sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala.

Nu se vor admite: activitati industriale, depozitare en-gros sau constructii provizorii.

Dat fiind caracterul vecinatatilor, constructia propusa va fi amplasata in front discontinuu (deschis), incadrandu-se in zona maxima de implantare, evidentiata in plansa nr. 2 – "Reglementari Urbanistice", cu respectarea urmatoarelor retrageri minime:

- fata de limita sud-vestica (str. Amforei): 3m;
- fata de limita vestica (scoala gen. 18): 2m;
- fata de limitele nordice si nord-estice: cu o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa sau la aticul etajului curent, dar nu mai putin de 6m;
- fata de limita estica / sud-estica: cu o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa sau la aticul etajului curent, dar nu mai putin de 4,5m.

Pe suprafatele afectate de retragerile impuse vor putea fi amenajate cai de circulatie, locuri de parcare, puncte de bransament / conexiune, imprejmui, spatii verzi sau elemente de signalistica.

Regimul maxim de inaltime al constructiei propuse va fi de (1-2S)+P+3E+M sau (1-2S)+P+3E+Er, iar inaltimea maxima la cornisa sau la aticul etajului 3 nu va depasi 12m. Inaltimea totala a cladirii nu va depasi 16m la coama masardei sau la aticul etajului retras. Etajul retras va avea o retragere de minim 1,80m fata de planul fatadei etajului inferior. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu conditia incadrării in inaltimele definite anterior.

Cladirea se va racorda la utilitatile existente de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telecomunicatii, acestea fiind prezente in imediata apropiere a amplasamentului. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Se va prevedea un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire), destinat colectarii deseurilor, acestea urmand a fi evacuate de catre compania de salubritate, pe baza de contract incheiat cu locatarii cladirii.

Imprejmuirile spre spațiul public (str. Amforei) vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Accesul pe parcela se va realiza prin intermediul unui racord propus la strada Amforei, cu o latime maxima de 6m.

In interiorul parcelei studiate se vor realiza drumuri de incinta, trotuare, parcuri si spatii verzi. Numarul locurilor de parcare va fi stabilit functie de utilizarea proiectata a cladirii la faza DTAC, conform Normelor locale – anexa 2 la PUG, pentru fiecare functiune in parte.

Vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a parcelei, conform Anexei 6 – punctul 6.1.2 din RGU.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Cladire pentru comert, servicii si locuinte – Timisoara, str. Amforei nr. 4a

In tabelul de mai jos sunt prezentati indicii urbanistici raportati la suprafata parcelei studiate, in situatia existenta si respectiv propusa:

	Existent	Propus
POT max.	0	40%
CUT max.	0	2

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Prezentul PUD are un caracter de reglementare ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de utilizare al terenului, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata. Dupa aprobarea in Consiliul Local, Planul Urbanistic de Detaliu se va integra in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara si se va putea trece la elaborarea proiectului in faza DTAC si obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivul propus.

Intocmit,

Arh. George Ciuhandu
SC MG BUILDING DESIGN SRL