

Memoriu nontehnic

Prezenta documentatie are ca obiect studiarea unui teren situat in cartierul Elisabetin din Timisoara, in suprafata de 2.387 mp teren in intravilan, aflat in proprietate privata.

Pe terenul in discutie se afla cladiri de birouri si hale destinate productiei. Explozia investitiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitarilor de unitati de locuit si servicii in Timisoara. Conform prevederilor noului P.U.G. al Municipiului Timisoara aflat in aprobare se prevede pe aceasta parcela zona mixta – locuinte si servicii

Prin acest PUZ se doreste sa se schimbe functiunea terenului din zona de unitati industriale in zona mixta – locuinte si servicii, in vederea corelarii intereselor publice si private intr-o solutie viabila din punct de vedere estetic si functional spre beneficiul comunitatii.

Conform PUD aprobat prin HCL 97/1998 preluat de PUG, terenul studiat se afla in zona de unitati industriale existente, unde isi desfasoara activitatea S.C Oglinda S.A. Terenul se afla in zona partiala de protectie a monumentelor istorice, fiind amplasat in cartierul rezidential Elisabetin. Cele mai notabile interventii in zona cu implicatii directe asupra parcelei studiate sunt: Hotel Perla, Hotel Reghina, Lotus residence

Pe teren exista cladiri de birouri si hale metalice de productie. Ca si aspect exterior, nu se incadreaza cu functiunea predominant rezidentiala a zonei, cu caracter coerent, cu toate serviciile necesare bunei functionarii. Exista scoli, biserici, spitale, unitati de cazare, de comert, etc

Functiunea cladirilor propuse va fi de: cladiri de locuit cu parter comercial sau care la parter sa adaposteasca sedii de firma, servicii sau alta destinatie, cladiri administrative/ birouri, servicii, reprezentante firme, sedii financiar bancare, constructii comerciale, comert alimentar si nealimentar, unitati de comert cu amanuntul, baruri si restaurante, parcuri subterane, terane si supraterane, imprejmui, platforme colectare deseuri menajere. Functiunile comerciale si de servicii vor respecta urmatoarele conditii: sa nu genereze transport greu, sa aibe posibilitatea de a asigura stationarea vehiculelor in parcela proprie, sa fie activitati nepoluante fara riscuri tehnologice, fara incomodari datorate utilizarii incintei pentru depozitarea de deseuri.

Se interzic: activitati de productie idustriala, depozite engross, activitati de crestere a animalelor, baze de transport tehnologic, platforme de spalare auto, depozit de combustibil

Amplasarea cladirilor: la strada se va face pastrand aliniamentul stradal existent; pe latura de V cladirile se pot amplasa pe calcan; pe latura de E, in vecinatatea biserci, cladirile se vor retrage cu 3m la parter pe o inaltime de 3,5m si 2m la etajele superioare iar in rest cu minim jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii propuse; pe latura de S cladirile se vor retrage cu 10m fata de limita parcelei.

Regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane S+P+3E+M / Er; la strada regimul de inaltime admis este de cinci nivele supraterane; înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m; înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 24 m.

Se va asigura un loc de parcare pe apartament, in interiorul parcelei, suprateran sau la subsol

Conform PUG Timisoara, vor fi prevazute plantatii ornamentale si spatii verzi compacte de minim 25% din suprafata terenului; se vor mentine spatiile verzi plantate de aliniament, de-a lungul strazilor.

Constructiile noi se vor racorda la retelele existente de apa, canalizare, gaz si de energie electrica

Indici de ocupare si utilizare a terenului: POT maxim = 50%, CUT maxim suprateran = 2,5