

# MEMORIU NONTEHNIC -PUD

---

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU SERVICII, BIROURI SI COMERT IN REGIM DE INALTIME P+2E CF. 405218

### 1. INTRODUCERE

#### *1.1. Date de recunoaștere a documentației*

Denumirea lucrării	:	<b>ELABORARE PUD: CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU SERVICII, BIROURI SI COMERT IN REGIM DE INALTIME P+2E C.F. 405218</b>
Nr. proiect	:	<b>Proiect nr. 14/2019</b>
Beneficiar	:	<b>S.C. EASTERN DIGITAL S.R.L.</b>
Urbanism	:	<b>S.C. STUDIO UNU DE ARHITECTURA S.R.L.</b>
Faza de proiectare	:	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU(P.U.D.)</b>
Data elaborării	:	<b>OCT 2019</b>

#### *1.2. Obiectul lucrării*

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat in Timisoara, str. Grigore Alexandrescu, nr 88; in vederea construirii unui imobil pentru servicii, birouri si comert care sa completeze fondul construit existent.

Documentatia stabileste conditiile tehnice pentru constructia propusa in ceea ce priveste amplasarea pe parcela si conformarea arhitectural-volumetrica in corelare cu cadrul construit existent.

### 2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat se află in intravilan Timisoara, in partea nordica a localitatii, cu acces din strada Grigore Alexandrescu si face parte din UTR 16.

Strada Grigore Alexandrescu prezinta pe frontul sudic parcele care sunt in mare parte ocupate de constructii in timp ce frontul nordic este reglementat prin PUZ-uri recent avizate a caror parcele abia incep sa fie ocupate de constructii.

Strada Grigore Alexandrescu este prevazuta a fi extinsa la 2 benzi de circulatie pe sens fiind parte din inelul IV.

Beneficiarul documentației este:

**S.C. EASTERN DIGITAL S.R.L.** - S teren = 2641mp- C.F. nr. 405218

Terenul este ocupat de o constructie in regim de inaltime P+1E si o anexa parter rezultate in urma obtinerii Autorizatiei de Construire :

**AC nr. 207/26.02.2015: Modificari interioare si exterioare la hala depozitare existenta si extindere**

cu un corp administrativ (cu pastrarea regimului de inaltime existent) rezultand hala de depozitare, showroom si birouri in regim P+1E. Construire anexa parter. Zona C modificata prin:

**AC nr 393/19.04.2016** Constructii pentru servicii si depozitare - Modificare fatada si modificari interioare la lucrarile autorizate cu AC nr. 207/26.02.2015

La intocmirea acestui plan urbanistic de detaliu, s-au luat in considerare studiile aprobate in zona adiacenta a amplasamentului si planurile urbanistice avizate care stabilesc directiile de dezvoltare a teritoriului precum si reglementariile urbanistice aprobate:

- PUG Timisoara (în vigoare și în curs de actualizare),
- PUZ aprobat cu HCL 499/2007 "Locuinte colective si functiuni complementare"
- PUZ aprobat cu HCL 175/2004 "Locuinte si dotari"
- PUZ aprobat cu HCL 244/2019 "Dezvoltare zona rezidentiala si servicii"

### **3. SITUATIA EXISTENTA**

Terenul studiat este situata in interiorul teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara, in partea de nord si face parte din UTR 16- zona de locuinte individuala sau pentru maxim doua familii si functiuni complementare.

Cvartalul din care face parte terenul este structurat diferit pentru cele 4 strazi perimetrare. La str. Grigore Alexandrescu, linga terenul in studiu, in zona centrala, pe partea de sud parcele existente cu dimensiuni mari >2500mp cu adancime mare >100m, cu frontul intre 22-38m; in timp ce parcele situate in spatele acestora (cu acces din strada Milos Cineaski pastreaza adancimea mare >93m dar au frontul mai mic 8-18m. Parcelarile recent avizate pe partea de nord a strazii. in fata terenului sunt de mari dimensiuni.

Parcele mari din partea de sud a strazii, vecine lotului in studiu nu sunt toate ocupate de constructii, (cele ocupate de constructii au functiunea de servicii) in timp ce celelalte loturi prezinta constructii pe teren-locuinte.

In proximitate se gaseste piata de lemn, piata de automobile, piata pentru comert cu amanuntul cat si piata en-gros.

Terenul care face obiectul acestei documentatii are acces auto (autorizat prin Aviz Comisie de Circulatie) din strada Grigore Alexandrescu.

In prezent, strada Grigore Alexandrescu (asfaltata), între Calea Torontalului și Strada Ovidiu Balea, are câte o bandă de circulație auto pe sens, spațiu verde de aliniament și trotuar numai aferent UTR16- frontul sudic al strazii.

Prin P.U.G. al Municipiului Timișoara – revizia 4 în lucru este prevăzută lărgirea acesteia la un profil de 30m, care să includă câte 2 benzi de circulație pe sens, trotuare, pista de biciclete și spații verzi de aliniament pe ambele părți.

#### **VACINATATI**

În prezent, terenul inscris in C.F. nr. 405218, este construit si are suprafata de 2641mp.

Vecinatile terenului studiat sunt urmatoarele:

nord-vest: str. Grigore Alexandrescu

nord-est: proprietate privata

sud-est: 3 proprietati private

sud-vest: proprietate privata

#### **OCUPAREA TERENULUI**

La data emiterii certificatului de urbansim nr. 4806 din 29.11.201, terenul inscris in CF 405218 cu suprafata de 2641mp, eset ocupat de constructii edificate dupa obtinerea:

**AC nr. 207/26.02.2015:** Modificari interioare si exterioare la hala depozitare existenta si extindere cu un corp administrativ (cu pastrarea regimului de inaltime existent) rezultand hala de depozitare, showroom si birouri in regim P+1E. Construire anexa parter. Zona C modificata prin:

**AC nr 393/19.04.2016** Constructii pentru servicii si depozitare - Modificare fatada si modificari interioare la lucrarile autorizate cu AC nr. 207/26.02.2015

Pe teren se gaseste o cladire in regim de inaltime P+1E, o anexa parter si un teren de tenis neintabulat.

Terenul este plan.

POT existent= 15%

CUT existent=0,29

#### DESTINATIA CLADIRILOR

Terenul a fost ocupat initial de o cladire parter cu destinatia hala depozitare care ulterior a fost extinsa cu functiunea de servicii- birouri si showroom.

Terenurile vecine sunt ocupate de constructii cu destinatia servicii.

La aceasta data se remarca eforturile care se intreprind pentru dezvoltarea zonei, fiind intocmit si aprobat pe terenurile de vis a vis un plan urbanistic zonal "Dezvoltare zona rezidentiala si servicii" (PUZ aprobat cu HCL 244/2019) care completeaza alte PUZ-uri aprobate in zona care urbanizeaza si reglementeaza str. Grigore Alexandrescu pe partea de nord.

Atfel se remarca faptul ca, in zona studiata, propunerile avizate pentru partea de nord a str.

Grigore Alexandrescu, propun de-a lungul strazii parcele cu destinatia servicii, care vin in completarea celor existente in partea de sud a strazii- vecinii stanga dreapta al terenului studiat.

#### **4. REGLEMENTARI**

In perimetrul studiat, se propune amplasarea unei noi cladiri, in regim de inaltime P+2E in partea din spate a parcelei (in locul terenului de tenis neintabulat, constructie care sa se integreze in fondul construit existent pe parcela in corelare cu constructiile de pe lotul vecin.

Accesul auto si pietonal, existent, este asigurat pe parcela din strada Grigore Alexandrescu.

Aleea auto/pietonala existenta in incinta va fi continuata pana in spatele terenului, la fel si locurile de parcare propuse urmaresc dispunerea celor existente de-a lungul lateralei din SV.

Constructia propusa se va amplasa cu retragere de 2,00m fata de limita de proprietate din NE in continuarea constructiilor existente.

Constructia va fi retrasa cu minimum 6m fata de spatele parcelei.

Regimul de inaltime propus este de P+2E.

POT propus 35,5%

CUT propus 0,93

Inaltimea maxima a constructiei 10,7m (cornisa)

38 Locuri de parcare propuse

Destinatie constructie propusa: Servicii, birouri, comert

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se cont de:

-tipologia de ocupare a terenului existent(aflat in studiu cat si terenurilor vecine)

-asigurarea unei coerente a zonei construite in raport cu vecinatatea

- realizarea unui traseu auto/pietonal si amplasarea locurilor de parcare optim

-prefigurarea unei zone verzi compacte, organizata in jurul cladirilor.

#### ***Lucrari rutiere***

Pentru realizarea si functionarea investitiei propuse nu se prevad lucrari rutiere din strada Gr. Alexandrescu. Accesul existent va fii cel care va deservii aleea auto comuna constructiei existente cat si a constructiei propuse.

Accesul existent are poarta amplasata retrasa fata de aliniamentul stradal. Acest acces nu se modifica in momentul realizarii extinderii profilului transversal al drumului (inel IV).

Se vor asigura numarul de locuri de parcare necesare in incinta.

### **Amplasarea fata de aliniament si limite parcela**

Cladirea propusa se va amplasa la mai mult de 27m fata de constructia principala existenta pe teren si la 11m fata de constructiile existente pe parcela vecina din dreapta-constructii amplasate pe latura laterala SV a parcelei in studiu.

Fata de laterala din stanga se propune o retragere de 2,0m (la aliniamentul anexei existente)

Fata de latura din spate se propune o retragere de min 6m.

Fata de latura din dreapta se propune o retragere de 11,10m (fata d elimita de proprietate/constructii existente pe parcele vecina)

Constructia propusa se amplaseaza pe partea constructiilor existente in cadrul parcelei urmarind si dispunerea pe parcela vecina totodata si indepartarea de aceste constructii vecine. (fata de lotul din dreapta).

Aceasta dispunere permite aranjarea clara in lungime, in cadrul parcelei, a celor doua zone: - zona construita/posibila pentru implantarea noii constructii completata de zona verde si -zona de circulatie auto si pietonala dublata de locurile de parcare (latime >11m)

Se propune procentul zonei verzi amenajate in cadrul parcelei de minim 20,0%

Solutia urbanistica adoptata completeaza fondul construit existent pe parcela si se raporteaza la vecinatati fara sa contravina prevederilor din PUG.

INTOCMIT  
arh. Alideia Suci

