

MEMORIU NONTEHNIC

Proiect nr. 05/2019

PLAN URBANISTIC ZONAL: " ZONA SERVICII SI DEPOZITARE "

Zona aflata in studiul de fata se afla in extravilanul Municipiului Timisoara, adiacent limitei de intavilan, in partea de V pe strada Ioan Slavici si reprezinta terenul identificat prin C.F 440056. Cad. 440056

Terenul se afla în proprietatea a S.C. TOTAL KAUFEN S.R.L.

Pe acest teren la cererea beneficiarului se dorește dezvoltarea la standarde înalte a unei zone servicii cu spații de depozitare în regim de înălțime P+1E.

Prin proiect s-au urmărit în principiu următoarele :

- Realizarea unei zone de servicii și depozitare pe suprafața de 7700 mp;
- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare;
- dezvoltare prudentă în zone construite cu respectarea calității spațiului urban existent;
- reglementarea parcelei în scopul mobilării cu construcții destinate serviciilor și depozitării;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- echiparea cu utilități a parcelei.

Prin contextul urbanistic zona studiată este adiacentă, conform P.U.G. Timisoara în vigoare, zonei de unități industriale și zonei de depozitare și prestări servicii

Anterior elaborării acestui proiect s-au studiat:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 - prelungit;
- P.U.G. TIMISOARA -Etapa 3;
- HCL 134/2004 - PUZ "Extindere zona Industrială";
- HCL 228/2008 - PUD " Hala depozitare și desfacere materiale, clădire birouri P+2E";
- HCL 19/2009 - PUZ "Construcții pentru hale industriale, depozite și birouri";
- HCL 403/2009 - PUD "Amenajare baza sportivă și anexe";
- HCL 35/2011 - PUZ "Complex comercial și de servicii";
- HCL 78/2012 - PUZ "Complex de producție, depozitare și servicii";
- HCL 306/2017 - PUZ " Zonă industrială, servicii și depozitare";
- Din punct de vedere al vecinătăților:

Terenul studiat este situat în extravilanul Municipiului Timisoara și este delimitat astfel:

- La V – de strada Ioan Slavici
- La S – canalul de desecare ANIF Hcn1197/1
- La E – parcela cu nr. cad 1290/4
- La V – parcela cu nr. Cad 1290/3/2

Din punct de vedere al lucrărilor rutiere propuse, zona studiată este delimitată la N de strada Ioan Slavici, strada cu o bandă pe sens, care leagă zona de cartierul Freidorf și de Calea Sagului prin intermediul străzii Ovidiu Cotrus.

Se propune largirea strazii Ioan Slavici, care are un profil variabil de-a lungul parcelei ce face obiectul PUZ, acesta de aproximativ 14.70 m, astfel se propune cedarea unei suprafețe de 225 mp pentru asigurarea unui profil de 24.00 m conform Anexei 6 din PUG Timișoara (în lucru) – Etapa 3.

În incintă se propune o zonă carosabilă cu lățimea de minim 6.00 m în partea de V a terenului care este prevăzută la capăt cu o zonă de întoarcere.

Prospecțiile stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități (ord. M.T. nr. 50/1998).

Modul final de rezolvare a accesurilor carosabile precum și numărul și configurația locurilor de parcare se vor defini definitiv în urma elaborării unei documentații în faza de Autorizare de Construire.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- Regim de înălțime:
 - maxim $P + 1E$
- Înălțime maximă:
 - $H_{\text{cornișă}} = 8.00 \text{ m}$, $H_{\text{coamă}} = 8.00 \text{ m}$;

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor.

Retragerea față de aliniament față de strada Ioan Slavici a fost stabilită la 10.00.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN CADRUL PARCELEI

Amplasarea noii construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile generale ale parcelei.

- În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcției. Retragerea față de limitele laterale este de minim 4.00 m.
- Retragerea față de limita posterioară este la 30.00 m față de limita posterioară
- Sub zonă de protecție de 12 m stânga dreapta față de interaxul LEA 20Kw nu se vor amplasa construcții
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118-2/2013**.
- Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului:

$P.O.T.\text{max.} = 50\%$

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

$C.U.T.\text{MAX.} = 1.00$

Apreciem că propunerile sunt în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Timișoara în zona și că realizarea obiectivului de investiții „PUZ ZONA SERVICII ȘI DEPOZITARE” este oportuna dezvoltării zonei.

Întocmit,
arhitect Simina Zbucea

Verificat,
specialist RUR
urb. arh. Falnita Carmen