

## MEMORIU NONTEHNIC

Prezenta documentatie, elaborata la solicitarea beneficiarului, are ca obiect întocmirea unui **Plan Urbanistic de Detaliu** pentru terenul situat în Timișoara, aleea Ghirodei, nr.32, identificat prin CF nr.432241 - nr. cad. 432241, în vederea realizării obiectivului " **Amplasare cladire in regim de inaltime P+2E (spatii comerciale si servicii de tip apart hotel)**".

Scopul acestei documentatii este de a reglementa limita de implantare a cladirilor si regulile de amplasare pe parcela.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 119/2018 si a prevederilor aferente UTR-ului 32, amplasamentul are functiunea de zona pentru institutii publice si servicii de interes general.

Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG 525/1996, in art. 31, reglementeaza regimul de inaltime maxim, egal cu inaltimea medie a cladirilor invecinate, fara a depasii cu mai mult de doua etaje cladirile imediat invecinate. In cazul studiat, P+2E.

Procentul de ocupare al terenurilor in zone predominant rezidentiale (locuinte cu dotari aferente) este reglementat in RGU, anexa 2, la maxim 40%.

Parcela studiata prin aceasta documentatie se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea vestica, in cartierul Fabric, cu acces din aleea Ghirodei.

Parcela propriu-zisa, identificate prin C.F. nr. 432241, respectiv prin nr. cadastral 432241, se afla in proprietatea societatii PROSPERO srl, beneficiara acestui proiect. Terenul studiat are suprafata totala de 1.337 mp.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- La Nord: aleea Ghirodei;
- La Sud: teren proprietate privata, locuinta;
- La Vest: teren proprietate privata, locuinta si birouri sc OXYGEN COMPUTERS SRL;
- La Est: teren proprietate privata, FACULTATEA DE HIDROTEHNICA - CATEDRA DE IMBUNATATIRI FUNCiare.

Accesul se va face direct din aleea Ghirodei, strada de categoria II.

Accesul la rețeaua de transport public este destul de facil, pe aleea Ghirodei circula autobuzul A29.

Funcțiunea existentă pentru terenurile studiate este - *Zona de institutii si servicii publice*.

Construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente, si anume retrase cu 15,00 m fata de limita de proprietate.

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, și Cap. II.6 al R.L.U. - P.U.G. Timisoara cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Retragerile față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în Normele de protecția contra incendiilor. Se va respecta obligatoriu o distanță minimă de 2,00 m față de limitele separatoare dintre parcele în cazul construcțiilor ce nu ating aceste limite.

In cazul prezentului amplasament regimul de inaltime maxim este P+2E, cu posibilitatea de a construi si subsol la nevoie.

Conform anexei 2 din R.G.U. pentru zone predominant rezidentiale cu dotari aferente, POT maxim 40%.

Suprafetele minime de spatii verzi amenajate in interiorul parcelei, conf. HCL 62/2012, va fi de 25%.

Propunerea facuta genereaza refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spatii publice, spatii verzi, functiuni economice sau sociale.

Întocmit:  
Arh. Silvia CRISAN