

## MEMORIU NONTTEHNIC

Parcelele studiate cu o suprafata medie pentru o cladire de birouri si servicii de consultanta software aflate în intravilanul Timisoarei, in zona centrala a orasului, la o intersectie dintre un bulevard important din oras si un drum de servitute, cu PUZ-uri aprobate si in curs de aprobare necesita reglementarea in concordanta cu celelalte documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului din zona.

Avand in vedere dorinta beneficiarilor si normele de proiectare cladiri de birouri a rezultat o cladire de inaltime 3S+P+5E+Er.

Accesul pe cele doua parcele va fi unul singur si se va realiza din b-dul Iosif Bulbuca deoarece ambele parcele apartin aceluiasi proprietar.

Cvartalul in care se gasesc parcelele beneficiarilor este alcatuit din parcele de marimi mari, de ordinul zecilor de mp.,deci cu posibilitati de amenajare si construire variate, fara prea multe restrictii .

Vecinatatea directa cu terenul din partea de vest, adica cu drumul de servitute este un punct tare deoarece permite realizarea cladirii noastre de birouri pe latura de vest si permite optimizarea indicatorilor urbanistici pe zona UM3, conform legislatiei in vigoare.

Vecinatatea cu terenul de cca. 6500mp. din partea de est si din nord ne asigura o buna posibilitate de construire deoarece parcela vecina are un front la strada de 19,9m. si o lungime de cca. 250m ceea ce inseamna ca zona construibila pe parcela vecina va fi undeva in spatele parcelei, la o distanta de terenul proprietatea beneficiarilor iar pe langa latura noastra de est se va asigura accesul in zona construita.

Din punct de vedere economic zona extinsa este in plina configurare, nu dispune de constructii de birouri, servicii si locuire finalizate ci doar de cladiri de cult si terenuri neconstruite, cu mare potential avand in vedere circulatiile majore din zona.

Deoarece la arterele majore de circulatie se pot folosi si este recomandat a se utiliza coeficienti maximi si de ocupare si de utilizare al terenului si de regim de inaltime si este de asemenea de preferat a se folosi cu destinatia de servicii, birouri, administrative, financiar bancare, software totul converge cu tema de proiectare a beneficiarului respectiv firma SC BEESPEED AUTOMATIZARI SRL.

Necesitatea dezvoltarii coerente este dorinta beneficiarului dar coincide si cu dinamica si cu strategia Municipiului Timisoara de densificare a zonelor de pe arterele importante ale orasului.

Rețelele existente si anume apa, canal,electricitate,fibra optica, gaz arata ca zona este neexploata la capacitatea sa.

Toate reglementarile prevazute prin Noul PUG al Municipiului Timisoara au fost preluate si armonizate cu dorinta beneficiarului de construire,asigurand astfel parcelelor posibilitati de construire si amenajare eficienta la dimensiunile si indicatorii urbanistici prevazuti prin subzona UTR-ului propus prin Noul PUG al Municipiului Timisoara.

Intocmit:  
urb. Carmen Falniță