



## MEMORIU NONTEHNIC

Proiect nr. 23/2016

### PLAN URBANISTIC ZONAL:

#### "DEZVOLTARE ZONA ZONA INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE IN EXTRAVILAN TIMISOARA – PARCELA 409119"

Zona aflata in studiul de fata se afla in extravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de NV si reprezintă terenul identificat prin C.F409119. Terenul se afla în proprietatea a S.C. MG HOUSE S.R.L.

Pe acest teren la cererea beneficiarului se dorește dezvoltarea la standarde înalte a unei zone de locuinte locuinte individuale cu funcțiuni complementare.

Prin proiect s-au urmărit în principiu următoarele :

dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare;

rezolvarea circulației carosabile și pietonale;

echiparea cu utilități.

Prin P.U.Z. CU CARACTER DIRECTOR TIMISOARA NORD. aprobat cu HCL 325/2005 pentru zona studiată este ca zona de locuinte cu funcțiuni complementare – astfel ca funcțiunea propusă se încadrează în prevederile actuale ale studiilor de urbanism aprobate anterior.

Anterior elaborării acestui proiect s-au studiat:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 107/11.03.2014;
- P.U.Z. DIRECTOR TIMISOARA NORD aprobat prin HCL 325/2005;
- PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru);

Din punct de vedere al vecinătăților:

Terenul studiat este situat în teritoriul extravilan al Municipiului Timisoara și este delimitat astfel:

o La sud – drumul DE 715 și canalul de desecare HCN 693 – proprietăți publice;

o La nord – drumul DE 732/1/2 – proprietate publică ;

o La vest – parcela privată agricolă A 732/1/47;

o La est – parcela privată agricolă A732/1/45.

Zona studiată este situată în partea de nord-vest a Municipiului Timisoara, în apropiere de Calea Torontalului.

Între strada și clădirile de locuinte propuse s-a asigurat o zonă verde tampon cu lățimea de 5 m.

Pentru deservirea rutieră din incinta viitorului cvartal de locuinte cât și a zonei limitrofe ,se propune dezvoltarea profilelor drumurilor de exploatare ce delimitează parcela la 12, respective 16 m. Necesarul locurilor de parcare a fost calculat în conformitate cu Anexa 2 a RLU „Norme locale privind determinarea numărului locurilor de parcare”.

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragerea față de aliniamentul stradal a fost stabilită la 5.00 metri și față de limita posterioară 10,00 m.

Regim de înălțime:

- maxim P+1E+Er/M pentru locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;

- maxim P+2E+Er/M pentru servicii

Înălțime maximă:



**DELIA VIZITIU – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**

300552 Timișoara, Str. Delfinului nr. 1, sc. B, et. P, ap. 2, județul Timiș  
CIF 34988603 / Tel.: 0745 438 256 / E-mail: [delia\\_suciu20@yahoo.com](mailto:delia_suciu20@yahoo.com)

---

- H cornisa = 8,0 m, H coama = 11,0 m pentru locuințe individuale;
- H cornisa = 12,0 m, H coama = 15,0 m pentru servicii;

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 35% - zona de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente P+1E+M/Er;

P.O.T.max. = 40% - zona de servicii .

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 1.05 - zona de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente P+1E+M/Er;

C.U.T. MAX. = 1.60 - zona de servicii;

Întocmit,  
arhitect Delia Vizitiu

Verificat,  
arhitect Dan Belea