

MEMORIU NONTHEHNIC

Proiect nr. 294/2016

PLAN URBANISTIC ZONAL:

"DEZVOLTARE ZONA ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI LOCUINTE INDIVIDUALE IN INTRAVILAN TIMISOARA"

Zona aflata in studiul de fata se afla in jud. Timis, Municipiul Timisoara, zona Plopi, reprezinta terenul identificat C.F. 433520 nr. top. 433520 ce este in proprietatea a S.C. MARK ENTERPRISE S.R.L.

Pe acest teren la cererea beneficiarului se doreste dezvoltarea la standarde inalte a unei zone de locuinte colective si locuinte individuale cu servicii.

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

dimensionarea constructiilor și a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat și a temei de proiectare;

rezolvarea circulatiei carosabile și pietonale;

echiparea cu utilitati.

Prin P.U.G. TIMISOARA. aprobat cu HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 107/11.03.2014 pentru zona studiată este ca zona de locuinte cu regim de inaltime peste P+2E – astfel ca functiunea propusa se incadreaza in prevederile actuale ale studiilor de urbanism aprobate anterior.

Anterior elaborarii acestui proiect s-au studiat:

- **Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara** aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;

Din punct de vedere al vecinatatilor:

Terenul studiat este situat în teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara si este delimitat astfel:

La nord –proprietati private – parcele de locuinte individuale;

La sud – proprietati private – parcele de locuinte individuale;

La vest – proprietate private si canal HPR1674

La est – -proprietate privata –parcela pe care este PUZ in lucru.

Zona studiată este situată in partea de sud-est a Municipiului Timisoara, in apropiere de strada Jokai Mor, General Magheru si Jules Verne.

Intre strada si cladirile de locuinte propuse s-a asigurat o zona verde tampon cu latimea de 4 m.

Pentru deservirea rutiera din incinta viitorului cvartal de locuinte cat si a zonei limitrofe ,se propune continuarea strazilor Jules Verne, Jokai Mor si General Magheru la vest cu profil de 16 m, precum si continuarea strazii propusa prin PUZ-ul vecin paralela cu canalul HPR 1674.

Necesarul locurilor de parcare a fost calculat in conformitate cu Anexa 2 a RLU „Norme locale privind determinarea numarului locurilor de parcare”.

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Retragerea fata de aliniamentul stradal a fost stabilita la 5.00 metri, minim 6.00 metri m de la limitele laterale ale parcelei si fata de limita posterioara 5,00 m.

Regim de inaltime:

- maxim P+2E pentru locuinte colective;

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

- maxim P+1E+Er/M pentru servicii

Inaltime maxima:

- H cornisa = 10,0 m, H coama = 13,0 m pentru locuinte colective;

- H cornisa = 8,0 m, H coama = 11,0 m pentru locuinte individuale;

- H cornisa = 8,0 m, H coama = 11,0 m pentru servicii;

Procentul maxim de ocupare a terenului:

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

P.O.T.max.=35% - zona de locuinte colectiver P+2E

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

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

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

C.U.T. MAX.=1.05 - zona de locuinte colective P+2E;

C.U.T. MAX.=1.20 - zona de servicii;

Intocmit
Arh. BELEA Daniel