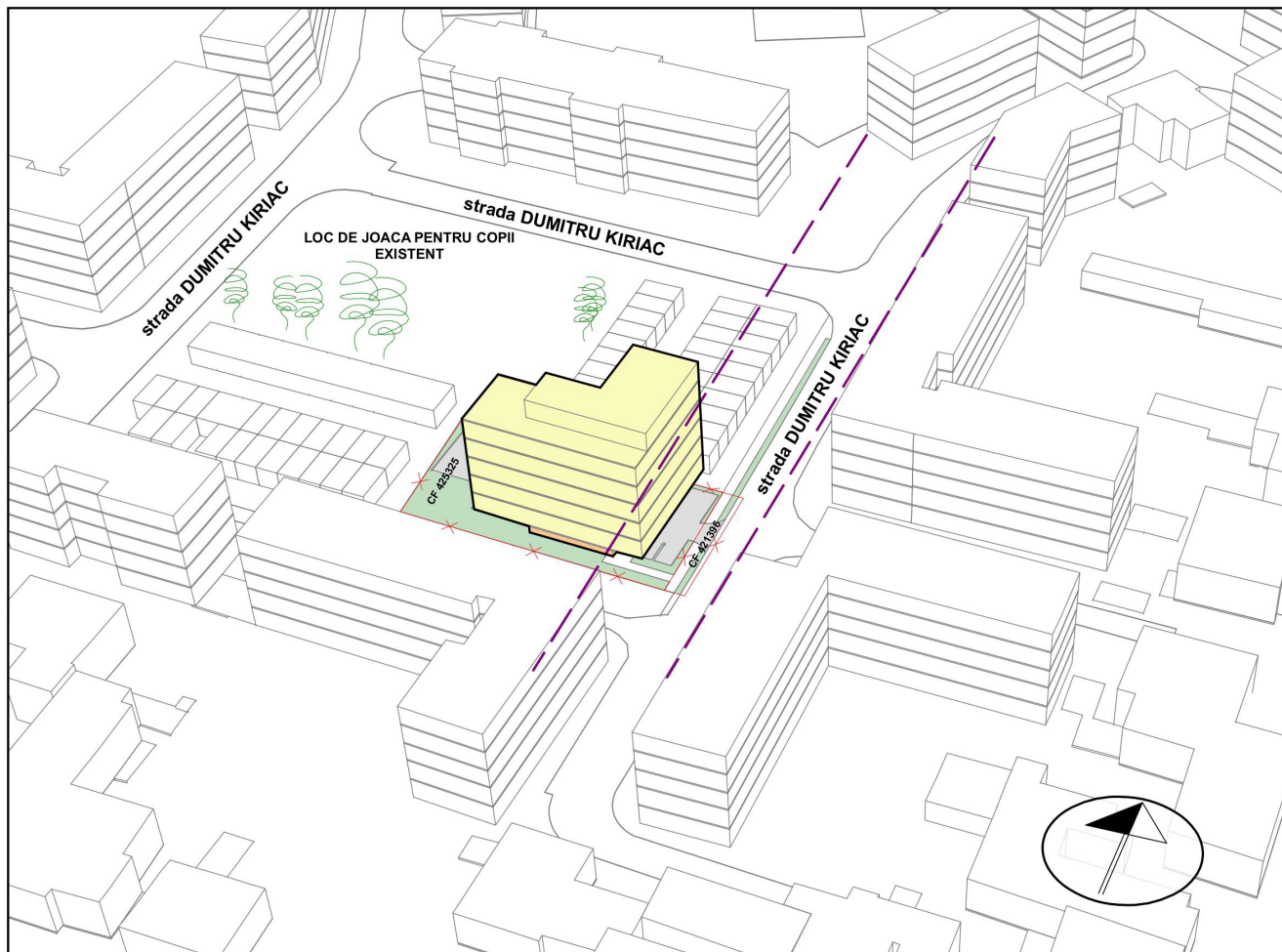


**Pr. nr. 200/KRC/17**



## MEMORIU NONTEHNIC

### PLAN URBANISTIC ZONAL

#### Bloc de locuințe colective și dotări și parcaje

Terenul aflat în studiul de față se află în județul Timiș, Municipiul Timișoara, în partea de sud a orașului, pe strada Dumitru Kiriac, nr. 17A și este format din parcelele cu Nr. Top. 425325, Nr. Top. 421396, incluse în CF nr. 425325, respectiv CF 421396 Timișoara, însumând o suprafață totală de 774 mp. Terenul se află în proprietatea privată a SEDAKO GROUP SRL reprezentată prin domnul Viorel Buga.

La cererea beneficiarilor, pe acest teren se dorește dezvoltarea unui bloc de locuințe colective în regim de înălțime maxim D+P+4E+Er sau maxim S+P+5E+Er.

Prin proiect s-au urmărit în principiu următoarele:

- dimensionarea construcției și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare,

- rezolvarea circulației carosabile și pietonale,
- realizarea unui acces corespunzător la parcela studiată din rețeaua stradală existentă,
- realizarea numărului necesar de parcaje în conformitate cu prevederile în vigoare,
- echiparea corespunzătoare cu utilități.

Pentru întocmirea documentației s-au studiat:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007, HCL 107/2014, HCL 105/2012, HCL 107/2014, HCL 131/2017.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/16 iulie 1996;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

Terenul studiat are o formă aproximativ regulată și este bordat la:

Nord : 3 baterii de garaje existente si apoi strada Dumitru Kiriac

Sud : strada Dumitru Kiriac

Est : strada Dumitru Kiriac

Vest : 3 baterii de garaje existente si apoi strada Dumitru Kiriac

Terenul se afla într-o poziție urbană privilegiată datorită faptului că această zonă are un caracter bine definit, unitar, este deja dezvoltată și beneficiază de toate dotările existente.

Conform prevederilor Masterplanului, zona studiată se încadrează în Politica 6: Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, Program 1-creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată este o zonă de ansambluri de locuințe colective.

Pentru acest teren se asigură un număr de parcaje în conformitate cu Anexa 2 a RLU "Norme locale privind determinarea numărului locurilor de parcare".

În cadrul studiului au fost stabilite limitele de implantare a construcției. Aliniamentul stradal s-a stabilit în funcție de aliniamentul existent al blocurilor din vecinătate. Față de limita nordică se propune amplasarea clădirii parțial până pe limita de proprietate, realizându-se un calcan în ideea în care ulterior se poate dezvolta o nouă clădire alipită. Parțial retragerea față de aceeași limită nordică va fi de minimum H/2. Retragerea față de fundul parcelei va fi de minimum 10 m conform regulamentului general de urbanism aprobat prin HG 525/1996.

Prin proiectul de față se propune cedarea parcelei identificată prin CF. nr. 421396 pentru constituirea domeniului public și modernizarea străzii Dumitru Kiriac cu trotuar și vegetație de aliniament.

**Procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:**

P.O.T. maxim admis: 40%, C.U.T. 2,64

**Obiective de utilitate publică:**

Situația existentă: Suprafață totală teren  $S = 774$  mp

Suprafață proprietate privată după cedarea terenului  $S = 725$  mp (93,67%)

Întocmit,  
Arh. Daniela Negrisanu

Specialist RUR,  
Arh. Răzvan Negrișanu