



MEMORIU NONTEHNIC

Proiect nr. 45/2017

PLAN URBANISTIC ZONAL: "ZONA LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E+M/Er"

Zona aflata in studiul de fata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de SV si reprezintă terenul identificat prin C.F 438417. Terenul se afla în proprietatea a S.C. DRASORAL DAS S.R.L.

Pe acest teren la cererea beneficiarului se dorește dezvoltarea la standarde înalte a unei zone de locuinte locuinte înșiruite.

- Prin proiect s-au urmărit în principiu următoarele :
- dimensionarea construcțiilor si a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat si a temei de proiectare;
- rezolvarea circulației carosabile si pietonale;
- echiparea cu utilități.

Prin contextul urbanistic zona studiata apartine zonei de locuinte cu functiuni complementare P.U.Z. aprobat cu HCL 96/1998 preluat de PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 – astfel ca functiunea propusa se încadrează in 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 131/2017;**
- **Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/16 iulie 1996;**
- **Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012;**
- **Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 96/1996 – PUZ ZONA ODOBESCU – TIMIȘOARA;**
- **Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.**

Din punct de vedere al vecinătăților:

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

- La sud-est – top.12534/1 in CF 28371-Timisoara;
- La sud-vest - top.12533 in CF 434616-Timisoara;
- La nord-vest - in CF 438416-Timisoara (Grădiniță cu program prelungit) și drum cu servitute de trecere cu piciorul și auto în favoarea CF 438417 în suprafață de 443 mp;
- La nord-est - top.12541 in CF 416290-Timisoara si top.12540 in CF 403979-Timisoara.

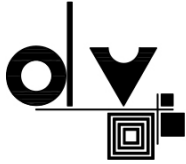
Zona aflata in studiul de fata se afla in partea de SV a orasului si se încadrează în zona Elisabetin, unitatea teritorială de referință 47.

Intre strada si cladirile de locuinte propuse s-a asigurat o zona verde tampon cu latimea de 5 m.

Pentru deservirea rutiera din incinta viitorului cvartal de locuinte cat si a zonei limitrofe ,se propune dezvoltarea profilelor drumurilor. Conform PUG Timișoara, etapa 3, planșa U05_Trafic la nivel de oraș este prevăzută deschiderea unei noi artere de circulație, având profil transversal PTT47.

Accesul la parcelă este definit de un drum cu acces restricționat, cu servitute de trecere cu piciorul și auto în favoarea CF 438417 în suprafață de 443 mp.

Conform PUD "Construire locuință unifamilială P+2E" aflat în curs de aprobare, situat în partea de nord, la intersecția străzii Alexandru Odobescu cu drumul de acces la parcela studiată, s-a obținut avizul comisiei de circulație nr. DT 2017-002844/31.08.2017 prin care se prevede lărgirea acestuia la 2 benzi, având un profil



transversal de 8.5 m Necesarul locurilor de parcare a fost calculat in conformitate cu Anexa 2 a RLU „Norme locale privind determinarea numarului locurilor de parcare”. S-au asigurat 9 locuri 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 si fata de limita posterioara 6,00 m.

Regim de inaltime:

- maxim P+1E+Er/M pentru locuinte înșiruite cu maxim 6 unități locative;

Inaltime maxima:

- H cornisa = 8,0 m, H coama = 12,0 m pentru înșiruite cu maxim 6 unități locative;

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=40% - zona de locuinte înșiruite cu maxim 6 unități locative;

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX.=1.2 - zona de locuinte înșiruite cu maxim 6 unități locative;

Întocmit,
arhitect Delia Vizitiu

Verificat,
arhitect Davidescu Ruxandra