

## MEMORIU NON TEHNIC

Proiect nr.147/2018

### PLAN URBANISTIC ZONAL ” CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM D+P+2E“ TIMIȘOARA - Nr. Top. 16426

Prezenta documentație are ca obiectiv reglementarea parcelei studiate în vederea construirii unui imobil de locuințe colective în regim D+P+2E.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 – teren situat în intravilan – zona de locuire cu funcțiuni complementare pentru maxim 2 familii; în acest sens s-a obținut avizului de oportunitate prin care se specifică modificarea regimului de înălțime la D+P+2E și posibilitatea construirii de locuințe colective.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat.

Amplasamentul studiat este situat în intravilan, în sud-vestul municipiului Timișoara, pe strada Budai Deleanu nr.7.

Terenul este bordat pe partea de nord de strada Budai Deleanu, la sud de un teren de gospodărie comunală (Cimitir Calea Șagului) , la est și vest de parcele private edificate cu funcțiunea de locuire.

La est și vest de terenul studiat sunt deja edificate construcții cu destinația de locuire (locuințe individuale), la o distanță de 2,6 m față de limita de proprietate vestică a arealului studiat și calcan pe limita estică a arealului studiat.

În vecinătatea amplasamentului nu sunt zone de protecție sanitară.

Terenul este salubru și nu este traversat de rețele edilitare.

Terenul este situat la 60m vest de Piața Iuliu Maniu.

La aproximativ 300m de terenul studiat se află Magazinul Kaufland.

Terenul este în prezent edificat cu o construcție având funcțiunea de spațiu comercial.

Suprafața terenului este de 1080 m2.

Accesul rutier la amplasament este asigurat din strada Budai deleanu.

Noua zonă propusă spre dezvoltare, va deține dotările necesare, dimensionate astfel încât dezvoltarea să se poată face etapizat, iar zonele de spații verzi să deservească în întregime zona rezidențială propusă în corelare cu celelalte documentații din zonă aprobate sau fiind în curs de aprobare.

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Intențiile de extindere a zonelor de locuire și funcțiuni complementare, au generat și pun în continuare problema apariției de noi accese carosabile și pietonale, spații de parcare. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și clarificarea caracterului și configurației accesului nou a parcajelor propuse și rezolvarea echipării edilitare.

Se propune generarea unei zone de locuire colectivă cu obligativitatea propunerii unui minim 25% de spații verzi din suprafața terenului.

Prin zonificarea propusă se preconizează că amenajările urbanistice vor integra rețeaua de canalizare în funcțiunile urbane propuse, fără a le afecta prin amplasarea viitoarelor construcții.

### BILANT TERITORIAL și INDICI URBANISTICI

| SUPRAFEȚE TEREN              | SITUAȚIA EXISTENTĂ<br>mp | SITUATIA PROPUSA<br>mp |
|------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Locuire colectivă            | -                        | 432=40%                |
| Spații comerciale, servicii  | 230                      | -                      |
| Spații verzi                 | 740                      | 270=25%                |
| Locuri de joacă pentru copii | -                        | 31=2,87%               |
| CIRCULATII                   |                          |                        |
| Carosabil, trotuare, parcări | 110                      | 347=32,13%             |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>1080</b>              | <b>1080=100%</b>       |

**P.O.T. Maxim Locuire – 40 %**

**C.U.T. Maxim Locuire – 1,6**

**Regim de înălțime :**

**LOCUIRE - D+P+2E**

**LOCUIRE - H max. cornisa = 11m , H max. coamă 16m**

**Locuințele pot fi de următoarele tipuri : Imobil de Locuințe Colective.**

**Acoperișurile vor fi de tip Șarpantă sau Terasă.**

**La acoperișurile tip Șarpantă, panta acoperișului va fi cuprinsă între 20° – 40°**

**Aliniament față de frontul stradal – Clădirea va fi aliniată la front**

**Distanța minimă față de limita posterioară – 10m**

**Distanța imobilului propus față de proprietățile învecinate va fi de minimum H/2 din înălțimea clădirii.**

**Construcția existentă în prezent pe teren se va desființa.**

**Spațiile verzi și accesul existent se vor reconfigura pentru a satisface necesitățile noii clădiri propuse.**

Întocmit,  
Arh. Simon Gabriel Mihai