



## MEMORIU NONTEHNIC

Proiect nr. 22/2019

### PLAN URBANISTIC ZONAL:

#### "ZONA LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+3E+M/Er"

Zona aflata in studiul de fata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de V pe strada Closca, nr. 83 si reprezinta terenul identificat prin C.F 406060. Terenul se afla în proprietatea a S.C. HIDROTIM S.A.

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

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- dimensionarea constructiilor si a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si a temei de proiectare;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- asigurarea unei structuri teritoriale si functionale coerente, cu desemnarea suprafetelor pentru constructie, pentru circulatii rutiere si pietonale si pentru spatiilor verzi;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale din cadrul parcelei;
- reglementarea regimului de inaltime;
- echiparea cu utilitati.

Terenul studiat este definit ca zona locuinte cu functiuni complementare cu locuinte pentru maxim 2 familii conform P.U.G. TIMISOARA in vigoare - aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 si este definit ca zona M3 – zona mixta cu regim de construire deschis adiacenta arterelor principale de trafic conform P.U.G. Timisoara – Etapa 3– astfel ca functiunea propusa se incadreaza in prevederile actuale ale studiilor de urbanism aprobate anterior.

Anterior elaborarii acestui proiect s-au studiat:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 in lucru;
- P.U.D. strada Closca – aprobat prin HCL 229/09.06.2007.

Din punct de vedere al vecinatatilor:

Terenul studiat este situat intravilanul Municipiului Timisoara si este delimitat astfel:

- La N – strada Closca proprietate publica distanta pana la prima locuinta este de 24.00 m;
- La S – parcela locuinta, teren viran in prezent–proprietate privata distanta la prima locuinta este de 52 m ;
- La V – parcela locuinta –distanta la prima locuinta este de 1.90 m;
- La E – parcela locuinte - distanta pana la prima locuinta este de 0.00 m (calcan), distanta pana la prima cladire de locuinte colective este de 37.80 m.

Din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse parcela studiata este marginita de strada Closca in partea de nord care asigura accesul pe parcela studiata. Strada Closca, una dintre cele mai importante artere ale orasului, are 2 benzi pe sens.



Se propune realizarea unui acces auto și a unui acces pietonal din strada Cloasca. În incinta se propune realizarea locurilor de parcare necesare pentru funcțiunea propusă.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități (ord. M.T. nr. 50/1998).

Pentru casele propuse se propune realizarea a câte 1.15 locuri de parcare/apartament în incinta, accesul se va realiza din strada Cloasca. În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera față de aliniamentul stradal a fost stabilită la 5.00 metri și față de limita posterioară 10,00 m.

### **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME**

- Regim de înălțime:
  - maxim  $P + 3E + E_r/M$
- Înălțime maximă:
  - H cornișă = 15 m, H coamă = 18,0 m

### **REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR**

Terenul are o formă rectangulară regulată, cu front stradal de mai mic decât adâncimea parcelei.

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniament a fost stabilită la 0.00 m conform aliniamentului stradal existent sau la maxim 6.00 m față de strada Cloasca.

### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN CADRUL PARCELEI**

Amplasarea noii construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile generale ale parcelei.

- În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcției.
- Retragera față de limita laterală dreaptă este de minim 2.00 m sau  $h/2$  pentru clădirile cu regim de înălțime peste  $P + 1E$ . Amplasarea se poate face pe limita laterală de proprietate (calcan) cu acordul notarial al proprietarului parcelei vecine.
- Retragera față de limita laterală stângă este de minim 2.00. Amplasarea se poate face pe limita laterală de proprietate (calcan) cu acordul notarial al proprietarului parcelei vecine.
- Retragera față de limita posterioară este de minim 10.00 m;

### **Procentul maxim de ocupare a terenului:**

P.O.T.max. = 40%

### **Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:**

C.U.T. MAX. = 1.80

Apreciem că propunerile sunt în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Timișoara în zona și că realizarea obiectivului de investiții „PUZ LOCUINTE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME  $P + 3E + E_r/M$ ” este oportuna dezvoltării zonei.

Întocmit,  
arhitect Delia Vizitiu

Verificat,  
arhitect Dan Belea