

## MEMORIU NONTEHNIC

---

Proiect nr. 004/2020

### PLAN URBANISTIC ZONAL: " PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA DOTARI PUBLICE, SERVICII SI AGREMENT"

Zona aflata in studiul de fata se afla in Municipiul Timisoara, jud. Timis si reprezinta terenul identificat prin C.F. 437427, Top. 437427 aflat in proprietatea a S.C. CESSINA TRADE COMPANY S.R.L..

Pe acest teren la cererea beneficiarilor se doreste amenajarea unei zone cu destinatia de dotari, servicii si agrement.

Prin proiect s-au urmarit in principiu urmatoarele :

- dimensionarea constructiilor și a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat și a temei de proiectare;
- revitalizarea zonei studiate si deschiderea catre malurile Begai prin largirea culoarului de spatiu verde adiacen malului canalului Bega;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- asigurarea, prin implementarea sistemului de reparcelare, unei structuri teritoriale si functionale coerente, cu desemnarea suprafetelor pentru dotari comunitare si a spatiilor verzi, in cadrul unor Planuri Urbanistice Zonale
- rezolvarea circulatiei carosabile și pietonale;

Zona studiata este situata in partea centrala a Municipiului Timisoara. Terenul se afla la sud de canalul Bega – respectiv in zona parcurilor centrale de pe malul canalului Bega Timisoara. Zona se intinde pe toata lungimea canalului Bega, constituindu-se ca cel mai intins coridor verde continuu al Municipiului. In prezent parcelele adiacent canalului Bega, in partea de S, situate intre Podul Michelangelo si Podul Mihai viteazu au latura situata inspre canalul Bega obturata, neamenajata, accesele pe aceste parcele realizandu-se din B-dul. Mihai Viteazu, iar zona de promenada adiacenta canalului este inghesuita si insalubra – aceasta nefiind amenajata in acest sens.

Anterior elaborarii acestui proiect s-au studiat:

**P.U.Z. MALURILE CANALULUI BEGA TIMISOARA;**

**P.U.G. TIMISOARA in vigoare;**

**P.U.G. TIMISOARA -ETAPA 2 - CONCEPTUL GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si P.U.G. -ETAPA 3 – in lucru.**

Din punct de vedere al vecinatatilor:

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

- La nord –proprietate publica – malurile canalului Bega
- La sud – proprietate publica – Bulevardul Vasile Parvan;
- La vest – proprietate privata – zona de sport si agrement;
- La est – proprietate publica – strada si proprietate privata Baza Electrica.

Din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse, zona studiata este marginita la sud de bulevardul Vasile Parvan. Pentru deservirea rutiera a zonei studiate, respectiv a cladirii propuse pe teren se propune pastrarea si utilizarea accesului din bulevardul Vasile Parvan prin care se va accede rampa de acces la parcare subterana si se propune realizarea unei zone rutiere de iesire din incinta, respectiv din parcare subterana in partea de V catre bulevardul Vasile Parvan.

Proiectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati(ord. M.T. nr. 50/1998).

Pentru casele propuse se propune realizarea a cate 1.15 locuri de parcare/apartament in incinta, accesul se va realiza din strada Closca.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 10,00 m.

#### **REGIMUL DE INALTIME**

- Regim de inaltime:

Regimul de inaltime al constructiilor propus este de maximum S+P+3E.

Inaltime maxima:

- H max = 16.50 m

#### **REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR**

Constructiile se vor amplasa conform plansei 03.Reglementari Urbanistice.

#### **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN CADRUL PARCELEI**

Amplasarea noii constructii se va face tinand cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent si de caracteristicile generale ale parcelei.

- Amplasarea va respecta planșa 03. Reglementari Urbanistice.
- **Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 11.**
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (constructii propuse) conform **NORMATIVULUI P 118-2/2013.**
- Solutia propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.

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

P.O.T.max. = 50%

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

C.U.T. MAX. = 1.60

Apreciem ca propunerile sunt in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Timisoara in zona si ca realizarea obiectivului de investitii „PUZ ZONA DOTARI PUBLICE, SERVICII SI AGREMENT” este oportuna dezvoltarii zonei.

Întocmit,  
arhitect Daniel Belea