

MEMORIU NONTEHNIC

Proiect nr. 27/2020

PLAN URBANISTIC DE DETALIU: IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASA IN REGIM DE INALTIME (S)+P+1E, CU GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN

Zona aflata in studiul de fata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de NV, in cartierul Mehala, in apropiere de strada Milos Cirneanski si reprezinta terenul identificat prin C.F. 447330. Terenul se afla în proprietatea lui Ardelean Mircea si Ardelean Corina Mirela.

Pe acest teren la cererea beneficiarului se doreste realizarea unei cladiri cu destinatia locuinta individuala in regim maxim de inaltime (S)+P+1E cu garaj inglobat si realizarea imprejmuirii

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 conform P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/2002 si conform PUG Timisoara – Etapa 3 – in lucru, este definita ca zona propusa de urbanizare- zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR – Uliu)

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;

Din punct de vedere al vecinatatilor:

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

- La S strada Intrarea Cimpiei CF 447405;
- La N de parcela de locuinta individuala;
- La V de parcela cu destinatia de locuinte conform PUG;
- La E de parcela de locuinta individuala;

Terenul se afla in partea de NV a municipiului Timisoara. Zona este usor accesibila prin orice forma de trafic urban urban deoarece are acces usor la Milos Cirneanski. Aceste legaturi asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat și in sensul descarcarii acesteia.

Se propune realizarea acceselor auto si pietonale din strada intrarea Cimpiei precum si realizarea unei platforme de intoarcere pe terenul beneficiarului asupra careia se va institui servitute de trecere cu masina si cu piciorul. In incinta se propune realizarea locurilor de parcare necesare pentru functiunea propusa.

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

Pentru clădirea propusă se vor amenaja 2 locuri de parcare în incintă, din care unul în cadrul garajului înglobat în clădire, accesul se va realiza din strada Intrarea Cimpiei.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- Regim de înălțime:
 - maxim (S) + P + 1E
- Înălțime maximă:
 - H max cornișă = 7,00 m, H max coamă = 9,00 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. Aceasta se va realiza conform planșei 03. Reglementări Urbanistice

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.
- Retrăgerea față de limitele laterale 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.

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 40%

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 1.20

Apreciem că propunerile sunt în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Timișoara în zona și ca realizarea obiectivului de investiții „CONSTRUIRE CASA ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME (S) + P + 1E,

CU GARAJ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN” este oportuna dezvoltării zonei.

Întocmit,
arhitect Simina Zbucea

Verificat,
arhitect Delia Vizitiu