

MEMORIU NONTEHNIC

Prezenta documentatie, elaborată la solicitarea beneficiarilor

CRISAN Darie, CRISAN Andreea-Silvia, IFTIMESCU Madalin-Stefan si IFTIMESCU Paula are ca scop reglementarea condițiilor juridice si tehnice, în vederea amplasării a trei locuințe individuale pe parcela înscrisă în CF nr. 445215, din Timișoara, Calea Buziașului, nr. 41/A.

În acest scop, se vor stabili următoarele condiții:

- Reglementarea funcțiunii;
- Modul de ocupare al terenului si condițiile de amplasare și realizare a construcțiilor, în relație cu parcelele vecine.

Parcela studiată se află în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud, cu acces din Calea Buziașului.

Zona studiată are o densitate relativ redusă, dar se află în plină dezvoltare. Evoluția urbană recentă, a dus la formarea unor zone mai densificate (cu locuințe individuale), amplasate în interiorul cvartalului. De asemenea, pe Calea Buziașului sunt construite câteva clădiri de birouri.

Amplasamentul studiat este delimitat pe trei laturi de locuințe.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”

Propunerea făcută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a întregii zone. Aspectul si funcționarea zonei se vor îmbunătăți odată cu realizarea obiectivului propus.

Se propune amplasarea a trei locuințe individuale, în regim condominiu. Prin amplasarea acestora se urmărește valorificarea cadrului natural și rezolvarea relațiilor cu clădirile învecinate. Se prevede o posibilă dezvoltare similară și pe parcela vecină (dreapta), cu posibilitate de conexiune a acestora.

Funcțiunea propusă prin prezentul PUZ pentru terenurile studiate este - **Zona de locuinte, în regim maxim de înălțime P+1+Terasă circulabilă.**

Clădirile sunt amplasate în interiorul zonei de implantare definită în planșa U04 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE.

Pentru **Zona de locuințe, în regim maxim de înălțime P+1+Terasă circulabilă** se propun următorii indici urbanistici de utilizare a terenului:

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,0

Regim maxim de înălțime:P+1+Terasă circulabilă

Înălțime maxima cornisa - 7,50 m

Înălțime maximă - 10,00 m

Zone verzi in interiorul parcelei: min. 20%, respectand conditiile din Strategia dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara, aprobata prin HCL 62/2012.

In cazul prezentului plan urbanistic, nu se vor face rezervări de teren pentru lărgirea sau prelungirea profilelor stradale.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit:

Arh. Silvia CRIȘAN