

## MEMORIU NONTEHNIC

Proiect nr. 69/2023

### PLAN URBANISTIC ZONAL: P.U.Z " ZONA LOCUINTE, SERVICII SI INSTITUTII PUBLICE"

Zona de studiu se afla in intravilanul mun. Timisoara, jud Timis, in partea de Sud-Est, în vecinatatea limitei intravilanului comunei Giroc. Terenurile identificate prin C.F. nr. 452972, Nr. Cad. 452972 si C.F. nr. 452971, Nr. Cad. 452971 se afla in proprietatea SC LEICESTER INVEST SRL, iar terenul identificat prin C.F. nr. 454477, Nr. Cad. 454477 se afla in proprietatea privata a MUNICIPIULUI TIMISOARA.

Pe acest teren, la cererea beneficiarilor, se intocmeste Planul Urbanistic Zonal si se propunere parcelarea terenurilor pentru locuinte si alte functiuni complementare.

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- Realizarea unei zone de locuinte, servicii si institutii publice;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- dimensionarea constructiilor si a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si a temei de proiectare;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echiparea cu utilitati.

Anterior elaborarii acestui proiect s-au studiat:

- P.U.G. Timisoara aprobat prin H.C.L. 457/2023;
- Plan Urbanistic Zonal – Locuinte si functiuni complementare pe terenul situate pe Calea Urseni la nr. 36 locuinte individuale (S)+P+1E+M si locuinte colective cu servicii (S)+P+2E+Er aprobat prin H.C.L. 188 din 07.04.2015;
- Plan Urbanistic Zonal – Locuinte si functiuni complementare pe terenul identificat prin C.F. 435219 – locuinte individuale (S)+P+1E+M si locuinte colective cu servicii (S)+P+2E+Er aprobat prin H.C.L. 221 din 08.05.2015;
- Plan Urbanistic Zonal – Locuinte si functiuni complementare pe terenul identificat prin C.F. 438684 – locuinte individuale (S)+P+1E+M si locuinte colective cu servicii (S)+P+2E+Er aprobat prin H.C.L. 206 din 30.05.2017;
- Alte documentatii de urbanism aprobate in vecinatate in UAT Giroc;
- R.G.U. aprobat prin H.G. 525/1996 republicata;
- O.M.S. 119/2014 privind normele de igiena;
- H.C.J. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din jud. Timis;
- H.G. 525/1996.

Din punct de vedere al vecinatatilor:

Amplasamentul propus se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, in partea de Sud-Est, si se invecineaza cu:

- la Nord-Est - Calea Urseni;
- la Sud-Est – partial zone de locuinte colective cu servicii la parter (regim maxim de inaltime S+P+2E+Er/M) si locuinte individuale (regim maxim de inaltime S+P+1E+Er/M) si terenul identificat prin C.F. 417586;
- la Sud-Vest – intravilan UAT Giroc si HCN 68/4;

- la Nord-Vest – strada Iuliu Podipny, respectiv zona de locuințe colective cu servicii la parter (regim maxim de înălțime  $S+P+2E+Er/M$ ) și locuințe individuale (regim maxim de înălțime  $S+P+1E+Er/M$ ).

Suprafața totală supusă elaborării P.U.Z, conform C.F. este de 73 368 mp.

Circulația rutieră în zona este definită de Calea Urseni în partea de Nord-Est și de strada Iuliu Podipny în partea de Nord-Vest.

Se propune realizarea acceselor auto și pietonale din străzile existente și cele nou propuse conform planșei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”. În incintă se propune realizarea locurilor de parcare necesare pentru funcțiunile propuse.

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

Accesul la parcela nr. 63 se va realiza din domeniul public, și anume de pe strada Calea Urseni, precum și din cele 2 străzi propuse, și anume strada propusă cu profil de 16.00 m de pe limita de nord-vest, care întregeste profilul transversal al străzii Iuliu Podipny și strada propusă cu profil de 16.00 m de pe limita de sud-est. Ambele străzi vor facilita legătura rutieră cu comuna Giroc prin transversarea canalului HCN 68/4 și continuarea străzilor deja existente în comună.

Accesul la parcela nr. 64 se va realiza din cele două străzi longitudinale propuse cu profil de 16.00 m de pe limita de nord-vest și limita de sud-est, precum și din strada transversală propusă cu profil de 12.00 m, ce separă subzona de instituii și servicii publice de zona de locuințe individuale.

Loturile 1-62 din cadrul zonei de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pot fi accesate prin intermediul celor două străzi longitudinale propuse cu profil de 16.00 m de pe limita de nord-vest și limita de sud-est, precum și prin cele două străzi mediane propuse pe direcția E-V cu profil de 16.00 m, care vor întregi străzile existente. De asemenea, se vor realiza două străzi cu fundatură și zona de întoarcere cu profil de 12.00 m, prin intermediul cărora se va realiza accesul către loturile 9-16 și 19-26.

Accesul la loturile nr. 65-67 se va realiza din cele două străzi longitudinale propuse cu profil de 16.00 m de pe limita de nord-vest și limita de sud-est, precum și din strada mediană propusă cu profil de 16.00 m, ce separă zona de locuințe individuale de subzona verde.

#### REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- Maxim  $(2S)+P+2E+Er/M$  pentru subzona de activități economice cu caracter terțiar, cu H maxim la cornișă = 16.00 m și H maxim la coamă = 19.00 m;
- Maxim  $(2S)+P+2E+Er/M$  pentru subzona de instituii și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, cu H maxim la cornișă = 16.00 m și H maxim la coamă = 19.00;
- Maxim  $(S)+P+1E+Er/M$  pentru zona de locuințe individuale cu 2 apartamente, cu H maxim la cornișă = 8.00 m și H maxim la coamă = 12.00 m.
- Maxim P pentru subzona verde, cu H maxim la cornișă = 5.00 m.

#### REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor, conform planșei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”:

- Pentru zona de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente (Liu), clădirile se vor retrage cu cel puțin 4.00 m și cu cel mult 6.00 m de la aliniament, respectiv se va păstra aliniamentul propus prin P.U.Z. – urile învecinate;
- Pentru subzona de activități economice cu caracter terțiar ( $S_{Et}$ ), retragerile se vor realiza la minim 8.00 m față de strada Calea Urseni, respectiv la minim 10.00 m față de cele două străzi create;

- Pentru subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate (S\_Is), retragerile se vor realiza la minim 10.00 m fata de cele strazi care o delimiteaza.
- Pentru subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat adiacent altor zone verzi precum cele de tip Ve (S\_Va), constructiile se vor retrage cu cel putin 4.00 m de la aliniament.

#### AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN CADRUL PARCELEI

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor, conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”:

- Modul de amplasare al constructiilor in raport cu limitele dintre parcele poate fi cuplat (cu acordul notarial al vecinilor) si izolat, conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”;
- In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, acestea se vor retrage fata de limitele laterale in mod obligatoriu cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu cu mai putin de 3.00 m;
- Cladirile propuse in zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente, se vor retrage cu minim 10.00 m fata de limita posterioara a lotului sau cu 8.00 m daca adancimea parcelei este mai mica sau egala cu 27.00 m. In ambele situatii se vor prevedea goluri inspre limitele laterale si cea posterioara, respectand prevederile Codului Civil;
- Constructiile nou propuse pentru subzona S\_Is vor respecta retragerea de minim 10.00 m fata de strazile care o delimiteaza si de minim 20.00 m fata de S\_Et;
- Constructiile nou propuse pentru subzona S\_Et vor respecta retragerea de minim 10.00 m fata de strazile care o delimiteaza la E si la V si de minim 10.00 m fata de S\_Is.
- Constructiile nou propuse pentru subzona S\_Va vor respecta retragerile de minim 2.00 m fata de limitele laterale si de minim 6.00 m fata de limita posterioara.

#### Procentul maxim de ocupare a terenului:

PARCELELE 1-62 Liu – zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela proprie

P.O.T. maxim admis = 35%

PARCELA 63 S\_Et – subzona de activitati economice cu caracter tertiar

P.O.T. maxim admis = 50%

PARCELA 64 S\_Is – subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate

P.O.T. maxim admis = 50%

PARCELELE 65-67 S\_Va – subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat adiacent altor zone verzi precum cele de tip Ve

P.O.T. maxim admis = 5%

#### Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

PARCELELE 1-62 Liu – zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela proprie

C.U.T. maxim admis = 0.9

PARCELA 63 S\_Et – subzona de activitati economice cu caracter tertiar

C.U.T. maxim admis = 1.8

PARCELA 64 S\_Is – subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate

C.U.T. maxim admis = 1.8

PARCELELE 65-67 S\_Va – subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat adiacent altor zone verzi precum cele de tip Ve

C.U.T. maxim admis = 0.1

Apreciem ca propunerile sunt in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Timisoara in zona si ca realizarea obiectivului de investitii „ELABORARE P.U.Z. ZONA LOCUINTE, SERVICII SI INSTITUTII PUBLICE” este oportuna dezvoltarii zonei.

Verificat,  
Arh. Simina Zbucea

