

## **LOCUINTE PENTRU DOUA FAMILII IN REGIM P+2E**

Amplasament

**Timișoara, str. Livezilor, nr. 73**

Beneficiar

**SAVOIU Cristian Mihail**

Faza

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Data

**DECEMBRIE 2013**

**Pr. Nr. 14/SEL/13**

## **FOAIE DE CAPAT**

· Denumirea proiectului	<b>LOCUINTE PENTRU DOUA FAMILII IN REGIM P+2E</b>
· Amplasament	<b>Timișoara, str. Livezilor, nr. 73</b>
· Beneficiar	<b>SAVOIU Cristian Mihail</b>
· Proiect Urbanism	<b>S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.</b> Timisoara, Calea Dorobantilor, Nr. 20, ap. 31 Arh. FILIP Eugen Adrian
· Faza de proiectare	<b>P.U.D.</b>
· Data	<b>DECEMBRIE 2013</b>

**Pr. Nr. 14/SEL/13**

## **LISTA • I SEMN• TURILE PROIECTAN• ILOR**

Urbanism

arh. FILIP Eugen Adrian

arh. IONESCU Mireana

arh. CRACIUN Novella

**Pr. Nr. 14/SEL/13**

## **BORDEROU**

### **1. Parte scris•**

Foaie de titlu  
Foaie de cap• t  
Lista • i semn• turile proiectan•ilor  
Borderou  
Memoriu justificativ

### **2. Parte desenat•**

Încadrare în zon•	01-A
Situa•ia existent•	02-A
Reglement• ri urbanistice	03-A
Obiective de utilitate public•	04-A
Posibilit• • i de mobilare urbanistic•	05-A
Reglement• ri edilitare	01-ED

Intocmit,  
Arh. FILIP Eugen Adrian

Pr. Nr. 14/SEL/13

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. INTRODUCERE**

#### **Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea proiectului **LOCUINTE PENTRU DOUA FAMILII IN REGIM P+2E**
- Amplasament **Timișoara, str. Livezilor, nr. 73**
- Beneficiar **SAVOIU Cristian Mihail**
- Proiectant **S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.  
Arh. FILIP Eugen Adrian**
- Data elaborării **DECEMBRIE 2013**

#### **Obiectul lucrării**

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat în Timișoara, str. Livezilor, nr. 73, în vederea realizării unor locuințe pentru două familii adaptat contextului urbanistic.

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru: modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, respectiv amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

### **1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

#### **1.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

Zona studiată în prezenta documentație este situată administrativ în municipiului Timișoara, în partea de nord-vestică a acestuia.

În întocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu au fost luate în considerare informațiile din studiile aprobate în zona adiacentă amplasamentului și planurile de urbanism cu caracter director, care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului precum și informațiile cu caracter analitic:

- *Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 105/2012 și a prevederilor aferente UTR-ului nr. 8, zona este alocată locuințelor pentru max. două familii și funcțiunii complementare;*

- *Plan Urbanistic de Detaliu "Construire Pensiune in regim P+1E+M" aprobat prin H.C.L. Timisoara, nr. 134/2009 – Str. Ciocarliei, nr. 88;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu "Complex – Alfa (complex de locuinte pentru doua familii)" aprobat prin H.C.L. Timisoara, nr. 135/2004 – Str. Ciocarliei, nr. 80-82;*
- Studiul geotehnic intocmit la comanda beneficiarului;
- Suportul topografic actualizat, realizat pe zona studiată;
- Context urbanistic prielnic pentru constructii cu functiuni de locuinte;
- Functiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

## 1.2. Concluzii din documenta•ii elaborate concomitent cu P.U.D.

## 2. SITUA•IA EXISTENT•

### Accesibilitatea la c•ile de comunica•ie

Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este accesibil• în prezent din partea estica, de pe str. Livezilor, artera cu doua benzi de circulatie si imbracaminte din asfalt. Circulatia pietonala se desfasura pe trotuarele aferente strazii mentionate mai sus.

Zona este bine deservit• de mijloace de transport în comun, care asigur• leg•tura cu centrul •i cu alte zone ale ora•ului.

### Suprafat•a ocupat•, limite •i vecin•t••i

Terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafat• de 2100 mp, cu form• aproximativ dreptunghiulara.

Vecinatati:

**N** – parcele proprietate privata:

**Parcela din Str. Livezilor, Nr. 75** – identificat prin CF Nr. 407098 Timisoara, Nr. Top. 407098 teren in suprafata de 689 mp si Nr. Cad: 407098-C1 constructie – locuinta unifamiliala P, in proprietatea lui Oros Ioan Sorin si a a sotiei Oros Angela Elena.

**Parcela din Str. Mircea cel Batran, Nr. 119/D** – identificata prin CF Nr. 407096 Timisoara, Nr. Top. 407096 teren in suprafata de 474 mp si Nr. Cad: 407096-C2 constructie – locuinta unifamiliala P+1E, in proprietatea lui Oros Nicolae Radu si a a sotiei Oros Angelica.

**Parcela din Str. Livezilor, Nr. 75/A** – identificata prin CF Nr. 407097 Timisoara, Nr. Top. 407097 teren in suprafata de 474 mp in proprietatea lui Oros Nicolae Radu si a a sotiei Oros Angelica.

**Parcela din Str. Mircea cel Batran, Nr. 119/A** – identificata prin CF Nr. 423605 Timisoara, Nr. Top. 19153/2/2 teren in suprafata de 417 mp si Nr. Cad: C1 constructie – locuinta unifamiliala S+P+E+M, in proprietatea lui Luncan Ioan Claudiu, minor, bun propriu nuda proprietate si Luncan Claudia Daniela.

**E – str. Livezilor**

**V** – parcele proprietate privata:

**Parcela din Str. Mircea cel Batran, Nr. 121** – identificat prin CF Nr. 412497-C1 Timisoara, teren in suprafata de 733 mp si constructie – locuinta cu trei apartamente:

*Apartment Nr. 1* – Nr. CF individual 412497-C1-U1, compus din 4 camere, bucatarie, baie, hol, camera cu suprafata utila de 98,10 mp si cota teren 241/733 mp, in proprietatea lui Opretean Nicolae si sotia Opretean Elena.

*Apartment Nr. 2* – Nr. CF individual 412497-C1-U2, compus din 3 camere, bucatarie, baie, hol, cu suprafata utila de 91,82 mp si cota teren 226/733 mp, in proprietatea lui Opretean Nicolae- Adrian.

*Apartment Nr. 3* – Nr. CF individual 412497-C1-U3, compus din 3 camere, bucatarie, baie, hol si scara cu suprafata utila de 108,37 mp si cota teren 266/733 mp, in proprietatea lui Opretean Traian-Mircea.

**Parcela din Str.Ciocarliei, Nr. 88** – identificat prin CF Nr.404021 Timisoara, Nr. Top. 19058/1-19058/2/1/1; 19058/1-19058/2/2/2, teren in suprafata de 4206 mp si Nr. cad: C1 – centrala termica, casuta gradina, fantana artezia cu restaurant cu gradina de vara, in proprietatea Krafcsik Bettina Christine, Krafcsik sanda dacia si sotul Krafcsik Anton.

**S** – parcela proprietate privata:

**Parcela din Str. Livezilor, Nr. 71** – identificat prin CF Nr.408503 Timisoara, Nr. Top. 19152/2, teren in suprafata de 2127 mp si Nr. cad: C1 – casa in regim P, in proprietatea Padina Mihnea si sotia Padina Camelia si Bugilan ioan si sotia Bugilan Lucretia.

### **Suprafete de teren construite • i suprafete de teren libere**

La data emiterii Certificatului de Urbanism nr. 1205 din 16.04.2013, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 423087 Timisoara, nr. top. 19153/1, situat administrativ in Timisoara, str. Livezilor nr. 75 (adresa corecta str. Livezilor nr. 73 – conform Adeverintei nr. UR2013 – 6240 / 26.04.2013), pe terenul in suprafata de 2375 mp (suprafata modificata la 2100 mp in urma Incheierii nr. 51528 din 16.04.2013 a O.C.P.I Timis) exista o casa, aflata in stare avansata de degradare care a fost demolata in baza Autorizatiei de Desfiintare nr. 618 din 30.05.2013 si radiata prin Incheierea nr. 3537 din 22.10.2014 a O.C.P.I Timis in baza Certificatului de Inexistenta Constructii nr. 645 din 23.12.2013 emis de Primaria Municipiului Timisoara.

In prezent pe amplasament se gaseste in executie constructia „*Locuinta pentru doua familii, in regim P+2E*” autorizata cu Autorizatia de Construire nr. 752 din 25.06.2013.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) este de 0 %, respectiv coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este de 0.

### **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona studiat• este situat• în teritoriul administrativ al Municipiului Timi•oara, în partea nord-vestic• a acestuia si conform Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 2002 *prelungit prin H.C.L. nr. 105/2012 si a prevederilor aferente UTR-ului nr. 8* in subzona LM a – *subzon• reziden•ial• existent• cu locuin•e cu regim de inaltime P, P+1 •i P+2.*

### **Destina•ia cl• dirilor**

În cadrul zonei fondul construit existent este constituit din: locuin•e predominant individuale amplasate pe limita nordica si sudica precum si locuinte pentru mai multe familii, amplasate in partea vestica a zonei studiate.

### **Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate**

Terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafat• de 2100 mp, cu form• aproximativ dreptunghiulara.

Imobilul, compus din teren intravilan, de pe str. Livezilor, Nr. 73 este identificat prin CF nr. 423087 Timisoara, nr. top. 19153/1 si se afla in proprietatea Encutescu Eugen Catalin si sotia Encutescu Ionela Constanta bun comun, in cota actuala de 1/3, SAVOIU Cristian Mihail, bun propriu, necasatorit in cota de 1/3 si Motoc Andrei gheorghe Marius, bun propriu, necasatorit, in cota de 1/3.

### **Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Din observatiile asupra amplasamentului terenul apt pentru fundare este constituit din argila prafoasa cafenie galbuie cu zone cenusii si concretii calcaroase plastic vartoasa umeda.

Adancimea minima de fundare pentru locuintele ce urmeaza a fi edificate este:

$D_{fmin} = 1,20$  m fata de nivelul terenului actual.

Pentru calculul terenului de fundare in gruparea fundamentala de incercari se vor adopta, conform STAS 3300/2-85 urmatoarea presiune conventionala de baza ( $B=1,00$  m,  $D_f = 2,00$  m):

$$p_{conv} = 200-220 \text{ kPa}$$

Urmeaza ca pentru alte adancimi de fundare respectiv latimi ale talpilor fundatiilor sa fie aplicate corectiile stipulate in STAS-ul mentionat anterior (STAS 3300/2-85).

In situatia interceptarii la cota prescrisa in prezentul proiect a unor pamanturi necorespunzatoare (maluri, pamanturi negre, umpluturi) acestea vor fi indepartate pana la interceptarea terenului recomandat ca fiind apt de fundare. Complectarea se va efectua prin plombarea cu beton simplu.

### **Adâncimea apei subterane**

La data efectuării cercetării pe teren freaticul a fost interceptat în forajele executate astfel:

- zona F1 sub dorma de infiltratii la 1,50 m adancime prezentand nivel stabilizat la 1,00 m adancime.
- zonele F2, F3 – sub forma de infiltratii la 1,80 m adancime prezentand nivel stabilizat la 1,00 m adancime.

Se apreciaza urmatoarele nivele hidrostatice caracteristice:

NH max = 1,00 fata de nivelul teren actual

NH med = 2,50 fata de nivel teren actual

### **Parametrii seismici caracteristici zonei**

în conformitate cu P100-1/2006, perioada de col•  $T_c=0,7s$ . Factorul de amplificare dinamic• maxim• a accelera•iei orizontale a terenului de c•tre structur•  $\gamma_0= 3$ . Spectrul normalizat de r•spuns elastic  $S_e(T) = a_g \cdot (T)$  se consider• pentru Zona Banat iar accelera•ia orizontal• a terenului pentru proiectare  $a_g=0,16g$ .

### **Analiza fondului construit existent**

Funcțiunea dominantă pentru această zonă este cea rezidențială, cu zone punctuale de servicii, în partea vestică a amplasamentului.

În zona limitrofa amplasamentului studiat esutul urban este compus din trei tipuri de configura•ii:

- cel al locuin•elor unifamiliale, cu fond construit la frontul stradal sau cu retrageri fa•• de front, cu regim de inaltime: P; P+1E, construit în perioada comunista – în partea nordică și sudică amplasamentului.
- cel al locuin•elor cu mai multe apartamente, cu fond construit la frontul stradal, cu regim de inaltime: P+M – în partea nordică și sudică amplasamentului.
- punctual funcțiuni complementare: servicii – restaurant, în partea vestică amplasamentului.



## **Echiparea existentă**

Utilități existente în zonă: energie electrică, apă, canal, sistem centralizat de energie termică, gaze naturale, rețea de telefonie, rețea de televiziune și date.

Gabaritele rețelelor existente în zonă vor fi confirmate de avizele deținătorilor de utilități. Necesarul de utilități pentru funcțiunea prevăzută va fi stabilit și se va realiza prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

**Alimentare cu apă și canalizare menajeră** - conform avizului nr.7672/26.03.2013 eliberat de către SC AQUATIM SA, în zona studiată există rețele de apă și canalizare, pe str. Livezilor respectiv o rețea de apă și canalizare (colector 500 mm și de apă Dn 100 mm).

Traseele și adâncimea exactă a acestora sunt indicate orientativ de S.C. AQUATIM, poziția exactă a acestora urmând a se determina prin sondaje.

**Gaze naturale** – conform avizului favorabil eliberat de SC E-ON Gaz Distribuție SA, Nr. 52729 din 26.04.2013, amplasamentul nu este afectat de rețele de alimentare cu gaze. În zonă, conducta de alimentare cu gaz este poziționată paralel cu str. Livezilor.

**Energie termică** – conform aviz favorabil de amplasament din data de 27.03.2013 emis de SC COLTERM SA nu există rețea de distribuție a energiei termice în perimetrul terenului studiat.

**Energie electrică** - conform aviz de amplasament favorabil nr. 250 din 03.04.2013 emis de SC Enel Distribuție Banat SA, amplasamentul nu este afectat de rețele de transport energie electrică. În zonă, rețelele LEA JT și LES MT, aflate în exploatare sunt poziționate conform aviz ENEL Distribuție Banat SA paralel cu str. Livezilor.

**Rețea Telefonie** – conform aviz favorabil nr. 4439 din data de 26.03.2013, SC Romtelecom SA menționează că pe amplasament firma nu deține rețele de cabluri precum și echipamente de comunicații care să fie afectate de planul urbanistic propus.

**Regia Autonomă de Transport** – conform aviz favorabil din 25.03.2013, regia nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice pe amplasament.

## **Probleme de mediu**

*1. Caracteristicile planurilor și programelor:*

**a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor**

- elaborarea PUD a fost determinată de dorința de a dezvolta din punct de vedere urbanistic zona cu respectarea funcțiunii și utilizărilor premise prin acesta. Întrucât reglementează doar distanța dintre clădiri în perimetrul zonei de implantare documentația va avea un impact minor în ceea ce privește crearea unui cadru pentru alte proiecte.

**b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele**

- propunerea respectă reglementările propuse prin Regulamentul General de Urbanism și alte planuri urbanistice aprobate în zonă.

**c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile**

- amenajarea terenului cu plantații vegetale;

- folosirea materialelor și sistemelor de închidere ecologice cum ar fi lemnul, terasele verzi

Aplicarea măsurilor de protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrelor ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și

creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural al amplasamentului propus.

**d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program**

Apa: prin solutiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor de pe str. Mircea cel Bătrân - artera cu trafic intens de circulație și str. Livezilor, artera cu trafic moderat de circulație.

Surse staționare neregulate nu există; surse staționare regulate: emisiile de poluanți antrenate de la gazele de ardere de la centralele termice și echipamentele din dotarea bucătărilor generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi, nămoluri – intermitente.

Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt ne semnificative cantitativ și pot fi înlocuite fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor, se va întreține solul în spațiile verzi și se va draga periodic luciul de apă.

Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că documentația nu reglementează funcțiunea zonei, aceasta fiind reglementată prin *Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 105/2012 și a prevederilor aferente UTR-ului nr. 8, zona alocată locuințelor pentru max. două familii și funcțiunii complementare*

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele ale O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se va curăța periodic luciul de apă, prin lucrări de dragaj;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

**e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau gospodărirea apelor)**

Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția propusă este conformă cu normele europene actuale.

Managementul deșeurilor menajere: acestea vor fi colectate în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit împrăștierea lor.

Gospod•rirea substantelor periculoase si toxice: nu rezult• nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu se necesit• m•suri speciale.

*2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate:*

**a) Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor**

Probabilitatea de a afecta mediul este nul• – ca durat• sau frecvent• – ca atare nu se pune problema reversibilit•tii efectelor (elementele componente r•mân nenocive si deseurile se adun• si se elimin•)

**b) Natura cumulativa a efectelor** – Nu este cazul.

**c) Natura transfrontiera a efectelor** – Nu este cazul.

**d) Riscul pentru sanatatea umana sau mediu** – Nu este cazul, functiunea - zona verde si agrement, prin natura activitatilor pe care le propune contribuind la înbunata•irea san•t••ii oamenilor si starii mediului inconjurator.

**e) Marimea si spatialitatea efectelor** – Nu este cazul.

**f) Valoarea si vulnerabilitatea areabilului posibil a fi afectat, date de:**

*(i) Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*

Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (national, regional sau local) în zon•. Nu exist• caracteristici naturale speciale.

*(ii) Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului* – Nu este cazul.

*(iii) Folosirea terenului in mod intensiv* – Nu este cazul. Pentru locuinte pentru doua familii vor fi prev•zute spa•ii verzi •i plantate 40 % din suprafat•a total• a terenului.

**g) Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international** – Nu e cazul.

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investitiei, luând în considerare situatiile cu investitii similare, se apreciaz• c• investitia este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului si se realizeaz• pe o suprafat• mic•.

### **3. REGLEMENT• RI**

Se vor prezenta propunerile de ocupare •i utilizare a terenurilor precum •i condi•iile de amplasare a obiectivului LOCUINTE PENTRU DOUA FAMILII IN REGIM P+2E, privind:

**a) Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

Solu•ia urbanistic• a fost elaborat• tinându-se seama de urm•toarele obiective: realizarea unei locuinte pentru doua familii, adaptat• contextului urbanistic, cu asigurarea accesului pietonal la parcela.

**b) Func•ionalitatea, amplasarea •i conformarea construc•iilor**

În conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone •i subzone func•ionale, pentru zona rezidentiala, se pot stabili urm•toarele:

• terenul studiat va fi subzon• de tipul LM a (subzon• rezidentiala cu cladiri mici P, P+1, P+2 existenta), cu functiunea rezidentiala dominanta de locuire si functiuni complementare admise (servicii, accese pietonale si auto, spatii verzi amenajate, retele tehnico-edilitare si constructiile aferente)

• utiliz•ri permise pentru subzon• LM a sunt: locuinte individuale cu caracter urban, locuinte pentru maxim doua familii, conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit precum si functiuni complementare zonei de locuit: comer•, alimenta•ie public•, servicii, administra•ie, cultur•, culte, înv••mînt, s•n•tate, spa•ii verzi, locuri de joac• pentru copii, instala•ii tehnico-edilitare necesare zonei;

• utilizări permise cu condiții:

- localuri care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a nu fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli) și față de biserici;
- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zonele protejate din punct de vedere istoric și arhitectural, sau pentru orice intervenție asupra clădirilor existente în aceste zone, se vor acorda după obținerea prealabilă a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice conform legislației în vigoare.
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură sau de artă plastică din zona centrală se va efectua cu condiția obținerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial, conform legislației în vigoare.
- toate proiectele PUD și PUZ ce se vor realiza pe terenurile din zonele protejate din punct de vedere istoric și arhitectural, vor fi aprobate după obținerea prealabilă a avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.
- extinderea aceleiași funcțiuni pe 2 sau mai multe parcele învecinate în clădiri existente se admite numai în condiții bine justificate și cu condiția păstrării individualității fiecărei clădiri de pe fiecare parcelă în parte, a fațadei, a sistemului structural și al expresiei arhitecturale.
- în zonele istorice protejate autorizațiile de demolare ale clădirilor existente situate la stradă se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice.

• interdicții definitive: se interzice construirea oricărui obiective altele decât cele mai sus menționate.

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile din zonele protejate
- depozite de deșeur;
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

**Reguli de amplasare și retragerii minime obligatorii**

*Orientarea față de punctele cardinale* pentru locuințe: se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației.

*Amplasarea față de drumurile publice* - nu este cazul.

*Amplasarea față de canalele navigabile* - nu este cazul.

*Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.* – nu este cazul.

*Amplasarea față de aeroporturi* - nu este cazul.

*Retragerea fa  de f ia de protecție a frontierei - nu este cazul.*

*Amplasarea fa  de aliniament: constructiile vor fi amplasate cu retragere de min. 1,00 m fata de frontul stradal al str. Livezilor (conform planșelor grafice, 03-Reglementari urbanistice si 05- Propunere de mobilare urbanistica).*

*Amplasarea în interiorul parcelei:*

- Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei se va face la 3,50 m / 4,50.

- Amplasarea constructiilor fata de spatele parcelei se va face astfel incat sa se pastreze distanta minima de 10,00 m fata de limita posterioara V a lotului.

- Amplasarea constructiilor in raport cu altele de pe aceeași parcela se va face tinand cont de profilul functional al acestora, in asa fel incat sa nu fie umbrite spatiile constructiilor invecinate care pretind iluminare naturala.

- Distanta între cladiri masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de orice punct al cladirii invecinate (masurata perpendicular) va fi minim inaltimea la cornisa a cladirii.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

### **c) Capacitatea, suprafa a desf urat **

Realizarea unor indicatori urbanistici în care POT să fie max.=30%, iar CUT maxim = 0,90.

### **d) Principii de compozi ie pentru realizarea obiectivelor noi**

Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 105/2012 si a prevederilor aferente UTR-ului nr. 8, zona este alocata locuintelor pentru max. doua familii si functiunii complementare.

Pe amplasamentul din str. Livezilor, nr. 73 se dorește realizarea unor constructii pentru locuinte, care prin volumetrie si aspect exterior sa se incadreze in aspectul arhitectural al zonei.

Acest proiect vizează realizarea unor locuinte pentru doua familii adaptată contextului urbanistic, propunerea unor circula ii auto si pietonale precum si a spațiilor verzi:

— Locuinte pentru doua familii in regim P+2E;

— Sistematizarea incintei prin configurarea circula iilor auto/ pietonale si zonelor verzi.

Amplasarea constructiilor în cadrul sitului va respecta distantele stabilite in planșa de Reglementari urbanistice.

### **e) integrarea  i amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:**

Solu iile tehnice pun în eviden  concep ia structurala a ansamblului, care prin volumetrie  i aspect exterior nu intra în contradic ie cu aspectul general al zonei  i cu func inea propusă. Ca si cromatica exterioara se vor folosi finisaje in alb si zone de accent in tonuri de maro.

### **f) principii de interventie asupra constructiilor existente**

Nu este cazul.

### **g) modalit i de organizare  i rezolvare a circula iei carosabile și pietonale**

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate construc iile la re eaua de circulație și transport reprezintă o condi ie majoră de configurare, amplasarea  i autorizarea acestora. Se propune un acces carosabil de pe str. Livezilor, conform planșei grafice 05- Propunere de mobilare urbanistica.

- Conform Anexei nr. 4 din R.G.U., locuintele semicolective cu acces si lot folosit în comun vor fi prevazute cu accese pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si accese la parcaje.

**h) principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

Amplasarea constructiilor în cadrul terenului si amenajarea peisagistică s-a realizat luând în calcul, forma terenului si accesul pe amplasament .

**i) condiții de instituire a regimului de zonă protejată si condiții impuse de acesta**  
Nu este cazul.

**j) soluții pentru reabilitarea ecologică si diminuarea poluării**

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant construcțiile vor avea toate condițiile de norme igienico-sanitare, în ceea ce priveste evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate în urma depozitării si evacuarea gunoiului.

Pentru depozitarea gunoiului menajer, se va realiza un spațiu special de colectare cu pubele. Evacuarea acestora din urma se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației si Normele de protecția muncii în vigoare.

**k) prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului** nu este cazul.

**l) soluții pentru reabilitarea si dezvoltarea spațiilor verzi**

În prezent în incintă nu există amenajări de tip peisagistic, plantele si arborii existenți fiind crescuți spontan, oferind un aspect neingrijit.

Pentru construcții propuse vor fi prevăzute spații verzi si plantate 40% din suprafața totală a terenului.

**m) profiluri transversale caracteristice**

Terenul în cadrul zonei studiate este relativ plan.

**n) lucrări necesare de sistematizare**

Lucrările de sistematizare pe verticală necesare realizării obiectivului de investiții sunt în categoria celor obișnuite nefiind necesare intervenții speciale.

**o) regimul de construire (aliniera si înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului)**

Implantarea construcțiilor se va face în limitele zonei specificate, conform planului Reglementări urbanistice.

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de maxim P+2E, iar înălțimea maximă a construcțiilor la cornișă maxim 9,00 m.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate si a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Zona va avea un procent de ocupare al terenului de maxim de 30% (respectând reglementările propuse prin PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 105/2012si Certificatul de Urbanism Nr. 1205 din 16.042013.

**p) coeficientul de utilizare a terenurilor**

Zona va avea un coeficient de ocupare al terenului de maxim de 0,90.

**r) asigurarea resurselor (surse, rețele, racorduri)**

Așa cum se prezintă în planul de echipare edilitară si cum rezultă din avizele anexate în zona studiată sunt asigurate toate utilitățile pentru funcționarea obiectivului de investiții.

**(r) Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent • i propus)**

<i>Bilant / parcela</i>	<i>Situa•ia existent•</i>	<i>Situa•ia propus•</i>	
	<i>(mp)</i> <i>%</i>	<i>(mp)</i>	<i>%</i>
<i>S teren reglementat</i>	<i>2100</i>	<i>2100</i>	<i>100</i>
<i>Circulatii pietonale</i>	<i>0</i>	<i>630</i>	<i>30</i>
<i>Suprafata construita</i>	<i>0</i>	<i>630</i>	<i>30</i>
<i>Spa•ii verzi amenajate</i>	<i>0</i>	<i>840</i>	<i>40</i>
<b>Regim de inaltime P+2E</b>			

<i>Indicatori Urbanistici</i>	<i>Situa•ia existent•</i>	<i>Situa•ia propus•</i>
<i>POT max.</i>	<i>0</i>	<i>30%</i>
<i>CUT max.</i>	<i>0</i>	<i>0,90</i>

**5. CONCLUZII**

**(a) Consecin•elor realizarii obiectivelor propuse**

Solu•ia urbanistic• adoptat• se înscrie în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timi•oara.

**(b) Masurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului**

In urma acestui studiu consideram ca Direc•ia de Urbanism a Municipiului Timisoara ar trebui sa faca toate demersurile pentru a decide viabilitatea propunerilor din plansa Reglement•ri urbanistice.

Varianta care de asemenea ar conduce la o cre•tere a calit•ii ambian•ei urbane în zona studiat•.

**(c) Punctului de vedere al elaboratorului asupra solutiei**

Consideram ca obiectivele temei program au fost atinse rezultand din analiza coroborata a situa•iei existente •i situa•iei propuse, toate posibilit•ile care s• conduc• la cre•terea calit•ii ambian•ei urbane generale în zona studiat•.

Se recomand• centralizarea informa•iilor referitoare la opera•iile ce vor urma aviz•rii Planului Urbanistic de Detaliu •i introducerea lor în baza de date existent•, în scopul corel•rii •i men•inerii la zi a situa•iei.

Întocmit,  
arh. Eugen Adrian FILIP