

## MEMORIU

Proiect nr. 08/2006

### 1. Introducere

#### DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
„**Construcție Ansamblu de locuințe colective**”  
str. Grigore Alexandrescu, TIMIȘOARA

Nr. proiect : **08/2006**

Beneficiar : **S.C. „IMPREDIL” S.A.**

Elaborator  
(Proiectant) : **s.c.”ARHITECT TRÎMBIȚAȘ”s.r.l.**  
**s.c.”AGHI PROIECT”s.r.l.**  
**s.c.”CAPABIL”s.r.l.**  
**s.c.”CĂRĂMIDARIU PROIECT”s.r.l.**  
**pers. fiz. autoriz. CABULEA SERGIU**

Data elaborării : **noiembrie 2006**

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)**

## **OBIECTUL LUCRĂRII**

Documentația de față, propune soluții și reglementări în scopul realizării unui ansamblu de locuințe colective, cu spații comerciale la parter, pe terenul situat pe strada Grigore Alexandrescu identificat prin CF nr 99997 Timisoara număr cadastral 23486/7.

*Documentația în fază de PUD : „Construcție Ansamblu de locuințe colective D+P+4E+5parțial... D+P+8E+9 parțial” , a fost întocmită la comanda beneficiarului:  
**S.C. „IMPREDIL” S.A.***

## **2. Încadrarea în zonă**

### **2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE**

Terenul propus pentru construire este situat în partea de Nord a municipiului Timișoara, în intravilan, în zona cuprinsă între Calea Torontalului și Calea Aradului având front la strada Grigore Alexandrescu.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este inclus în **UTR 20**, delimitat după cum urmează:

- la nord, de strada Grigore Alexandrescu
- la est, de intersecția străzilor Grigore Alexandrescu și Augustin Coman
- la sud, de strada Augustin Coman
- la vest de strada Sabin Evuțianu

Din punct de vedere al **zonificării funcționale, UTR 20** cuprinde:

- **subzona rezidențială (locuințe colective) cu clădiri înalte (peste P+3) propuse;**
- **subzona rezidențială cu clădiri P,P+1,P+2 - existente și propuse;**
- **subzonă de instituții publice și servicii de interes general - propuse;**

Conform P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002, terenul studiat se situează din punct de vedere al zonificării funcționale în punctul de interferență al subzonei rezidențiale peste P+3 propusă cu subzona de servicii propusă.

### **2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.**

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au obținut următoarele avize, eliberate de deținătorii de gospodăria subterane din zonă:

#### **Avizul unic nr. 927 din iunie 2006 :**

Aviz Romtelecom S.A. cu nr. 12006-00/1584 din 22.05.2006

Aviz ENEL Electrica S.A cu nr. 11985 din 02.06.2006

Aviz Termoficare „Colterm” S.A. Timișoara, cu nr. U12-600-1584 din 29.05.2006

Aviz E-ON Gaz . Timișoara, cu nr. 1584 din 22.05.2006

Aviz R.A. Transport Timișoara, cu nr. U12006-00-1584 din 26.05.2006.

Aviz R.A. Apă și Canal Timișoara- Aquatim cu nr. 10510 (U12006-00-1584) din 29.05.2006.

**Aviz Apărarea Civilă cu nr. 996 din 06.09.2006.**

**Aviz Comisia de Circulație cu nr. TH006-003880 din 28.09.2006**

### **3. Situația existentă**

#### **3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE; LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI**

Terenul propus pentru construire este situat în partea de Nord a municipiului Timișoara, în intravilan, având fronturi la strada Grigore Alexandrescu, strada Sabin Evuțianu și Augustin Coman. Amplasamentul este situat în zona cuprinsă între Calea Aradului și Calea Torontalului.

Terenul este identificat prin CF nr. 99997, nr cadastral 23486/7 și are o suprafață de 5000 mp. Acesta are o formă neregulată cu lungimea frontului la strada Grigore Alexandrescu de 112,29m, 85,19m la strada Sabin Evuțianu și 94,87m la strada Augustin Coman. Adâncimea minimă a lotului este de 20,3 m în partea estică.

- Limita nordică a terenului este constituită de strada Grigore Alexandrescu.
- Limita sudică a terenului este formată de strada Augustin Coman
- La est, terenul este mărginit de intersecția străzilor Grigore Alexandrescu și Augustin Coman.
- La vest, limita terenului este strada Sabin Evuțianu

#### **3.2. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE**

În prezent terenul este liber de construcții.

#### **3.3. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR OCUPATE;**

- terenul este situat în intravilan
- terenul este în proprietatea:
  - **S.C. „IMPREDIL” S.R.L.**
- C.F. nr.: 99997 – Timișoara (5000 mp)
- NR.CADASTRAL: 23486/7
- Fara sarcini

#### **3.4. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR**

În prezent terenul este liber de construcții.

Se vor propune locuințe colective cu funcțiunile complementare aferente.

#### **3.5. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Terenul este liber în prezent.

**POT existent = 0%**

**CUT existent = 0**

În partea de nord a străzii Grigore Alexandrescu, precum și pe latura vestică a străzii Sabin Evuțianu sunt în construcție, respectiv în diferite stadii de proiectare ansambluri de locuințe colective. Regimul de înălțime preconizat este de aproximativ P+6.

În partea sudică a străzii Augustin Coman, fondul construit este constituit de locuințe unifamiliale cu un regim de înălțime de P+1 - P+1+M.

#### **3.6. CARACTERISTICI GEO-TEHNICE ALE TERENULUI**

Se observă un caracter omogen al stratificației în cele patru sondaje de adâncime constatând din următoarele :

- 0,00÷1,00m – sol vegetal prăfos și umplutură de pământ prăfos maroniu
- 1,00÷2,50m – praf argilos maroniu cu calcar dizolvat, indicele de plasticitate  $I_p=17,5-18,5$  ( ceea ce arată că pământurile au foarte slabe proprietăți de umflare

și contracție ) și indicele de consistență  $I_c=0,70-0,72$ , adică cu capacitate portantă medie bună

-2,50÷5,00m – argilă prăfoasă maronie cu mult calcar dizolvat cu indicele de plasticitate  $I_p=19,8-20,2$  ( cu foarte slabe proprietăți contractile ) și indicele de consistență  $I_c= 0,64-0,77$

- 5,00÷-7,00m – argilă plastic vârtoasă de culoare galben vânată cu capacitate portantă ridicată, indice de consistență  $I_c= 0,75-0,99$

-7,00÷-9,00m – argilă grasă galben vânată în stare vârtoasă – tare cu indicele de consistență  $I_c=0,90-1,17$ , strat neepuizat, rezultat determinat prin penetrare.

Având în vedere cele de mai sus rezultă că stabilitatea terenului este asigurată iar lucrările de prospectare geologică și hidrologică au semnalat că stratificația terenului este bună ca teren de fundare și permite realizarea construcției.

Luând în considerare tipul construcțiilor și stratificația prezentate mai sus se apreciază că se pot realiza fundații directe ; folosindu-se rezultatele prezentate în studiul geotehnic în anexele 2-5 și prescripțiile în vigoare rezultă capacitatea portantă a terenului după cum urmează ( cotele sunt raportate la cota 0,00 a terenului natural).

Terenul bun de fundare începe cu stratul alcătuit din praf argilos maroniu urmat de argila prăfoasă maronie – galbenă cu consistență mare aflate între cotele -2,00 m și - 7,00 m . De aceea, fundarea pe teren natural se poate face la cota minimă  $D_{min}=-2,00$  m justificată anterior dar și mai jos funcție de structura construcției.

### **3.7. ECHIPAREA EXISTENTĂ**

#### **1. Căi de comunicație**

Obiectivul este amplasat în partea de nord a municipiului Timișoara, fiind delimitat de străzile Grigore Alexandrescu, Augustin Coman și Sabin Evuțianu. Blocurile de locuințe au fost amplasate ținând cont că strada Grigore Alexandrescu este prevăzută în perspectivă ca stradă de categoria I cu patru benzi de circulație, câte două pe sens, mărginit de zone verzi, pistă de cicliști și trotuare .

Pe parcela studiată vor fi amplasate 2 blocuri de locuințe, iar cel situat în partea estică va avea spații comerciale la parter.

- Se vor realiza două accese auto în și din parcajul subteran.

- La subsolul blocurilor sunt prevăzute parcaje însumând un număr de 168 locuri, Din acest număr total, care acoperă necesarul de 146 locuri de parcare pentru cele 146 apartamente propuse, 30 locuri sunt rezervate pentru spațiile comerciale de la parter.

Pentru soluția proiectată s-a obținut Avizul Comisiei de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara nr TH006-003880 din 28.09.2006

#### **2. Alimentare cu apa și canalizare – situația existentă**

În zonă, respectiv pe strada Augustin Coman există rețea de apă și canal. Conform avizului tehnic favorabil de la R.A.A.C. Aquatim-Timișoara, cu nr.10510 din 29.05.2006., amplasamentul nu este afectat de conducte de apă sau canal.

#### **3. Alimentarea cu gaze naturale**

În zonă, pe str. Augustin Coman, există o rețea de gaze naturale. Conform aviz principiu de amplasament, E-ON Gaz Timișoara, cu nr. 1584 din 22.05.2006 , amplasamentul nu este afectat de rețele de distribuție gaze naturale.

#### **4. Alimentarea cu energie electrică**

Conform aviz emis de SC. ELECTRICA SA, cu nr. 11985 din 02.06.2006,

amplasamentul este afectat de restricții impuse de instalații electrice învecinate –vezi anexa la aviz.

S-a obținut Avizul de amplasament favorabil nr, 13840/ 15.09.2006

## 5. Telefonizare

Conform aviz tehnic favorabil emis de ROMTELECOM S.A., cu nr. 12006-00/1584 din 22.05.2006, amplasamentul nu este afectat de instalații de telecomunicații.

## 6. Rețea de televiziune în cablu

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu.

## 7. Disfuncționalități

*Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:*

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- număr insuficient de parcuri pe stradă
- calitatea sistemului rutier din zonă este discutabilă, existând multe străzi neasfaltate

b) urbanistice

- zona de locuințe colective în construcție pe partea nordică a străzii Grigore Alexandrescu, trebuie continuată vizual pe frontul sudic al acesteia

c). *funcționale*

- lipsa utilităților în zonă;
- în zonă nu se întâlnesc spații dedicate prestării de servicii și comerțului.

## 4. Stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei; categorii de intervenții și reglementări

### 4.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

Documentația are drept obiect realizarea pe un teren, în suprafață de 5000 mp, a unui ansamblu cu locuințe colective D+P+4E+5 (parțial) până la D+P+8E+9(parțial) cu spații comerciale sau servicii la parter.

1. Incinta se va amenaja cu spații verzi, locuri de joacă pentru copii, platformă de gospodărie comunală și parcaje ce vor deservi clădirile propuse.
2. Intervenția va propune realizarea a 2 clădiri cu un total de 3 scări, fiecare având 8 apartamente pe nivel (apartamentele vor fi cu 1 camera, 2 camere și 3 camere. Se propune după cum urmează:
  - S+P+4+5(parțial) (2 scări)
  - S+P+8+9(parțial) (1 scară)cu un total de 146 apartamente din care:

- 3 camere	16 apartamente	48 locatari
- 2 camere	68 apartamente	136 locatari
- 1 cameră	60 apartamente	60 locatari

**144 apartamente    244 locatari**
3. Clădirile vor fi dotate cu parcaje la subsol, combinate cu spații de depozitare și spații tehnice. La parterul clădirii S+P+8+9(parțial) se propune un spațiu destinat comerțului sau serviciilor.
4. Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse, se va asigura de pe străzile perimetrare parcelei. Se vor mai propune accese carosabile în interiorul parcelei studiate, ce vor permite accesul mașinilor de intervenție, etc.

5. Se vor rezerva suprafețele necesare de teren în vederea asigurării prospectului final al străzii Sabin Evuțianu.
6. Se va stabili **CLASA DE IMPORTANTA III** conform P.100/92, **CATEGORIA DE IMPORTANTA "C" – Construcții de importanță normală** conform H.G.261/1994, Anexa nr.2 privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor.
7. Conform normativului P 100 – 92 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială din punct de vedere al valorii  $K_s$ , orașul Timișoara se găsește amplasat în zona seismică de calcul "D" (construcții de importanță medie), perioada de colt  $T_c = 1.0 \text{ sec}$ , coeficientul  $K_s = 0,16$ .

***Prin tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul Planului Urbanistic de Detaliu se solicită următoarele:***

- sistematizarea terenului;
- realizarea ansamblului de locuințe colective, cu regim de înălțime variind între S+P+4E+5(parțial) și maxim D+P+8E+9(parțial);
- asigurarea pe teren a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuire și de servicii/comerț;
- asigurarea soluțiilor de echipare edilitară pentru noua funcțiune;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor anexate, etc.

**Intervenția propusă va respecta retragerile impuse față de clădirile existente învecinate:**

- față de axul străzii Sabin Evuțianu, din partea de **vest**, se va menține o distanță de minim 9 m;
- retragerea **sudică** aliniamentului, față de strada Augustin Coman în concordanță aliniamentele existente în zonă la locuințele colective adiacente; configurarea frontului ansamblului rezidențial propus va ține seama de rețeaua de 20 KV existentă, ce impune o interdicție de construcție de 12,0m din axul rețelei;
- Înălțimea maximă propusă este de D+P+8E+9(parțial);
- Realizarea locuințelor ce se propun va modifica sistematizarea actuală terenului, astfel încât să poată adposti un parcaj îngropat , pe două nivele, având cota cea mai joasă de circulație de  $-6,60\text{m}$  față de cota parterului construcțiilor propuse.
- Cota  $\pm 0,00$  va fi considerată la parterul construcțiilor propuse, terenul având, prin urmare, denivelări de  $-0.90\text{m}$ , iar cota de nivel a drumului proiectat va fi la  $-1.00 \text{ m}$  diferență.

**Steren = 5000mp**

**Regim max. de inaltime propus = D+P+8E+9(parțial)**

POT existent =0%

CUT existent=0

**Sc propus la sol = 1591 mp**

**Sd desfasurata propusa totala = cca 17950mp**

procentul de ocupare al terenului propus este **POTpropus = cca.31,82 %**,

coeficientul de utilizare al terenului propus este **CUTpropus = 3,59**

**nr. total apartamente=144 ap.**

## **4.2. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Terenul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul municipiului Timișoara, este delimitat pe latura de nord de strada Grigore Alexandrescu, pe latura de la sud de strada Augustin Coman, la vest de strada Sabin Evuțianu și la est intersecția străzilor Grigore Alexandrescu cu Augustin Coman.

În prezent, accesul rutier la amplasament se realizează din strada Augustin Coman și dificil de pe strada Grigore Alexandrescu aceasta nefiind amenajată. Strada Sabin Evuțianu nu este realizată în acest moment.

Deservirea rutieră a viitoarelor locuințe se va face de pe străzile perimetrare lotului. Circulația în parcajul subteran se realizează în sens unic. Accesul de intrare este situat pe strada Augustin Coman, ieșirea fiind în strada Sabin Evuțianu. Perimetral se va amenaja trotuar pentru circulația pietonală, bordură ridicată și guri de scurgere pentru colectarea și scurgerea apelor meteorice de suprafață.

Structura rutieră va fi alcătuită dintr-o fundație de balast și piatră spartă cu o îmbrăcăminte bituminoasă ușoară.

Apele meteorice colectate prin gurile de scurgere vor fi deversate în rețeaua de canalizare a municipiului.

## **4.3. TRANSPORTUL ÎN COMUN**

Amenajările propuse în PUD, nu afectează rețeaua de transport în comun existentă în zonă.

## **4.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

### **art.4.4.1. - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul:

- realizării de soluții de echipare în sistem individual
- în care beneficiarul se va obliga să racordeze construcțiile la rețeaua centralizată publică, atunci când acestea se vor executa.

Pe str. Augustin Coman și Grigore Alexandrescu există rețele de apă și canalizare conform avizului AQUATIM nr. 10510 / 29.05.2006.

### **art.4.4.2. - Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

### **art.4.4.3. - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel;
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

#### art.4.4.4. – Alimentare cu apă-canal

#### art.4.4.5. – Alimentare cu căldură

- Apariția de noi consumatori în zona studiată determină analiza consecințelor energetice, făcută în colaborare cu furnizorul de energie termică, care va analiza din punct de vedere energetic toate problemele rezultate și va indica eventualele investiții care se impun în sistemul de rețele termice al zonei analizate.

#### art.4.4.6. – Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timișoara.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

#### art.4.4.7. - Alimentarea cu energie electrică

Bilanțul energetic aferent ansamblului se apreciază la :

$$P_i = 900 \text{ kW}$$

$$P_s = 270 \text{ kW}$$

În zonă, în vecinătate, există un POST TRAFU proprietate SC ENEL ELECTRICA BANAT SA.

Alimentarea cu energie electrică se va asigura din acest post. Dacă va fi necesar se va amplifica corespunzător postul.

De la post se vor realiza racorduri electrice de joasă tensiune până la fridele de bransament ale obiectivelor.

Toate lucrările se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

#### art.4.4.8. - Telefonie

Obiectivele vor fi bransate la rețelele de telecomunicații ce se vor extinde în zonă de către operatorii de telecomunicații.

#### art.4.4.9. - Rețea TVC

Obiectivele vor fi bransate la rețelele TV ce se vor extinde în zonă de către operatorii de specialitate.

În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

### **4.5. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Din punct de vedere al zonificării funcționale, amplasamentul studiat se va încadra în **ZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ PROPUȘĂ (LOCUINȚE CU DOTĂRI AFERENTE) - SUBZONĂ REZIDENȚIALĂ PROPUȘĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE: CLĂDIRI PESTE LA 3 NIVELURI = LI b.**



#### **4.5.1. Funcțiunea dominantă::**

- Locuință de tip urban cu regim de înălțime **maxim D+P+8E**

#### **4.5.2. Funcțiuni complementare permise**

- Instituții publice și servicii;
- comerț;
- alimentație publică;
- administrație;
- cultură, culte, învățământ, sănătate
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, parcaje
- rețele și instalații tehnico-edilitare

#### **4.5.3. Interdicții definitive de construire**

- 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 bovinelor, cabalinelor;
- Depozite de deșeuri;
- Este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

### **4.6. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### art.4.6.1. –amplasarea față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor propuse la strada Grigore Alexandrescu se va efectua pe limita de proprietate, preluând aliniamentele construcțiilor propuse pe parcelele din partea de vest.

#### art.4.6.2. –amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea condițiilor impuse de Regulamentul Local de Urbanism și ținând cont de prevederile O.M.S. cu nr.536 din 03.07.1997; se vor respecta distanțele precizate în planșa nr.08 A02.

### **4.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### art.4.7.1 - Accese carosabile

- Se vor face patru accese în incintă : două pentru circulație auto pe teren și două pentru accesul la garajele colective (subsolul clădirilor).

#### art.4.7.2 - Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale de pe străzile perimetrare și prin intermediul trotuarelor noilor circulații în incintă; se vor asigura accese pietonale la spațiile comerciale situate la parterul clădirii din partea estică a sitului.

*Accesele pietonale și carosabile vor fi dimensionate conform soluțiilor avizate prin Comisia de Circulație a Primăriei Municipiului Timișoara.*

## **4.8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE CONSTRUCȚIEI**

### art.4.8.1. – Înălțimea construcțiilor

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere protejarea și punerea în valoare a fondului existent, precum și respectarea normativelor legate de asigurarea înșoririi construcțiilor (Ordinul nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.);

### art.4.8.2. - Aspectul exterior al construcțiilor

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare
- Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;

### art.4.8.3. - Procentul de ocupare al terenului

- Propunerile se înscriu în **subzona rezidențială (locuințe colective) cu clădiri înalte (peste P+3)- propuse cu servicii la parter**  
**P.O.T. max.propus = 31,82%.**

### art.4.8.4. - Coeficientul de utilizare al terenului

**C.U.T. max.propus = 3,59**

## **4.9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### art.4.9.1. – Parcaje

- Parcela va conține în mod obligatoriu parcaje situate pe domeniul privat; numărul locurilor de parcare de pe domeniul privat se va stabili funcție de utilizarea propusă pentru clădire și va respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism cu privire la parcaje;

### art.4.9.2. - Spații verzi

- Noile amenajări vor trebui să țină seama de spațiile verzi de aliniament  
Asigurarea ansamblului cu spații verzi s-a făcut conform normelor O.M.S. nr.536/97, respectiv min. 2mp/locuitor  
Calcul spații verzi: 244 locuitori x 2,0mp/locuitor = 488 mp.

### art.4.9.3. – Locuri de joacă pentru copii

- Noile amenajări vor trebui să țină seama necesitatea prevederii de locuri de joacă pentru copii. Asigurarea ansamblului cu suprafețe rezervate locurilor de joacă, s-a făcut conform normelor O.M.S. nr.536/97, respectiv min. 1,3 mp/locuitor  
Calcul locuri de joacă: 244 locuitori x 1,3 mp/locuitor = 318 mp.

### art.4.9.4. – Împrejmuiri

În cazul în care soluția urbanistică va impune realizarea împrejmuirilor, acestea se vor subordona obligatoriu următoarelor principii:

- Împrejmuirile noi, vor pune în valoare fondul construit dar și cel verde;
- Este permisă autorizarea următoarelor tipuri de împrejmuiri:
  - a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, etc.
  - b) împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă; înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu;
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

## **5. 0. BILANT TERITORIAL**

<b>SUPRAFEȚE TEREN</b>	<b>SITUAȚIA EXISTENTĂ mp</b>	<b>SITUAȚIA PROPUSA mp</b>
<b>CONSTRUCȚII</b>	<b>0 (0%)</b>	<b>1591 (31,84%)</b>
<b>SPAȚII VERZI</b>	<b>5000 (100%)</b>	<b>1579 (31,54%)</b>
<b>SPAȚII DE JOC PENTRU COPII</b>	<b>-</b>	<b>322 (6,44%)</b>
<b>CIRCULAȚII Carosabil, trotuare, Parcări (dalaje înierbate)</b>	<b>-</b>	<b>1508 (30,18%) 0 (0%)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5000</b>	<b>5000 (100%)</b>

### **5. Concluzii – măsuri în continuare**

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul municipiului Timisoara, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Datorită solicitărilor crescânde, vizând necesarul de servicii, propunerea de față asigură pe de o parte, la nivel urban, generarea unui imobil compatibil cu evoluția orașului iar punctual, se asigură valorificarea unui teren printr-o operație imobiliară făcută la nivelul standardelor actuale.

Soluțiile propuse pentru parcări și retragerile impuse vor ține cont de, și nu vor afecta vecinătățile în nici un fel.

Șef proiect  
arhitect Georgeta Trîmbițaș

arhitect Camil Milincu