

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire lucrare: PUD - CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ CU 2 APARTAMENTE

Faza: PUD **DOCUMENTAȚIE PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU**

Amplasament: **CF nr. 443436, nr.top. 443436,  
Str. APICULTORILOR, nr. 4, Timisoara, jud. TIMIS**

Beneficiar: **ANTAL IOAN-GABRIEL și ANTAL DANA**

ELABORATOR PUD: **s.c. DIRC architecting s.r.l.  
Timisoara, str. Legumiculturii nr. 11/B, jud. Timis.**

Nr. pr.: **132/2016**

## LISTA DE SEMNĂTURI

Urbanism

arh. urb. Roxana Cârjan

arh. Dan Idiceanu-Mathe

arh. Adrian Rachieru

## BORDEROU

## PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Lista si semnaturile proiectantilor
3. Borderou, piese scrise si desenate
4. Certificat de Urbanism **NR. 2936 din 07.07.2016 si NR.3068 din 11.07.2017**
5. Extras CF, **NR. 443436, nr. TOP 443436**
6. Carte de identitate- copie
7. Aviz C.T.A.T.U., **NR. \_\_\_\_ din 21.09.2017 si \_\_\_\_\_**
8. Raportul Informarii si Consultarii Publicului (Directia de Urbanism)  
**NR.UR2016-018903/02.02.2017**
9. AVIZ Agentia Regionala pentru Protectia Mediului, **NR. 6193/21.11.2016**
10. AVIZ Protectia Civila, **NR. 4 320 127 din 20.02.2017**
11. AVIZ Securitate la Incendiu, **NR. 4 320 126 din 20.02.2017**
12. AVIZ Sanitar, **NR. 18524 din 24.10.2016**
13. AVIZ de Principiu Mediu Urban (PMT), **Nr. 860/ 26.07.2017**
14. AVIZ de Principiu Drumuri (PMT), **Nr. 862/22.09.2016**
15. AVIZ Comisia de Circulatie (PMT), **Nr. 911/31.08.2017**
16. AVIZ Unic PMT nr **849 din 30 VII 2017**
  - aviz alimentare cu apa si canalizare (**Aviz tehnic de amplasament Aquatim; Nr. 19526 /27.07.2017**)
  - aviz alimentare cu energie electrica (**Aviz tehnic de amplasament Enel; Nr. 190967052/03.08.2017**)
  - aviz alimentare cu energie termica(**Aviz de amplasamnet Colterm; Nr. UR2017-011828/20.07.2017**)
  - aviz gaze naturale (**Aviz de amplasament DELGAZ grid; Nr. 3444, 25.07.2016** )
  - aviz telefonizare (**Aviz de amplasament Telekom; Nr. 1784 24.07.2017**)
  - aviz transport urban (**Aviz de amplasamnet R.A.T.T.; Nr. UR2016-01-1828 din 21.06.2017** )
17. AVIZ ANIF, **Nr. 72 din 27.02.2017 si Rectificare/completare cu nr 3086 din 24.07.2017**
18. ADRESA Serviciul Juridic, **Nr. SJ2016-21669, 21472/14.09.2016** si act nr **SC2017-17906/21.07.2017**
19. ADRESA Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse, **Nr. CT2016-004937/07.09.2016**
21. ADRESA Serviciul Administrare Fond Funciar, **Nr. D02016-001550/12.09.2016**
22. Plan de situatie vizat OCPI
23. Studiu geotehnic, **Nr. Proiect: 3941-2/2016**  
Memoriu general

## PIESE DESENATE

- 01 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
- 01.1 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE, ÎNCADRARE ÎN PUG
- 02 SITUAȚIA EXISTENTĂ
- 03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- 04 REGLEMENTARI EDILITARE
- 05 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- 06 POSIBILITATI DE MOBILARE URBANA
- 07 VOLUMETRII, PERSPECTIVE, AXONOMETRII
- 08 VOLUMETRII, PERSPECTIVE, AXONOMETRII

întocmit,

arh. urb. Roxana Cârjan

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire lucrare:	<u>PUD - CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ CU 2 APARTAMENTE</u>
Faza: PUD	<b>DOCUMENTAȚIE PENTRU APROBARE PLAN URBANISTIC DETALIU</b>
Amplasament:	<b>CF nr. 443436, nr.top. 443436, Str. APICULTORILOR, nr. 4, Timisoara, jud. TIMIS</b>
Beneficiar:	<b>ANTAL IOAN-GABRIEL și ANTAL DANA</b>
ELABORATOR PUD:	<b>s.c. DIRC architecting s.r.l. Timisoara, str. Legumiculturii nr. 11/B, jud. Timis.</b>
Nr. pr.:	<b>132/2016</b>

#### Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat în Timișoara, strada Apicultorilor, nr. 4, în vederea realizării unei locuințe pentru două familii care să se integreze în contextul urbanistic existent.

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

### 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

#### 2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Zona studiată în prezenta documentație este situată pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, în partea sud-estică a acestuia.

La întocmirea acestui plan urbanistic de detaliu, s-au luat în considerare studiile aprobate în zona adiacentă amplasamentului și planurile urbanistice cu caracter director, care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului precum și informațiile cu caracter analitic:

- P.U.G., aprobat prin H.C.L. nr. 15/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 105/2012 și a prevederilor aferente UTR-ului nr. 66, zona este alocată locuințelor pentru maxim două familii și funcțiuni complementare;
- P.U.D. Construire casă P+1E cu 2 apartamente, aprobat prin HCL 295/25.06.2015, strada A. Cehov, nr.33, Timișoara

## 2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

-

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este accesibil în prezent din partea nordică, de pe strada Apicultorilor, stradă cu sens unic de circulație și îmbrăcăminte din asfalt. Circulația pietonală se desfășoară pe un trotuar aferent străzii.

### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafață de 701 mp, cu o formă în "L". Terenul este dezlipit dintr-o parcelă mai mare.

Vecinătăți:

- N - strada Apicultorilor
- parcelă proprietate privată - CF 443435 nr.top. 443435
- V - top3416/1/2/a/1 - proprietate privată - casă și anexa
- E - top 3416/6 - proprietate privată - casă și anexă
- S - canal Hc

### 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

La data emiterii Certificatului de Urbanism nr. 2936 din 7.07.2016, terenul înscris în C.F. nr. 443436, nr.top. 443436, în suprafață de 701 mp, este liber de construcții. Amplasamentul este plan aproximativ orizontal. În prezent pe terenul cu care se învecinează în partea nordică se dorește realizarea unei construcții similare, o casă familială cu 2 apartamente.

P.O.T. existent = 0%

C.U.T. existent = 0

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată este situată în teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, în partea sud-estică. Conform Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. 157/2002 și prelungit prin H.C.L. 105/2012 și a prevederilor aferente unității teritoriale UTR nr. 66 în subzona LMa - subzonă rezidențială existentă cu locuire în regim de înălțime P-P+2E - locuințe cu caracter urban și semi-rural.

### 3.5. Destinația clădirilor

Terenul în discuție face parte dintr-o zonă rezidențială cu densitate mică cu parcelar regulat sau variat.

Cvartalul are ca funcțiune predominantă cea rezidențială cu locuințe individuale în regim maxim de înălțime P-P+2E.

### 3.6. Tipologie

Cvartalul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de locuințe individuale și colective cu regim redus de înălțime cu accese din străzile perimetrare.

Parcelele sunt construite în aliniament la stradă și dezvoltate în adâncime cu construcții cu sau fără calcan pe una sau ambele laturi laterale. Regimul de construire este izolat sau cuplat cu cladiri de tip traditional.

### 3.7. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul studiat are o suprafață de 701 mp, cu o formă în "L", având latura cea mai scurtă la strada Apicultorilor.

Imobilul compus din teren intravilan, aflat pe strada Apiculotrilor și înscris în C.F. nr. 443436, nr.top. 443436 se află în proprietatea lui Antal Ioan-Gabriel și soția Antal Dana, inițiatorii acestui proiect.

### 3.8. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din observațiile asupra amplasamentului, din foraj s-a identificat următoarea succesiune stratigrafică: umplutură din argile prăfoase cenușii, plastic consistente și plastic vârtoase cu urme de oxizi de fier, cărămidă, piatră spartă și nisipuri fine cenușii și cafenii.

**Adâncimea minimă de fundare:** Fundarea directă pe o pernă de balast compactată cu grosime de 0,80 m. Adâncimea la care se va realiza perna este de 1,80 m față de CTN.

Pe teren îmbunătățit presiunea convențională de bază = 240 Kpa, totuși la adâncimea de 1,80 m presiunea convențională de bază este de 200 Kpa.

Terenul se încadrează în categoria geotehnică 2 - risc geotehnic moderat.

#### Adâncimea apei subterane

Acviferul freatic a fost atins la adâncimea de 1,1 m față de CTN din punctul de execuție al forajului. Aceasta fiind sub presiune, apa freatică s-a stabilizat în foraj la adâncimea de 0,7 m.

NH max = 0,3 m față de nivelul teren actual

NH med = 0,7 m față de nivelul teren actual

#### Parametrii seismici caracteristici zonei

Amplasamentul este caracterizat de următorii parametrii seismici:

$a_g = 0,20$  g,  $T_c = 0,7$  s (conform P100-1/2013)

Adâncimea de îngheț este 0,7 m- 0,8 m ( STAS\_6054/77).

### 3.9. Analiza fondului construit existent. Evoluția zonei

Funcțiunea predominantă a acestei zone este cea rezidențială, având în apropiere și zone punctuale de servicii, în partea nord-estică a amplasamentului.

Există câteva tipuri de configurații:

- cel al locuințelor unifamiliale, cu case construite în aliniamentul stradal sau retrase față de front, cu regim de înălțime P, P+1E, construit în perioada comunistă, în partea nordică și vestică;

- cel al locuințelor familiale, în aliniamentul stradal, contruite în anii 1990;

- cladiri de locuințe colective cu un număr de apartamente mai mic de 10, construite după anii 2000, retrase din frontul stradal;

Parcelele ocupate izolat cu cladiri care au acces din străzile perimetrare nu au suferit în timp transformari majore. Intervențiile recente nu au generat o modificare generală a structurii acestui țesut urban.

Unele transformări pe străzile adiacente au schimbat parțial regimul de înălțime și tipul de locuire – în locuire colectivă.

#### **4. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. TIMIȘOARA**

##### **ÎNCADRAREA ÎN MASTERPLAN – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ**

Terenul este intravilan reglementat prin PUG (aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007) – zona Lma -cu locuințe și funcțiuni complementare (P – P+2E), locuințe cu caracter urban, semi-rural și face parte din unitatea teritorială UTR66.

Conform Noul PUG aflat în curs de elaborare, aceasta zonă este încadrată ca zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic.

Masterplanul Timișoarei prevede în cadrul POLITICII 6 – mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii.

#### **5. ECHIPAREA EXISTENTĂ**

Utilități existente în zonă: energie electrică, apă, canal, 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 stabilită și se va realiza prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autoizați. La fel se va proceda și în cazul devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

##### **5.1. Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră**

- conform avizului **Nr. 19526 /27.07.2017**) eliberat de SC AQUATIM SA, în zona studiată există rețele de apă și canalizare, pe strada Apicultorilor.

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

##### **5.2. Gaze naturale**

Conform avizului favorabil eliberat de DELGAZ grid; **Nr. 3444, 25.07.2016** , amplasamentul nu este afectat de rețele de alimentare cu gaze. În zonă, conducta de alimentare cu gaz este poziționată conform avizului mai sus enunțat.

##### **5.3. Energie termică**

Conform aviz favorabil de amplasament; **Nr. UR2017-011828/20.07.2017** emis de SC COLTERM SA nu există rețea de distribuție a energiei termice în perimetrul teritoriului studiat.

##### **5.4. Energie electrică**

Conform aviz favorabil de amplasament **Nr. 190967052/03.08.2017** emis de SC E Distribuție Banat SA, amplasamentul nu este afectat de rețele de transport de energie electrică. În zonă există rețeaua LEA JT, aflată în exploatare, poziționată conform aviz ENEL.

##### **5.5. Rețea de telefonie**

Conform aviz favorabil de amplasament **Nr. 1784 24.07.2017**) emis de SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA nu deține rețele de cabluri precum echipamente de comunicații care să fie afectate de planul urbanistic propus.

##### **5.6. Regia Autonomă de Transport**



Conform aviz favorabil de amplasament **Nr. UR2016-01-1828 din 21.06.2017** regia R.A.T.T. nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice pe amplasament.

## 6. PROBLEME DE MEDIU

### 6.1. 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 a utilizărilor permise 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 derivă 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 lemnu, terasele verzi.

Aplicarea măsurilor de protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrelor ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural al amplasamentului propus.

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau pentru program

APA: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) - elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

AERUL: nu există surse de poluare a atmosferei - exceptând cele legate de circulația autovehiculelor de pe Calea Martirilor - arteră cu trafic intens de circulație și strada Apicultorilor, arteră cu trafic redus de circulație.

Surse staționare neregulate nu există;

Surse staționare regulate: emisiile de poluanți din arderea 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 nearse intermitente.

SOLUL surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite - sunt semnificative cantitativ și pot fi înlăturate 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 realiza periodic lucii de apă.

**ZGOMOTUL ȘI VIBRAȚIILE:** 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 Planul Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 105/2012 și a prevederilor aferente UTR-ului 66, zona alocată locuințelor pentru maxim două familii și funcțiuni complementare.

**RADIATIILE:** 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, sticle, etc. - vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se 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. MAPM 1103/2003;
- 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) relevața 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 societățile autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit împrăștierea lor.

Gospodărirea substanțelor periculoase și toxice: nu rezultă niciun fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu se necesită măsuri speciale.

## **6.2.Characteristicile efectelor și ale zonei posibil afectate:**

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Probabilitatea de a afecta mediul este nulă - ca durată sau frecvență - ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor (elementele componente rămân nenocive și deșeurile se adună și se elimină).

b) Natura cumulativă a efectelor - Nu este cazul.

c) Natura transfrontieră a efectelor - Nu este cazul.

d) Riscul pentru sănătatea umană sau mediu - Nu este cazul.

Funcțiunea - zona verde și agrement, prin natura activităților pe care le propune contribuind la îmbunătățirea sănătății oamenilor și stării mediului înconjurător.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor - Nu este cazul.

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

(i) Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural

Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (național, regional sau local) în zonă. Nu există caracteristici naturale speciale.

(ii) Depășirea standardelor sau a valorilor limitei de calitate a mediului. Nu este cazul.

(iii) Folosirea terenului în mod intensiv - Nu este cazul. Pentru locuințe pentru două familii vor fi prevăzute spații verzi și plantate 40% din suprafața totală a terenului.

g) Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - Nu e cazul.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investițiile similare, se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață mică.

## 7. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 7.1. Elemente de tema

Prin prezenta documentatie se propune amplasarea a unei case cu 2 familii pe terenul studiat.

În definirea soluției s-a ținut cont de realizarea unui spațiu verde cu utilizare comună și crearea unor grădini private.

În incintă se vor amenaja:

- accese auto și pietonale;
- alee auto și pietonală;
- se vor organiza 4 locuri de parcare supraterane;
- curți private cu spații verzi, jardiniere, ziduri verzi;

## 8. REGLEMENTĂRI

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de amplasare a obiectivului CASĂ FAMILIALĂ CU 2 APARTAMENTE în regim P+1E, privind:

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

Soluția urbanistică a fost elaborată, ținându-se seama de următoarele obiective: realizarea unei clădiri cu maxim 2 apartamente, adaptată contextului urbanistic, cu asigurarea accesului auto și pietonal la parcelă și organizarea unor curți private.

b) *Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor*

În conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone și subzone funcționale, pentru zona rezidențială, se pot stabili următoarele:

- terenul studiat este încadrat în subzona de tipul LM a (subzonă rezidențială cu clădiri mici P, P+1, P+2 existentă), cu funcțiunea rezidențială dominantă de locuire și funcțiuni

complementare admise (servicii, accese pietonale și auto, spații verzi amenajate, rețele tehnico- edilitare și construcțiile aferente);

- utilizări permise pentru subzona LM a sunt: locuințe individuale cu caracter urban, locuințe pentru maxim 2 familii, conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit precum și funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, instalații 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 și 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 în prealabil 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 în prealabil 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 oricăror obiective, altele decât cele de 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-zootehncie, abatoare;
  - anexe gospodărești pentru creșterea șuinelor, bovinelor, cabalinelor;
  - panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile din zonele protejate;
  - depozite de deșeuri;
  - este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă;

### **Reguli de amplasare și retrageri 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. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandările privind modul de viață al populației.

Amplasarea față de drumurile publice - nu este cazul.

Amplasarea față de căile navigabile - nu este cazul.

Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR - nu este cazul.

Amplasarea față de aeroporturi - nu este cazul.

Retragerea față de fâșia de protecție a frontierei - nu este cazul.

**Amplasarea față de aliniament:** Terenul în discuție are o latură de 8,00 m la strada Apicultorilor, această fâșie constituie accesul pe parcelă și va deveni o alee de acces privată. *(conform planșelor grafice, 03- Reglementări urbanistice și 06- Propunere de mobilare urbanistică).*

Terenul provine dintr-un teren dreptunghiular cu front la stradă care a fost dezlipit în 2 imobile, unul cu acces direct de la stradă și celălalt cu acces printr-un drum privat de servitute. Terenul studiat este cel care nu are front la strada Apicultorilor.

Zona constructibilă se desfășoară în spatele parcelei din care s-a dezlipit.

### **Amplasarea în interiorul parcelei:**

- amplasarea construcțiilor față de limitele laterale, considerate în documentația de față, ale parcelei se va face la  $\frac{1}{2}$  din înălțimea maximă a clădirii (dar nu mai mică de 2 m) și respectiv la 3,00 m înspre canal;
- amplasarea construcției față de limita pe partea cu drumul de acces se va face la 6,00 m;
- amplasarea față de limita posterioară se va face la 6,00 m;
- distanța între clădiri măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de orice punct al clădirii învecinate va fi minim înălțimea la cornișă a clădirii.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

### *c) Propuneri de zonificare funcțională, regim de înălțime, indici urbanistici.*

În incintă se vor organiza următoarele funcțiuni:

- se va amenaja drumul de acces și 4 locuri de parcare, un trotuar și spațiu verde comun;
- zona constructibilă este retrasă cu:  $\frac{1}{2}$  din înălțimea maximă a clădirii (dar nu mai mică de 2 m) / **3 m** (în spre canal) față de limitele laterale și **6 m** față de limita posterioară și cea principală.
- pe restul parcelei se vor organiza 2 curți private.

### **Modul de utilizare a terenului**

Regimul de înălțime admis este de P+2.

POT maxim existent= 40 %; CUT maxim existent = 1;

Imobilul propus va avea regim de înălțime P+1E.

Pentru amplasamentul studiat se propun următorii indici:

POT propus= 22.86 %; care se încadrează POT maxim admis = 40%, CUT prop = 0,46; care încadrează în CUT max. admis = 1

Suprafață construită propusă = 160,28 mp

*d) Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi*

Planul Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr 157/2002 și prelungit prin H.C.L. nr. 105/2012 și a prevederilor aferente UTR-ului 66, pe amplasament sunt permise locuințe individuale cu maxim 2 familii în regim maxim de înălțime P+2E și funcțiuni complementare. Se dorește realizarea unor construcții pentru o locuință cu 2 familii, care prin volumetrie și aspectul exterior să se încadreze în aspectul arhitectural al zonei.

Acest proiect vizează realizarea unei locuințe pentru maxim 2 familii adaptate contextului urbanistic, propunerea unor circulații auto și pietonale precum și a spațiilor verzi:

- 1 locuință pentru 2 familii în regim P+1E

- sistematizarea incintei prin configurația circulațiilor auto/ pietonale și zonelor verzi.

Amplasarea construcțiilor în cadrul sitului va respecta distanțele stabilite în planșa reglementări urbanistice.

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

Soluțiile tehnice pun în evidență concepția structurală a ansamblului, care prin volumetrie și aspect exterior nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei și cu funcțiunea propusă. Ca și cromatică exterioară, se vor folosi finisaje de culoare predominant albă și zone de accent gri/maro.

*f) principii de intervenție asupra construcțiilor existente - nu este cazul.*

*g) modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale*

- asigurarea acceselor carosabile pentru toate construcțiile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora. Se propune acces carosabil de pe strada Apicultorilor, *conform planșei grafice 03- Reglementari urbanistice.*

- conform Anexei nr.4 din RGU, locuințele familiale cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu accese pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și accese la parcaje.

*h) principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.*

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

*i) condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiții impuse de acesta.*

Nu este cazul

*j) soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării*

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

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

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

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

*l) soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi*

În prezent în incintă nu există amenajări de tip peisagistic.

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

*m) profiluri transversale caracteristice*

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

*o) regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului)*

Implanatarea construcțiilor se va face în limitele zonei specificate, **conform planșei grafice 03-Propunere reglementari urbanistice**.

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de maxim P+1E, fata de un regim maxim admis prin PUG de P+2, iar înălțimea maxima a construcțiilor la cornișă/coamă este maxim 8 m.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și 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 40% (respectând reglementarile propuse prin PUG aprobat și prelungit si Certificatul de Urbanism nr.2936/2016).

*p) coeficientul de utilizare al terenurilor*

Zona va avea un coeficient de utilizare propus maxim 0,46 .

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

Așa cum se prezintă în planșele de echipare edilitară și cum rezultă din avizele anexate în zona studiată sunt asigurate utilități pentru funcționarea obiectivului de investiții.

*q) bilanț teritorial în limita amplasamentului studiat (existent și propus)*

Bilanț/ parcelă	Situția existentă Mp/ %	Situția propusă	
		Mp	%
S teren reglementat	701	701	100
Circulații auto	0	135,88	19,38 %
Circulații pietonale		68,47	9,76%
Parcaje îierbete		54,87	7,82%
Spații verzi amenajate		285,2	40,68 %
Regim de înălțime		P+1E	

Indicatori urbanistici	Situația existentă	Situația propusă
POT	0	22,86%
CUT	0	0,46

## 9. CONCLUZII

a) Consecințele realizării obiectivelor propuse

Soluția urbanistică adoptată **se înscrie în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara.**

b) Măsurile ce decurg în continuarea PUD-ului

În urma acestui studiu considerăm ca propunerile din planșa Reglementări Urbanistice pot fi avizate ca viabile.

Această variantă conduce la creșterea calității urbane generale în zona studiată.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic de Detaliu și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și mentinerii la zi a situației.

arh Dan Idiceanu-Mathe

arh. Urb. Roxana Cârjan