

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
CU SAD LA PARTER IN REGIM S+P+3E
Timisoara, str. Timocului, nr.33, județul Timiș,
C.F.442583, S.teren=554,00mp**

Beneficiari: **IVAN OVIDIU-LIVIU si IVAN ANA-ELENA,
Timisoara, str. Timocului, nr.33**

Proiectant general: **B.I.A. Adina Bocicai**

Data elaborării: **08. 2018**

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general: **B.I.A. SC HC&D Construct SRL**

Urbanism: **B.I.A. Adina Bocicai**

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU CAD LA PARTER IN REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+3E,

Timisoara, str. Timocului, nr.33, județul Timiș, C.F.442583, S.teren=554,00mp

IVAN OVIDIU-LIVIU si IVAN ANA-ELENA, Timisoara, str. Timocului, nr.33

TEMA PROGRAM:

- Construirea unui imobil S+P+3E pentru locuințe colective
- Realizarea unui SAD la parter
- Asigurarea unui număr de cca. 11 apartamente cu 1-2-3 camere
- Asigurarea unui număr de locuri de parcare corespunzător nr. apartamente
- Realizarea de branșamente la rețeaua urbană

MEMORIU JUSTIFICATIV

1.INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM S+P+3E SI SAD LA PARTER

Timisoara , str. Timisoara, nr.33, județul Timiș, C.F.442583, S.teren=554,00mp

Beneficiari: IVAN OVIDIU-LIVIU si IVAN ANA-ELENA , Timisoara, str. Timocului, nr.33

Proiectant de specialitate urbanism: B.I.A. Adina Bocicai

Data elaborării: 08. 2018

SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL157/2002 si prelungit prin HCL107/2014
- Noul Plan Urbanistic General –Etapă 3
- Studiul de fundamentare PUG pentru zone protejate și obiective istorice
- P.U.Z. –uri/PUD-uri aprobate în zonă
- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUD.
- Studiul geo

OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de est a Municipiului Timisoara, în UTR41, la sud de canalul Bega, a unei clădiri de locuințe de trei etaje, pe o suprafață de **554** mp de teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin CF 442583 și se află în proprietatea IVAN OVIDIU-LIVIU si IVAN ANA-ELENA.

Documentatia pentru PUD se va intocmi cu respectarea HCL 102/2009 modificat prin HCL240/2009 si conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUD-ului GM 009-2000 aprobat prin Ord.37/N/2000 al MLPAT si L350/2001 modificata si actualizata.

Se vor respecta HCL 140/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului, codul civil, RLU, OMS 119/2014, HG 525/96 si legislatia în vigoare.

Prin PUD se definesc elementele urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentatiei

pentru obtinerea autorizatiei de construire a obiectivelor ce urmeaza a se amplasa in zona studiata , in vederea avizarii acestora in Consiliul Local :

- încadrarea în documentații urbanistice de rang superior PUZ și PUG în curs de avizare
- dimensiunile, funcțiunile si aspectul arhitectural al obiectivelor
- rezolvarea circulației, accese, parcaje
- integrarea si armonizarea cu construcțiile existente
- echiparea edilitara

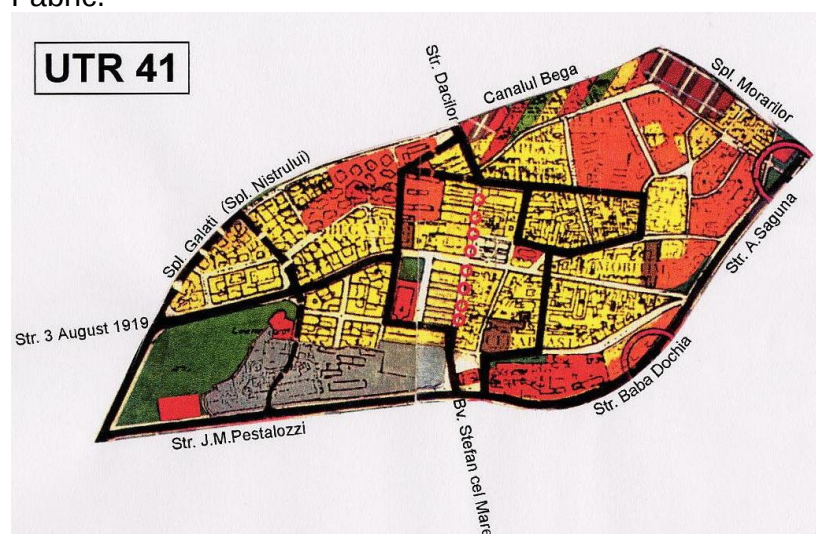
Obiectivul documentatiei consta in :

- stabilirea modului de amplasare a constructiilor pe teren
- stabilirea regimului de inaltime a constructiilor si a gradului de ocupare a terenului.

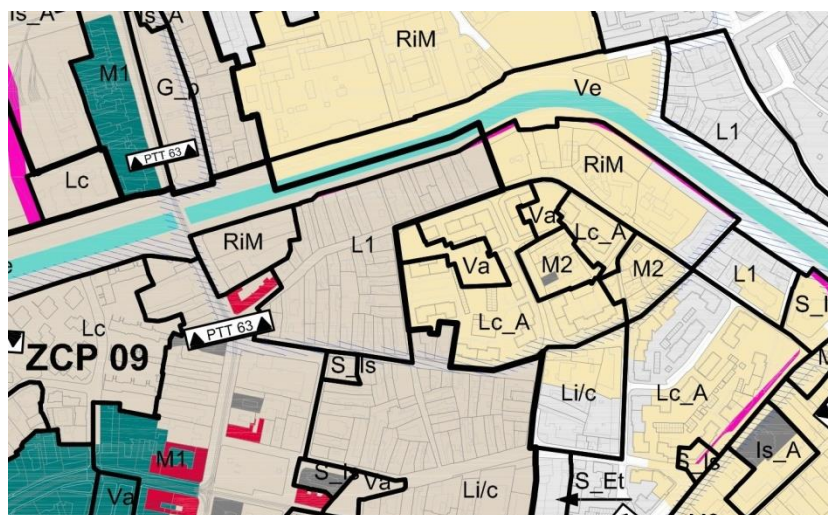
În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Municipiului Timisoara, Certificatul de Urbanism nr.531 din 16.02.2017 prin care s-a solicitat investitorilor, elaborarea prezentului PUD.

Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL157/2002, prelungit prin HCL107/2014, ne situăm în zone de locuit cu regim mic de înălțime, ale Cartierului Fabric.



Conform PUG în curs de aprobare ne încadrăm în zona de locuit cu regim mic de înălțime **L1- zona de locuire**, zona încadrată și în **ZPC 09 –Cartierul istoric Fabric**.



Extras din PUG propus

Amplasamentul in cauza se incadreaza in zona PUZ "MALURILE CANALULUI BEGA TIMISOARA" –aprobat prin HCL R.27/26.01.2010.

Conform PUZ malurile canalului Bega, se încadrează în **Zona E de transformare**-subzona ZONA MIXTA: comert, servicii, alimentatie publica, locuire colectiva si functiuni complementare, facilitati socio culturale, zona de protectie a monumentelor istorice.

Conform **Masterplan**, propunerea se incadreaza in :

-*Politica 5*- Imbunatatirea calitatii si gestionarii domeniului public

Program1: cresterea calitatii spatiului public urban

-*Politica 6*- Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii

Program 3: zone rezidentiale mixte obtinute prin reconversie si restructurare.

Condiționări rezultate din documentații de urbanism de rang superior:

PUG Municipiul Timișoara, revizia 3:

- funcțional, este încadrată în zone de dezvoltare cu funcțiuni mixte: locuințe colective, spații comerciale, servicii, funcțiuni complementare.
- respectarea unor retrageri de la mal Bega, teren considerat fâșie de protecție a malurilor și zonă de dezvoltare a spinei verzi din lungul râului. Retragera minimă a oricărei construcții, față de albia minoră a Begăi, este de 15,00m.
- se situează într-o zonă construită protejată ZPC 09 „Centrul istoric Fabric”, drept urmare se va supune RLU aferent zonelor protejate.
- asigurarea unor noi puncte de trecere între maluri, cu poduri pietonale, pentru bicicliști.

PUZ Malurile Canalului Bega- zona E IX Transformare:

- Asigurarea unui gabarit liber de minim 15m, pe malul sudic al Begăi, pentru formarea unei zone verzi, a continuității pistei de biciclete și pietonale;
- Păstrarea unei vegetații spontane pe malul canalului Bega;
- Interzicerea formării de parcuri pe lângă râu;
- Introducerea transportului nautic pe Canalul Bega, lucru ce implică asigurarea unor amplasamente de debarcader, pontoane și terase publice;
- Conectivitate mai bună între cele 2 maluri, prin propunerea unui pod pietonal și de biciclete în axul Str. Samuel Klein Micu, posibil de legat la Strada Timocului prin zona liberă de construcții din estul amplasamentului;

- Construcții noi de locuințe, sau instituții, servicii, care pot coagula spațiile urbane neînchegate.
- Regim maxim de înălțime = S+P+4E, sau H cornișă =21m;
- Orientarea unei fațade principale spre râu
- Indicii maximali admiși pe loturile zonei IX : POT=50% , SV minim=10%, Parcări și circulații maxim=47%.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

Amplasamentul este o suprafață de teren împrejmuit și neamenajat. Pe teren în momentul de față nu există construcții. Suprafața lotului este de 554 mp, conform CF 442583.

Zona luată în studiu este amplasată în estul municipiului Timisoara **Cartier Fabric**, la sud de Canalul Bega și face parte din UTR 41; prin PUZ-ul care a analizat malurile râului, se încadrează în zona **E IX- transformare**, care se referă în principal la conectivitatea dintre cele 2 maluri, restructurarea, sau revitalizarea unor obiective economice și la modul de amenajare în lungul Canalului Bega.

Parcela studiată este aliniată la Strada Timocului, cap de perspectivă la intersecția acesteia cu strada Ion Creangă. Strada are rol de colectare a traficului de zonă, facilitând relația spre cele 2 poduri rutiere din Str. Dacilor și Calea Dorobanților. În vis-a-vis, frontul străzii Timocului este susținut de un grup de locuințe colective, cu regim de înălțime P+4E.

Forma parcelei este rectangulară, cu un front de cca. 14,50m, similar cu cele din vecinătatea stânga. Față de restul parcelarului, lungimea lotului nu ajunge până la malul Canalului Bega, ci are o lungime de cca. 37m. La dos de lot există încă o parcelă cu suprafață sub 250 mp, care poate fi utilizată conform programului de acțiune al PUZ Malul Canalului Bega, ca debarcader, spațiu verde. În lateral dreapta, terenul aflat în proprietatea Municipiului Timișoara, a fost studiat prin PUD zonă locuințe și funcțiuni complementare HCL 550 din 2008.

VECINĂTĂȚI:

- **S:** Front stradal: strada Timocului, care prezintă pe partea opusă un front de locuințe colective P+4E
- **V:** lateral stânga: loturi de locuințe individuale cu regim mic de înălțime, alternând cu locuințe, sau sedii cu regim mediu de înălțime (până la P+3E+M) și o unitate economică abandonată, în ruine. Imediat tangent cu lotul, există o casă multifamilială, parter.
- **E:** lateral dreapta: loturi neocupate, pentru care a fost elaborat un PUD locuințe colective, teren al UAT Timiș. Dincolo de acest teren, se află o unitate economică și o rețea edilitară majoră, ce traversează canalul Bega spre Str. Samuel Clein Micu.
- **N:** dos de lot: o parcelă cuprinsă în PUD zonă de locuit și funcțiuni complementare aprobată prin HCL 550/2008, limitată spre nord de Canalul Bega.

3. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE:

ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Timisoara, amplasat adiacent străzii Timocului și are o formă relativ dreptunghiulară cu front stradal de 14,50m. Circulația principală în zona se desfășoară pe strada Timocului, drum cu 2 benzi de circulație, cu lățimea carosabilă de 7m și imbracaminte din asfalt, strada ce face legătura între strada Dacilor și strada Andrei Saguna-Calea Dorobanților. Accesul pietonal și cel auto în incintă se face din strada Timocului;

SUPRAFATA OCUPATA

Terenul este plan, parcela studiată având suprafața de 554,00mp. Terenul este liber de construcții; are 14,50m la frontul stradal și o adâncime de 37,50m.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de curți constructii pentru 524,00 mp și arabil pentru 30,00 mp în intravilan.

C.F. **442583** Timisoara, str. Timocului, nr.33, numar cad 442583 în suprafață de 554,00 mp intravilan, proprietar – IVAN OVIDIU-LIVIU și IVAN ANA-ELENA.

CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL

Intregul cvartal este caracterizat de o dezvoltare incoerentă unde funcțiunea de locuire, unifamilială și colectivă își pun amprenta asupra identității zonei; partea de sud a cvartalului este dominată de locuințe colective cu regim de înălțime de P+4E; funcțiunile de comerț și servicii sunt mai puțin dezvoltate în zona, ele se caracterizează prin locuințe individuale cu servicii spre stradă cu regim mic de înălțime de maxim P+M, cu finisaje modeste.

Ca disfuncționalități ale zonei, se pot menționa următoarele:

- Parcelar constant ca desfășurare spre strada Timocului, cu mici variații, dar cu adâncime până spre malul Canalului Bega.
- Parcela analizată face excepție, având o adâncime de cca. 37m dinspre Strada Timocului, suplimentată de un lot cu arie de cca. 250mp spre mal Bega.
- Starea clădirilor de pe latura cu locuințe individuale, este modestă, cu front întrerupt de grădini.
- Majoritatea loturilor de locuințe din vestul amplasamentului prezintă un dos de curte, cu anexe, sau împrejurimi diverse, spre malul apei.
- Accesul spre malul apei este îngradit de regimul proprietăților.
- Malul apei nu este tratat corespunzător, necesitând lucrări de apărare de mal.



- Desfășurarea frontului analizat al Str. Timocului prezintă variații de înălțime accentuate –de la Palatul Kovacs P+2, la P, apoi P+3 și iar la P. Orientarea coamelor de acoperișul caselor este diversă, fie paralelă cu strada, fie, perpendiculară pe axul stradal.



- Poziția lotului față de artere rutiere majore, implicit traversări de poduri peste apă, este mediană, cu distanțe de cca. 400m față de acestea. O mai bună conectivitate între maluri poate fi obținută prin noi poduri, cf. propunerilor din PUZ-ul în care se înscrie lotul.
- Intersecția dintre Str. Timocului și Str. I. Creangă, nu este susținută decât de vegetația de aliniament.



DESTINATIA CLADIRILOR

Nu este cazul, terenul în prezent este liber de construcții.

ECHIPAREA EDILITARĂ

Din punct de vedere al echipării edilitare, obiectivele actuale sunt bransate la toți furnizorii de utilități: apă, canalizare menajeră și pluvială, gaz, curent electric.

4.DESCRIEREA SITUAȚIEI PROPUSE- REGLEMENTARI

OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Realizarea unei clădiri de locuințe colective– în regim de înălțime **S+P+3E**, având 11 apartamente cu compoziție diversă: 1-2-3 camere și SAD la parter. Se urmărește încadrarea în reglementările documentațiilor de ordin superior, aprobate, sau în curs de aprobare.

CONFORMAREA VOLUMETRICĂ

Clădirea propusă se va situa în axul Str. Ion Creangă și va forma un cap de perspectivă cu regim de înălțime similar cu cel al blocurilor din vis-a-vis. Forma propusă este paralelipiped, cu desfășurare în adâncimea lotului. Prin ridicarea acestei clădiri se respectă propunerile PUZ Malurile Canalului Bega, din zona *E IX Transformare*, prin care se prevede închegarea spațiului urban, completând o lacună din desfășurarea frontului stradal al Str. Timocului. În același timp, se mobilează malul canalului cu o clădire care va prezenta un dos tratat corespunzător, ca o fațadă importantă, fără anexe șubrede la dos de lot. Retragera de la malul apei permite formarea culoarului verde.

Gabaritul general al construcției propuse este de **23,50 x 10,90 m**, cu o înălțime la atic (**H propus**) de **+12,10m** de la nivelul străzii (cota +0,00 se situează la 60 cm peste cota străzii, 4

nivele de câte 2,60m, încheiate cu un atic de 50cm, și un adaos de cca. 15 cm care se datorează sistemului de acoperis verde propus peste ultimul nivel.

Se propune o clădire, momentan, izolată, posibil de cuplat în viitor pe latura dreaptă, spre est, o dată cu mobilarea unui teren liber, propus prin alt PUD, ca zonă de locuințe colective.

AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Limita zonei studiate este dată de conturul incintei cu suprafață de 554 mp. Toate obiectivele se vor realiza în incinta proprie.

Frontul de 14,50 m lățime permite ridicarea unei construcții cu front de 10,90m și o zonă a circulațiilor auto spre curte de 3,60m. Clădirea se va amplasa în aliniamentul stradal existent la nivelul parterului, iar balcoanele de la nivelele superioare vor ieși din domeniul privat al lotului.

Față de **limita lateral stânga**, se păstrează o distanță de 3,60m, ocupată de zona circulațiilor spre dos de curte. Locuința parter existentă, aflată într-o strare medie de siguranță, prezintă pante ale acoperișului spre lotul analizat, evazarea cornișei suprapunându-se peste lotul propus spre construire. Prin formarea carosabilului spre acesată limită, se evită conflicte între vecinătăți. În dreptul locuinței parter, nu se propun goluri de vedere.

Limita lateral dreapta este neconstruită. Se propune încadrarea construcției tangentă cu limita de proprietate, existând posibilitatea cuplării în viitor cu alte construcții. Pentru iluminatul și ventilatul unor încăperi ale clădirii, se propune formarea unei curți de lumină pe zona mediană a volumului construit, cu adâncime de cca.1,90m.

Dosul de lot se situează la 14,00m față de fațada posterioară. Dincolo de acesată limită există încă un lot cu adâncime de cca.15m, care poate fi rezervat funcțiunilor conexe ale canalului navigabil și a spațiilor verzi. Conform reglementărilor din PUZ Malurile Canalului Bega, spre râu se va orienta o fațadă „principală”. Astfel, se propune o fațadă cu goluri de ferestre și logii la nivelele ocupate de apartamente. Față de malul Canalului Bega este impusă prin HCL 27/2010, o retragere de 15m, pentru conturarea coridorului verde și a pistelor de biciclete, alei pietonale și zone de odihnă, promenadă, debarcadere. Această limită nu se intersectează cu limita lotului studiat.

Zona are **o orientare** buna fata de punctele cardinale, permitand noii cladiri cu locuinte si functiunilor propuse respectarea normelor sanitare cu privire la insorirea minima obligatorie, ventilarea naturala a tuturor spațiilor, dimensiunile încăperilor conform Legii locuinței, și volumul de aer pentru fiecare locuitor. Se vor respecta prevederile ordinului privind normele de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populației: Ordinul nr. 119/2014.

PARCAJE PROPUSE

- deservirea rutieră a terenului studiat va fi asigurata din strada Timocului, drum cu dublu sens de circulatie și un gabarit de 3,00m. Lățimea carosabilului nu permite o trecere simultană în dublu sens, așa că se propune amplasarea unui semafor la intrarea în incintă și o barieră.
- Aleea din incintă se propune pe latura vestică a lotului, spre locuința parter alăturată. Astfel nu se vor realiza interventii asupra fundațiilor casei parter, sau asupra șarpantei acesteia. Carosabilul va avea o pantă descendentă spre dos de lot, o rampă cu pantă de 8%. Îmbrăcămintea aleii carosabile se propune cu pavele în pat de nisip.
- Intersecția cu Str. Timocului este una cu relație de dreapta, controlată și de un semafor.
- pe teren sunt amenajate 7 locuri de parcare, iar în subsol se pot amenaja 6 locuri de garare. Platforma de parcare se va situa la o cotă inferioară (-1,85) față de cota +0,00 a clădirii, pe terenul natural, astfel încât accesul spre garaje nu necesită rampe ample.
- Conform PUZ Malurile Canalului Bega, nu se admit parcaje spre râu. Prin faptul că la dos de lot există încă o parcelă cu adâncime de 15m, această condiție este respectată.
- pe perioada executiei lucrărilor, beneficiarul si executantul vor fi obligati sa respecte normele de protectia muncii si siguranta circulatiei, astfel incat sa se evite producerea de accidente de

circulație.

CIRCULATIA PIETONALA

Accesul pietonal pe parcela se asigura din strada Timocului, iar in cladirea propusa, accesul locatarilor se face pe latura stanga a constructiei propuse.

Cf. PUZ Malurile Canalului Bega, se impun noi treceri între zona locuită și viitoarea spină verde din lungul apei. Trecerea propusă prin acest PUZ nu se situează pe lotul analizat, ci în paralel cu o rețea aeriană care traversează apa în dreptul Str. S. Clein Micu. Acest pod va cumula treceri pietonale și piste de bicicliști și va face legătura cu Str. Timocului.

SPATII VERZI

Conform PUZ aprobat Malurile Canalului Bega Timisoara, aprobat cu HCL27/01.2010- zona Mixta, comerț, servicii, alimentare publica, locuire colectiva si functiuni complementare facilitati socio culturale, zona de protectie a monumentelor istorice – se va asigura un procent de minim 25% spatii verzi. Se propune un procent de 27% spații verzi la nivelul solului și se suplimentează cu spații verzi amenajați pe terasa înierbată a imobilului propus, în suprafață de 217,86 mp, care majorează aria verde cu încă 39,32%. Procentul respectiv se suprapune cu aria construită.

CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACEASTA

Ne situăm la limita zonei **ZCP 09**, instituită prin studiul de fundamentare al noului PUG, zonă care face parte din ANSAMBLUL URBAN CARTIERUL FABRIC. Prin propunerea actuala nu se alterează caracterul actual al zonei, care cuprinde un mixaj de locuințe individuale parter, cu locuințe colective, care ajung la un regim S+P+3E. Se păstrează aliniamentul stradal, iar la dos de lot nu se admit anexe. Cel mai apropiat obiectiv înscris în lista de monumente propuse prin PUG în curs de avizare, este Palatul Aladar Kovacs (farmacia Kovacs), situat la 260m față de lotul analizat, la colț cu Str. Dacilor.

SOLUTII DE REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Pe amplasamentul studiat nu se întrevede dezvoltarea activităților cu impact asupra mediului. Funcțiunea de locuință nu este generatoare de noxe, iar deșeurile se colectează în Europublele selective, ce se amplasează într-o cameră a parterului/subsolului propus.

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelelor, etc.) În concluzie, prezentul plan concordă funcțional și peisagistic cu celelalte studii, planuri și programe din zonă, se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a localității Timisoara, oferindu-i funcțiunile concordante cu dezvoltarea urbana.

Se vor asigura prin proiect toate elementele necesare dezvoltării unui mediu corespunzător funcțiunilor propuse și se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Pentru conformarea la condițiile de economie de energie, se propun captușiri termice ale clădirii cu strat termoizolant ignifug (vată minerală bazaltică) de minim 10cm grosime, iar la terasa cu polistiren extrudat de 12 cm grosime. Pe terasa blocului se pot amplasa panouri solare pentru asigurarea apei calde menajere, în funcție de solicitările fiecărui apartament.

Pentru reducerea evacuării bruște a apelor meteorice în rețeaua orașului, în perioadă de ploi abundente, sau topire zăpadă, se propune sistemul de terasă înierbată, care asigură o scurgere treptată prin canalele pluviale ale clădirii.

PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA OBIECTIVULUI

Nu este cazul.

ÎMPREJMUIRI

Se propun următoarele tipuri de împrejmuire:

- Lateral stânga, spre vecin casă parter, nu sunt necesare lucrări de împrejmuire, căci se mențin cele existente formate din zidării cu 2,0m înălțime și calcane ale construcțiilor alăturate lotului.
- Lateral dreapta, spre terenul propus cu locuințe colective, se formează calcane ale clădirii propuse, iar în zona curții de lumină se propune o împrejmuire de 1,5m înălțime, transparentă. Aceasta se va continua și dincolo de clădire, până la dos de lot.
- Dos de lot: conform reglementărilor din PUZ- înălțime maximă 1,50m, transparent, susținut și de o bordură verde cu arbori. Cum prin proiect se propune adâncirea curții cu cca.1m față de terenul înconjurător, va apărea o împrejmuire formată din zidul de sprijin de contur curte, peste care se propune împrejmuirea transparentă.
- Front stradal: fără împrejmuire. Cel mult, accesul auto poate fi închis cu o barieră/ poartă, sau un cadru zidit, care încheagă frontul stradal și face legătura prin articulație, dintre zona de case și blocul propus.

LUCRĂRI SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Lotul are o ușoară declivitate naturală, dinspre Strada Timocului, spre dos de lot, unde se ajunge la mal Bega. Diferența de nivel este de câțiva centimetri. Cota +0,00 se va situa la 60 cm față de cota străzii, permițând o ventilare a spațiilor de la subsol. Coborârea carosabilului spre curtea dalată și amenajată cu parcuri se va realiza cu o pantă de 8%, asigurând și un bun acces spre cota subsolului (-1,85m, subsol cu înălțime de 2,55m).

Pentru realizarea sistematizării propuse, vor fi necesare lucrări de săpătură la fundații și ale curții cu parcuri, situate la cca.1,00m sub cota terenului natural.

REGIMUL DE CONSTRUIRE, INDICATORI TERITORIALI

Construcția propusă va ocupa zona frontală a amplasamentului, deci la aliniamentul Str. Timocului, iar raportată la limitele laterale va fi amplasată retras cu 3,60m față de stânga și limitrofă cu limita laterală dreapta. Conform normelor de siguranță a construcțiilor și a Codului civil, se vor amplasa fundațiile astfel încât să nu se depășească limita de proprietate.

Regimul de înălțime propus este S+P+3E, cu spații de locuire colectivă și sad la parter. Având POT 40% care cuprinde POT 33% pentru locuințe colective și POT 7% pentru zonă de servicii publice.

Zona verde pe lot, impusă prin PUZ, este de min 25%. Propunerea asigură un procent de 27% la nivelul solului incluzând și locurile de parcare supraterrane înierbate, iar propunerea de terasă înierbată ca acoperiș, suplimentează aportul necesar formării unui microclimat adecvat zonei de locuit.

Parcajele aferente funcțiunilor propuse, 13 la număr, vor fi amenajate fie pe parcare din curtea incintei, fie la subsol. La nivelul solului se asigură 7 parcări, cu dimensiuni reduse (2,15x5,0m/loc), iar la nivelul subsolului se vor realiza 6 parcări.

Prin PUZ ul ce a studiat zona lotului analizat, se stabilesc următorii indici aferenți zonei E IX Transformare, sau din capitolul generalități:

- POT maxim locuințe colective..... 33%
- POT maxim zonă de servicii publice..... 7%
- S Verde minim locuințe colective.....25%
- S Verde minim pe lot servicii publice.....10%
- S Circulații, platforme instituții publ. maxim..... 47%

Indicatorii propuși corelează indicii celor două funcțiuni ale clădirii, iar media acestora se încadrează în prevederi, cu variații de 2%. Excepție face indicele CUT, care se admite ca maxim 1,6 pentru zone de locuit, dar se înscrie în cota maximă admisă la cornișă=21 m, (**H max propus = 12,10 m; H cornisa= 12,10m**). Depășirea se justifică prin admiterea prin PUZ a unor dominante de înălțime la capete de cvartale (finalul locuințelor individuale de pe Str. Timocului), cât și cap de perspectivă al unei străzi venite din zona de locuințe colective din vis-a-vis.

Denumire ocupație	EXISTENT		PROPUS		MAXIM
	Suprafață mp	%	Suprafață mp	%	
TOTAL TEREN	554,00	100,00	554,00	100,00	
- S. CONSTRUITĂ LA SOL	0	0	221,30	39,94	
- S. C. DESFĂȘURATĂ	0	0	1021,85	---	
- S. CIRCULAȚII	0	0	182,82	33,00	
- SPATII VERZI- PARCĂRI SUPRATERANE	0	0	75,25	---	
- SPATII VERZI LA SOL	0	0	74,67	---	
Teren viran	554,00	100,00	0	0	
Suprafață verde totală la nivelul solului	0	0	149,92	27,06	
Suprafață verde terasă peste E3	0	0	217,86	---	
POT		0		39,94	40,00
CUT		0		1,6	3

ASIGURAREA UTILITATILOR

Ansamblul propus se va racorda la rețelele existente pe strada Timocului. Se asigură racord la rețeaua de alimentare cu apă potabilă, la canalizarea menajeră, la energie electrică, telefonie, cablu optic și rețea gaz metan.

CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenul este în proprietatea privată a persoanelor fizice, cf, extras CF anexat, și se menține ca atare. Nu se propun lucrări în domeniul public, avansări, sau cedări de teren.

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedata de studierea si actualizarea datelor operate în ultimii ani în zona.

În urma solicitarii proprietarilor terenului studiat, se propune realizarea unei cladiri de locuinte colective cu SAD la parter, S+P+3E, in corelare cu reglementarile existente pentru teritoriul în care este amplasata parcela.

Realizarea complexului ce face subiectul prezentului P.U.D., va fi un pas important in folosirea optima a spatiului si dezvoltarea zonei.

Prin realizarea obiectivelor propuse se va valorifica potentialul terenului la capacitate maxima fara a necesita modificari de infrastructura zonala (alimentare apa-canal, energie electrica). Orice lucrare de intervenție în domeniul public, pentru asigurarea branșamentelor, va fi remediată prin grija investitorului.

Propunere de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul GM 009 -2000, privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.D.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Documentatia de fata, aprobata ulterior de organele abilitate va sta la baza elaborarii proiectului pentru autorizatia de construire in scopul realizarii imobilului, acces auto si imprejmuire.

Întocmit,