

## **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
· 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

**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

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 **SABAU 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 unei 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-vestica 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 Pensiuine în 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 studiata;
- 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.

### Suprafaa ocupat• , limite • i vecin• t• i

Terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafaa 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:

*Apartament 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**

Conform Extras de Carte Funciara Nr. 423087 Timisoara, nr. top. 19153/1 pe teren exista o casa in regim P, aflata in stare avansata de degradare care a fost demolata in baza AD Nr. 618 din 30.05.2013.

In prezent pe amplasament se gaseste in faza de executie constructia „*Locuinta pentru doua familii, in regim P+2E*” autorizat cu AC Nr. 752 din 25.06.2013.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) este de 2,43 %, respectiv coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este de 0,02.

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

Zona studiată este situată în teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, în partea nord-vestică a acestuia și conform Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 2002 prelungit prin H.C.L. nr. 105/2012 și a prevederilor aferente UTR-ului nr. 8 in subzona LM a – subzonă rezidențială existentă cu locuințe cu regim de înaltă P, P+1 • i P+2.

### **Destinația clădirilor**

În cadrul zonei fondul construit existent este constituit din: locuințe predominant individuale amplasate pe limita nordică și sudică precum și locuințe pentru mai multe familii, amplasate in partea vestică a zonei studiate.

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

Terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafață de 2100 mp, cu formă aproximativ dreptunghiulară.

Imobilul, compus din casa și teren intravilan, de pe str. Livezilor, Nr. 73 este identificat prin CF nr. 423087 Timisoara, nr. top. 19153/1 și se afla in proprietatea Encutescu Eugen Catalin și sotia Encutescu Ionela Constanta bun comun, in cota actuala de 1/3, SAVOIU Cristian Mihail, bun propriu, necasatorit in cota de 1/3 și Motoc Andrei gheorghe Marius, bun propriu, necasatorit, in cota de 1/3. Este inscrisa interdictie de instrainare și grevare și drept de ipoteca in favoarea lui DOT Nicolae-Ioan (30.000 Euro) și Olariu Ileana (30.000 Euro).

## Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din observațiile asupra amplasamentului terenul apt pentru fundare este constituit din argila prafoasă cafenie galbuie cu zone cenușii și concreții calcaroase plastic vartoasă umedă.

Adâncimea minimă de fundare pentru locuințele ce urmează a fi edificate este:

$D_{\min} = 1,20$  m față de nivelul terenului actual.

Pentru calculul terenului de fundare în gruparea fundamentală de încercări se vor adopta, conform STAS 3300/2-85 următoarea presiune convențională de bază ( $B=1,00$  m,  $D_f = 2,00$  m):

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

Urmează ca pentru alte adâncimi de fundare respectiv lățimi ale talpilor fundațiilor să fie aplicate corecțiile stipulate în STAS-ul menționat anterior (STAS 3300/2-85).

În situația interceptării la cota prescrisă în prezentul proiect a unor pământuri necorespunzătoare (maluri, pământuri negre, umpluturi) acestea vor fi îndepărtate până 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 infiltrații la 1,50 m adâncime prezentând nivel stabilizat la 1,00 m adâncime.
- zonele F2, F3 – sub forma de infiltrații la 1,80 m adâncime prezentând nivel stabilizat la 1,00 m adâncime.

Se apreciază următoarele nivele hidrostatice caracteristice:

NH max = 1,00 față de nivelul teren actual

NH med = 2,50 față de nivelul teren actual

## Parametrii seismici caracteristici zonei

În conformitate cu P100-1/2006, perioada de col•  $T_c=0,7$ s. Factorul de amplificare dinamic• maxim• a accelerației 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 accelerația 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 limitrofă amplasamentului studiat esutul urban este compus din trei tipuri de configurații:

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

## Echiparea existent•

Utilit•i existente în zon•: energie electric•, ap•, canal, sistem centralizat de energie termic•, gaze naturale, re•ea de telefonie, re•ea de televiziune •i date.

Gabaritele re•elelor existente în zon• vor fi confirmate de avizele de in•torilor de utilit•i.



Necesarul de utilitati pentru functiunea prevazuta va fi stabilit si se va realiza prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati. La fel se va proceda si in cazul necesitatii devierii sau extinderii retelelor de utilitati existente.

### **Probleme de mediu**

#### **Relatia cadru natural – cadru construit**

Tinand cont de pozitia terenului in cadrul orasului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Construcțiile propuse au asigurat alimentarea cu apa din sistemul centralizat al Municipiului Timisoara si preluarea in sistem centralizat de canalizare a debitului de ape uzate menajere .

#### **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu este cazul.

#### **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.**

Factorii de poluare relativa a mediului natural sunt cei generati de traficul auto de pe str. Mircea cel Batran- artera cu trafic intens de circulatie si str. Livezilor, artera cu trafic moderat de circulatie.

#### **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.**

Nu este cazul.

#### **Evidentierea potentialului balnear si turistic.**

Nu este cazul.

### **3. REGLEMENT• RI**

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

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

Soluția urbanistică a fost elaborată tinându-se seama de următoarele obiective: realizarea unei locuinte pentru doua familii, adaptat contextului urbanistic, cu asigurarea accesului pietonal la parcela.

#### **b) Funcționalitatea, amplasarea • i conformarea construcțiilor**

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

• terenul studiat va fi subzonă de tipul LM a (subzonă 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)

• utilizări permise pentru subzonă 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: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățămînt, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;

• utilizări permise cu condiții:

- localuri care comercializeaza bauturi alcoolice, discotecile sunt admise cu conditia de a nu fi amplasate la o distanta mai mare de 100 m fata de serviciile publice (policlinici, gradinite, scoli) si fata 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 căile 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 față de fâșia de protecție a frontierei* - nu este cazul.

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

*Amplasarea în interiorul parcelei:*

- Amplasarea construcțiilor față 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.
- Distanța între clădiri măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de orice punct al clădirii învecinate (măsurată perpendicular) 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) Capacitatea, suprafața desfurată**

Realizarea unor indicatori urbanistici în care POT să fie max.=30%, iar CUT maxim = 1,00.

### **d) Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

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

Pe amplasamentul din str. Livezilor, nr. 73 se dorește realizarea unor construcții pentru locuințe, care prin volumetrie și aspect exterior să se încadreze în aspectul arhitectural al zonei.

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

— Locuința pentru două familii în regim P+2E;

— Sistemizarea incintei prin configurarea circulațiilor auto/ pietonale și zonelor verzi.

Amplasarea construcțiilor în cadrul sitului va respecta distanțele stabilite în planșa de 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 funcțiunea propusă. Ca și cromatică exterioară se vor folosi finisaje în alb și zone de accent în tonuri de 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, amplasarea și autorizarea acestora. Se propune un acces carosabil de pe str. Livezilor, conform planșei grafice 05- *Propunere de mobilare urbanistică*.

- Conform Anexei nr. 4 din R.G.U., locuințele semicolective 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 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 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, plantele și arborii existenți fiind crescuți spontan, oferind un aspect neingrijit..

Pentru construcții propuse vor fi prevăzute spații verzi și 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 (aliniea și 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 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 de 40% (respectând reglementările propuse prin PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 105/2012 și Certificatul de Urbanism Nr. 1205 din 16.04.2013).

**p) coeficientul de utilizare a terenurilor**

Zona va avea un coeficient de ocupare al terenului de maxim de 1,00.

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

Așa cum se prezintă în planșă de echipare edilitară și 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>	2100	2100	100
<i>Circulatii pietonale</i>	0	630	30
<i>Suprafata construita</i>	0	630	30
<i>Spa•ii verzi amenajate</i>	0	840	40
<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>	0	30%
<i>CUT max. superateran</i>	0	1

**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 planșa 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