

s.c. ARHITEKT STUDIO A s.r.l.  
300005 Timișoara, str. dr. Nicolae Paulescu nr.1, ap.20  
J35/3200/1994

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

<b>PROIECT:</b>	<b>P.U.D. - <i>CONSTRUIRE LOCUINTA CU ANEXA, GARAJ DUBLU SI IMPREJMUIRE</i></b>
<b>BENEFICIARI:</b>	<b>DANILA MARIAN IULIU si sotia DANILA GYONGYIKE</b>
<b>AMPLASAMENT :</b>	<b>STR. FREDERICH CHOPIN, NR. 2A, TIMISOARA C.F. NR. 434608, JUD. TIMIȘ</b>
<b>PROIECTANT</b>	<b>S.C. ARHITEKT STUDIO A S.R.L.</b>
<b>FAZA</b>	<b>P.U.D.</b>

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **- P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA CU ANEXA, GARAJ DUBLU SI IMPREJMUIRE -**

#### **1. INTRODUCERE**

##### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea proiectului	Construire locuinta cu anexa, garaj dublu si imprejmuire
Beneficiar	Danila Marian Iuliu si sotia Danila Gyongyike
Amplasament	Str. Frederich Chopin, Nr. 2a, Timisoara, jud. Timiș
Proiectant	S.c. Arhitekt studio a s.r.l.
Faza de proiectare	Plan urbanistic de detaliu – P.U.D.
Data elaborarii	Martie 2018

##### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

Documentatia a fost intocmită în vederea **realizarii unei locuinte individuale cu anexa, garaj dublu, carport, amenajare incintă, împrejmuire, rețele de utilități în incintă, organizare de șantier și racordarea la utilități** în localitatea Timisoara, nr top **434608**, județul Timiș.

Obiectul acestei documentații îl constituie definirea reglementărilor în **faza P.U.D.** cu privire la terenul situat în Timișoara, reprezentand parcela CF**434608** , cu nr. Top. **434608-C1, 434608-C2.**

Terenul propus a fi reglementat are o suprafață totală de **1787 mp** și se află în intravilanul localității Timisoara. Prin prezentul P.U.D. se propune realizarea urmatoarelor lucrari:

- **locuinta individuale in regim de inaltime P+1E**
- **anexa (casă de oaspeți) si garaj dublu in regim de inaltime P**
- **carport**
- **imprejmuire**
- **amenajare teren**

Documentația prevede: stabilirea functiunilor permise în cadrul zonei studiate, reglementarea gradului de constructibilitate a terenului, trasarea viitoarelor cai de acces și alei interioare, de amplasare a spațiilor verzi, propunerile de asigurare a utilităților în zonă, regulile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Obiectul P.U.D. -ului constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale și tehnice de pe teren, în acord cu strategia de dezvoltare a administrației locale.

#### **2. INCADRAREA IN ZONA**

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

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări și completări la Legea 350/2001, precum și de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planul Urbanistic de Detaliu aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 009 – 2000.

Terenul studiat se afla in estul localitatii Timisoara. Pentru acest proiect s-a eliberat un Certificat

de Urbanism cu nr. 861 din 26.02.2018 de către Primăria Municipiului Timișoara.

### 3. SITUATIA EXISTENTA

#### - accesibilitatea la caile de circulatie

Amplasamentul studiat se află în partea de Nord-Est a localității Timișoara și este ușor de accesat. În zona amplasamentului studiat, sunt doua drumuri existente, str. Chopin catre Nord-Est si str. Iosif Vulcan catre Sud-Vest. Strada Chopin are doua sensuri de circulatie cu o latime totala de 6,00m, trotuar de 1.50m si zona verde de 3,00m. Strada Iosif Vulcan are doua sensuri de circulatie cu o latime totala de 7,00m, trotuar de latime variabila 3.00m-3.50m si zona verde de 2,50m.

#### - suprafata ocupata, limite si vecinatati

Parcela studiată are o suprafață de 1 787 mp, are o formă neregulata și este orientată pe direcția nord-sud.

Dimensiunile terenului sunt :

- limita spre nord-est – 33.04 m
- limita spre sud -est – 68.90 m
- limita spre sud-vest – 16.145 m
- limita spre nord-vest – 62.815 m

Situl este delimitat de:

- la nord-est – str. Frederich Chopin
- la sud -est – parcela cu locuinte existente, parcela cu cladire de birouri
- la sud-vest – str. Iosif Vulcan
- la nord-vest – parcele cu functiunea de locuinta

#### **Distanța luată de la limita de proprietate față de locuințe din vecinătate:**

- la nord-est – cele mai apropiate locuinte sunt pe malul opus al Canalului Bega
- la sud -est – 3.72m fata de cladire de locuit D+P+M
- la sud-vest – 17.805 m
- la nord-vest – 0.00m, casa de locuit alipita de limita de proprietate

#### - suprafete de teren construite si libere

Pe sit sunt prezente doua cladiri cu functiune industiala, o platforma betonata acoperita si suprafete circulabile betonate cu functionalitate multipla (circulatie auto, circulatie pietonala, spatiu de stationare etc.).

#### **Bilant teritorial existent**

S masurata teren = 1787 mp  
S construita la sol = 282 mp  
S atelier auto = 52 mp  
S corp cladire = 230 mp  
S construita desfasurata = 282 mp  
S zona betonata = 1171,98 mp  
S zona verde = 333,00 mp  
P.O.T. = 15,78%  
C.U.T.= 0,16

Clădirile existente, fiind într-o stare avansată de degradare sunt propuse spre demolare.

#### - caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Amplasamentul se incadreaza intr-o zona de locuire și funcțiuni complementare ce se dezvoltă la sud de Canalul Bega, în apropierea uzinei de apă. Regimul maxim de înălțime al zonei este de P+2+M/ P+2+ER cu înălțimea la cornisa de maxim 10m.

#### - **destinatia cladirilor**

În vecinătatea terenului studiat se regăsesc în principal construcții de locuință și anexe gospodărești ale acestora. Către Sud-Estul parcelei este amplasată o clădire cu destinația clădire de birouri.

#### - **tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate**

În zona studiată, terenurile învecinate reprezintă proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

#### - **concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

Amplasamentul investigat se găsește în localitatea Timișoara, județul Timiș.

Din punct de vedere geomorfologic, Timișoara este așezată în Câmpia Timișului, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega, într-unul din puținele locuri pe unde se puteau traversa întinsele mlaștini formate de apele celor două râuri, care până acum două secole și jumătate acopereau în fiecare primăvară suprafața câmpiei subsidente dintre Câmpia Buziașului și Câmpia Vingăi.

În detaliu însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2-3 m.

Din punct de vedere geologic, privind structurile geologice ale zonei, se găsesc depozitele cuaternare (depozite fluvio-lacustre: argile, nisipuri, pietrișuri) cu grosimi de cca 100 m, sub care se succed depozitele romanicene - până la cca 600 m adâncime - și cele daciene în facies lacustru și de mlaștină, care au favorizat formarea a numeroase straturi de lignit. Urmează formațiunile pontianului și sarmațianului, pentru ca de la 1740 m în jos să se extindă domeniul fundamentului cristalin.

Drept consecință a alcătuirii petrografice a formațiunilor de suprafață, pe teritoriul Timișoarei se produc și fenomene de tasare, datorate substratului argilo-nisipos. Fenomenul se evidențiază în cartierele Cetate și Elisabetin, dar și în alte părți unde s-au format crovuri (Ronaț).

#### Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054 – 77.

Valoarea maximă a indicelui de îngheț este  $I_{max}^{30} = 478$ , valoarea medie pentru cele mai aspre trei ierni este  $I_{max}^{3/30} = 429$ , iar pentru cele mai aspre cinci ierni dintr-o perioadă de 30 ani este  $I_{max}^{5/30} = 319$ , conform STAS 1709/1 – 90.

#### Seismicitatea zonei

Conform COD DE PROIECTARE SEISMICĂ P 100-2013, accelerația terenului pentru proiectare la cutremure de pământ cu un interval minim de recurență IMR = 100 ani este  $a_g = 0,20 g$ , iar perioada de colț este  $T_c = 0,70$  sec.

Din punct de vedere tectonic, orașul Timișoara este așezat într-o arie cu falii orientate est-vest, marcată de existența vulcanului stins de la Șanovița, precum și de apele mineralizate din subsolul Timișoarei, cele de la Calacea spre nord și Buziaș-Ivanda în sud.

Din studiile seismologice efectuate începând cu ultimele decenii ale sec. al XIX-lea și până în prezent, rezultă că Banatul este o regiune cu numeroase focare seismice, care se grupează în două areale: unul în partea de sud-est a regiunii, al doilea în imediată apropiere a orașului Timișoara. În apropiere de Timișoara se intersectează liniile seismice Periam-Variaș-Vinga în nord-vest și Radna-Parța-Șag în sud-est. Un focar secundar se află chiar sub vatra orașului Timișoara.

Timișoara este un centru seismic destul de activ, dar din numeroasele cutremure observate, puține au depășit magnitudinea 6 pe scara Richter. Din informațiile istorice rezultă că înainte de 1901 au fost înregistrate 217 cutremure (cel mai puternic din Timișoara fiind cel din 1879); în perioada 1901-1950 au fost semnalate 129 cutremure, iar în perioada 1951-1999 au fost înregistrate 97 cutremure, provocând pagube minore clădirilor vechi. Cele mai importante mișcări seismice înregistrate au fost cele din 1991 (12 iulie M = 5,7 ; 18 iulie M = 5,6 ; 2 decembrie M = 5,5). Se pare că cel mai puternic cutremur din zona Banat a fost cel din 10 octombrie 1879 de la Moldova Nouă, cu

o intensitate de VIII grade pe scara MSK și numeroase replici.

Cutremurele bătășene sunt caracterizate prin adâncimea mică a focarului (5-15 km), zonă redusă de influență în jurul epicentrului, mișcări orizontale și verticale de tip impuls cu durată scurtă, perioade lungi de revenire în aceeași zonă. La aceste tipuri de seisme sunt afectate mai mult structurile rigide (zidărie, diafragme, panouri mari) și mai puțin cele deformabile (cadre din beton armat sau metalice).

Încadrarea în zonele de risc în conformitate cu legea 575 / 2001

Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 5 – Inundații, amplasamentul cercetat nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații.

Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 7 – Alunecări de teren, amplasamentul cercetat nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de alunecări de teren.

Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 3, amplasamentul cercetat este situat în zone URBANE pentru care intensitatea seismică echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea României, este minim VII grade pe scara MSK a intensității cutremurelor.

#### **- accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora**

Nu este cazul.

#### **- analiza fondului construit existent**

Pe sit sunt prezente doua cladiri cu functiune industriala, un atelier auto si o cladire de depozitare cu functiuni conexe.

Atelierul auto este o constructie parter de mici dimensiuni cu structura beton armat, inchideri din tabla cutata si placa pe sol din beton armat. Constructia are un singur compartiment de 51.90mp utili. In prezent atelierul este in stare avansata de degradare.

Cladirea de depozitare este o constructie parter realizata din caramida. Aceasta se imparte in doua zone functionale cu subzone specifice dupa cum urmeaza:

- zona de depozitare cu compartimentara interioara tripla formata din windfang de 2.48mp, si doua incaperi pentru depozitare materiale de constructii cu suprafata de 81.97mp, respectiv 50.00mp; acoperirea pentru aceasta zona este realizata in o singura apa, cu rezolvare tip terasa si invelitoare din membrana PVC; iluminarea spatiului se realizeaza prin intermediul a doua lumnatoare amplasate in acoperis.

-zona de functiuni conexe necesare exploatarei depozitului: 3 incaperi cu suprafata de 7.25mp, 11.90mp si 18.84mp, grupuri sanitare cu suprafata cumulata de 4.80mp si coridoare cu suprafata de 8.69mp, respectiv 4.97mp. ; acoperirea pentru aceasta zona este realizata in doua ape, cu rezolvare tip sarpana de lemn si invelitoare din tigla ceramica.

Ambele cladiri prezinta semne de degradare avansată si nu mai corespund cerintelor de calitate actuale. Din punct de vedere al fondului construit acestea nu prezinta o valoare si pot fi demolate.

#### **- echiparea existenta**

În zona exista in prezent retea de apa, canal, energie electrica si gaz. Terenul este bransat la retele mentionate cu exceptia celei pentru gaz.

## **4. REGLEMENTARI**

#### **- obiective noi solicitate prin tema-program**

Pe parcela studiata, se dorește realizarea unei zone de locuire de înălțime maxima P+1E.

În cadrul prezentului P.U.D. Se vor reglementa: amplasarea pe parcelă a construcției propuse, accesele auto și pietonale, conformare arhitectural-volumetrică.

## - functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

### Zonificare functionala

Funcțiunea dominantă va fi locuire.

Suprafata de teren studiata va fi zonificata astfel:

- zona de circulatii auto, parcaje, pietonale;
- zona construita - care cuprinde: locuire;
- zona de spatii verzi.

### Configurare spatiala

Configuratia spatiala a parcelei studiate prevede:

- realizarea a unei cladiri

Configurarea spatiala a zonelor de parcare:

- parcare la nivel in incinta in partea de sud a amplasamentului.

### Conditii de amplasare si de conformare a constructiilor

#### Utilizari permise

- Dezvoltarea pe sit a unei cladiri cu functiune de agrement, servicii, locuire cu regim de inaltime de min. P si max. P+2E.

#### Utilizari interzise

- Este interzisa amplasarea unitatilor cu caracter industrial.

### Orientarea fata de punctele cardinale

- Parcela este orientata pe directia N- S, dar deoarece aceasta este la distante de peste 10m fata de cladirile invecinate este permisa orice orientare catre punctele cardinale.
- Dimensiunile planimetrice si calibrul cladirii vor asigura durata minima de insorire de 1% h la solstitiul de iarna conform OG 537.

### Amplasarea față de aliniament

**Amplasarea constructiei se va face cu o retragere obligatorie de:**

- de minim 9,00 m față de limita terenului la Sud;

### Amplasarea in interiorul parcelei

- Cladirea va fi amplasata cu retrageri de minim 0,6 m față de limitele de proprietate de est si vest.
- Din punct de vedere al normelor PSI se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform NORMATIVULUI 118/1998.
- Amplasarea constructiei pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in ORDINUL nr. 119/2014 al Ministerului Sanătății.

## Descrierea spatiului interior al cladirii propuse, flux tehnologic, dotari

### Casa P+1E

Din punct de vedere al compartimentarii interioare, cladirea de locuit va fi alcatuita, din urmatoarele zone :

Nivel	Spatiu	Arie utila [mp]	Finisaj pereti	Finisaj pardoseala
Etaj	Baie	16.66	zugraveala + faianta	gresie
	Cabina dus	3.99	faianta	gresie
	Coridor	34.17	zugraveala	parchet

P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA CU ANEXA, GARAJ DUBLU SI IMPREJMUIRE  
BENEFICIAR: DANILA MARIAN IULIU si sotia DANILA GYONGYIKE

	Dormitor	41.11	zugraveala	parchet
	Dormitor	45.82	zugraveala	parchet
	Dressing	16.75	zugraveala	parchet
	G.S.	2.88	zugraveala + faianta	gresie
<b>Suprafata utila etaj</b>		<b>161.38</b>	-	-
Parter	Baie	2.26	zugraveala + faianta	gresie
	Bucatarie	39.97	zugraveala + faianta	gresie
	Camara	6.38	zugraveala	gresie
	Camera de zi	74.96	zugraveala	gresie
	Hol	22.18	zugraveala	gresie
<b>Suprafata utila parter</b>		<b>145.75</b>	-	-
<b>Suprafata utila totala</b>		<b>307.13</b>	-	-

### Anexa P

Din punct de vedere al compartimentarii interioare, anexa va fi alcatuita, din urmatoarele zone :

Spatiu	Arie utila [mp]	Finisaj pereti	Finisaj pardoseala
Baie	2.52	zugraveala + faianta	gresie
Baie	4.96	zugraveala + faianta	gresie
Baie	4.96	zugraveala + faianta	gresie
Camera de zi	27.25	zugraveala	gresie
Camera multifunctionala	21.12	zugraveala	gresie
Dormitor	19.05	zugraveala	gresie
Hol	3.87	zugraveala	gresie
Hol	6.70	zugraveala	gresie
Sauna	2.95	lemn	lemn
<b>Suprafata utila</b>	<b>93.98</b>	-	-

### Garaj dublu P

Din punct de vedere al compartimentarii interioare, anexa va fi alcatuita, din urmatoarele zone :

Spatiu	Arie utila [mp]	Finisaj pereti	Finisaj pardoseala
Depozitare	5.91	zugraveala	beton
Garaj	44.17	zugraveala	beton
<b>Suprafata utila</b>	<b>50.08</b>	-	-

### - capacitatea, suprafata desfasurata

S construita =480.04mp

S desfasurata =700.61mp

**- principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de vecinatati, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)**

**Distantele fata de constructiile din proximitate :**

- la nord-est – cele mai apropiate locuinte sunt pe malul opus al Canalului Bega
- la sud -est – 3.72m fata de cladire de locuit D+P+M
- la sud-vest – 17.805 m
- la nord-vest – 0.00m, casa de locuit alipita de limita de proprietate

Deservirea rutieră a obiectivului studiat, prin accesul rutier urmează a se asigura din strada Chopin cat si din strada Iosif Vulcan, cele două accese existand deja. Amenajarea acceselor rutiere a fost realizată prin racord direct la partea carosabilă, păstrându-se structură rutieră existentă. În interiorul incintei se realizează o platformă cu 1 loc de parcare acoperit, si un garaj petru 2 masini. Additional se prevede pe proprietate o platforma de intoarce pentru autoturisme.

**- integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele mentinute existente**

Constructiile propuse se vor fi realizate in maniera moderna, fiind contruite ca volume simple albe punctate de goluri generoase. Pentru constructia casei se vor folosi riflaje de lemn aparente in vederea mentinerii intimitatii spatiului privat. Nu este cazul de armonizare cu alte cladiri mentinute dat fiind faptul ca terenul va fi degajat de constructii.

**Aspectul exterior**

- Este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin conformitate, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei și depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii,.
- Sunt interzise imitatiile de materiale si culorilor stridente
- Este interzisa abordarea estetica ce reprezinta pastisa ale unor tipuri de arhitectura nespecifice.

**- principii de interventie asupra constructiilor existente**

Nu este cazul.

**- modalitati de organizare si rezolvare a circulatiilor carosabile si pietonale**

**Accese carosabile**

Deservirea rutieră a obiectivului studiat, prin accesul rutier urmează a se asigura din strada Chopin cat si din strada Iosif Vulcan. Amenajarea acceselor rutiere a fost realizată prin racord direct la partea carosabilă, păstrându-se structură rutieră existentă.

**Accese pietonale**

Deservirea pietonala a obiectivului studiat, prin accesul pietonal urmează a se asigura din strada Chopin cat si din strada Iosif Vulcan. Pe parcela se vor prevedea circulatii pietonale in jurul constructiilor propuse.

**Pista de biciclisti**

Nu este cazul.

**Parcari**

În prezentul proiect s-au propus 4 de locuri de parcare, supraterane, numarul de parcari calculandu-se pe baza numarului de utilizatori ai cladirlor propuse prin proiect. Structura parcărilor va fi astfel:

- 8 cm pavaj din beton
- 10 cm strat de baza din nisip
- 25 cm fundație din piatra sparta;
- 30 cm fundație din balast cilindrat



15 cm strat de forma tratat cu var  
TOTAL =85 cm grosime

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

Solutia propusa va tine cont de raportul intre suprafatele construite si cele verzi amenajate. Astfel, se va reglementa o zona verde ce va avea o suprafata de 894.46 mp si va reprezenta 50.05% din suprafata totala a parcelei. Restul suprafetei va fi impartit intre zona dedicata constructiilor, reprezentand 26.87%, zona dedicata drumurilor, parcarilor si acceselor cu un procent de 20.68% și un procent de 2,40% suprafata destinata bazinului si peliculelor de apa.

**- conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**

Nu este cazul, în zona terenului studiat nefiind valori de patrimoniu care să necesite protecție.

**- solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)**

Protecția calității apelor: se vor respecta limitele impuse de NTPA-002/2002 privind evacuarea apelor uzate.

Protecția aerului: se vor respecta limitele impuse de Ord. MAPM 529 /2002 privind poluarea aerului, și Legea 655/2001 privind protecția atmosferei

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: se vor respecta limitele impuse de stas 10009/88 privind poluarea fonică.

Protecția împotriva radiațiilor: nu există surse de radiații, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția solului și subsolului: nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției.

Din punct de vedere al depozitarii controlate a deeurilor, acestea vor fi colectate selectiv in recipienti cu aceasta destinatie si preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprastierea lor, in conformitate cu Legea nr. 27/2007 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deeurilor.

**- prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz)**

Nu este cazul.

**- solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Din punct de vedere al organizarii spatiilor verzi, se va amenaja in acest sens un procent de 50.05% din suprafata totala a terenului.

**- profiluri transversale caracteristice**

Amplasamentul studiat se află în partea de nord-est a localității Timișoara și este ușor de accesat. În zona amplasamentului studiat, sunt doua drumuri existente, str. Chopin si str. Iosif Vulcan. Strada Chopin are doua sensuri de circulatie cu o latime totala de 6,00m, trotuar de 1.50m si zona verde de 3,00m. Strada Iosif Vulcan are doua sensuri de circulatie cu o latime totala de 7,00m, trotuar de latime variabila 3.00m-3.50m si zona verde de 2,50m

**- lucrari necesare de sistematizare verticala**

Nu este cazul.

**- regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenului):**

**Regimul de înălțime maxim admis:**

- Hmaxim cornișă - 8m, maxim P+1E

**Regimul de aliniere**

- garajul și carportul se vor amplasa pe limita de proprietate de la strada, păstrand aliniamentul existent;

- zona de locuire+locuire – se va amplasa astfel:
  - la nord - la maxim 19.00 m față de aliniamentul stradal;
  - la sud – la maxim 15.00 m față de aliniamentul stradal.

**- procentul de ocupare a terenului:**

- P.O.T maxim admis 40%
- **coeficientul de utilizare a terenului**
- C.U.T. maxim admis **0,80**

**- asigurarea utilitatilor**

**Alimentarea cu apă** menajeră a amplasamentului se va realiza in sistem centralizat, prin intermediul unei extinderi la rețeaua existenta de apa din zona, aceasta rețea aflandu-se in administrarea AQUATIM S.A. Extinderea rețelei de apa se va executa doar pe domeniul privat.

**Canalizare**

**Reteaua de canalizare** menajeră a amplasamentului se va colecta in sistem centralizat, prin intermediul unei extinderi la rețeaua existenta din zona, aceasta rețea aflandu-se in administrarea AQUATIM S.A. Extinderea rețelei de apa se va executa doar pe domeniul privat.

Apele uzate menajere provenite de la obiectiv se vor racorda la rețeaua de canalizare menajeră propusă prin intermediul unui cămin de racord care se va racorda în căminul de vizitare de pe canalizarea menajeră.

**Ape pluviale** provenite de pe acoperisuri se vor colecta in rețeaua de ape pluviale propusa pentru amplasament. Acestea vor fi stocate pe timpul ploii într-un bazin de retenție propus BR și de aici apele convențional curate se vor putea folosi la udatul spațiului verde din incintă. Bazinul de retenție prevăzut în PUD asigura stocarea apei de ploaie provenită din incinta obiectivului.

**Alimentare cu energie electrică:**

Amplasamentul se va racorda la rețeaua existenta apartinand de s.c. Enel Distributie Banat s.a.

**Alimentare cu energie termică:**

Amplasamentul se va racorda la rețeaua existenta apartinand de DELGAZ GRID SA.

**Gospodarie comunală**

Deșeurile rezultate în urma activității vor fi colectate de către operatorul local de deșeuri. Până la colectare, deșeurile vor fi stocate în tomberoane speciale aprobate de operatorul local de deșeuri.

**- bilant teritorial in limita amplasamentului studiat (existent si propus)**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	Procent din total (%)	Suprafața (mp)	Procent din total (%)
<b>SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN</b>	<b>1 787,00 mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 787,00 mp</b>	<b>100,00%</b>
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ CLĂDIRI INDUSTRIALE+	282,00 mp	15,78%	-	-

DEPOZIT <b>ZONA CONSTRUITĂ LOCUIŢĂ</b>	-	-	<b>480.04 mp</b>	<b>26,87%</b>
SUPRAFAŢĂ BETONATĂ	1172,00 mp	65, 58%	-	-
SUPRAFAŢĂ ALEI AUTO	-	-	41, 36 mp	2, 31%
SUPRAFAŢĂ ALEI PIETONALE	-	-	229, 06 mp	12, 82%
SUPRAFAŢĂ BAZINE	-	-	42, 79 mp	2, 40%
SUPRAFAŢĂ GARAJE	-	-	44, 17 mp	2, 47%
SUPRAFAŢĂ PARCAJE	-	-	55, 12 mp	3, 08%
SUPRAFAŢĂ SPAŢIU VERDE	333, 00 mp	18, 64%	894, 46 mp	50, 05%
<b>TOTAL</b>	<b>1 787,00 mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 787,00 mp</b>	<b>100,00%</b>

Din punct de vedere funcțional, prezentul proiect se încadrează în zonă de locuire.  
Conform PUG, spațiul verde trebuie să fie de minim 25%.

## 5. CONCLUZII

### - consecintele realizarii obiectivelor propuse

Configurația terenului și amplasarea acestuia, alături de potențialul zonei, asigură un loc potrivit pentru dezvoltarea proiectului propus – funcțiunea de locuire. Acest fapt va ajuta ansamblul propus să se integreze în specificul zonei, respectiv cea de locuire.

### - masuri ce decurg in continuarea PUD-ului

Pentru dezvoltarea acțiunilor de modernizare și ambientare a spațiului urban nou construit se consideră necesar întocmirea unor lucrări ce pot condiționa aplicarea prezentului P.U.D.:

- întocmirea proiectelor de execuție pentru extinderea/ realizarea tuturor rețelelor edilitare necesre în zonă

- întocmirea proiectelor pentru realizarea circulațiilor – drumuri modernizate și nou propuse și a elementelor de ambientare – zone verzi amenajate, zone verzi de protecție.

### - punct de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Se precizează că propunerile prezentate se înscriu în prevederile Planului Urbanistic General, eforturile proiectantului fiind îndreptate către realizarea în condiții optime a funcțiunii principale: locuire. Datorită caracterului zonei și datorită accesibilității, propunerea este una oportună.

Întocmit,  
arh. Roxana Capraru

Sef de proiect,  
arh. Ionasiu Adrian