



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL IN REGIM PARTER
TIMISOARA, STR. LUNEI NR. 20, CF 415110, TOP 30674/1/2

Foaie de capat

Denumire proiect: P.U.D. - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL IN REGIM P

Amplasament: TIMISOARA, STR. LUNEI, NR. 20
CF 415110 TOP 30674/1/2

Beneficiari: CHIRITOIU (OPREA) DIANA-BIANCA
FILIP (NEDESCU) CAMELIA-MIHAELA

Proiectant general: BOT LUCIAN COSMIN - B.I.A.
Lugoj, Str. Ana Ipatescu nr. 15A, jud. Timis

Proiect nr: 42/2017

Faza: P.U.D.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL IN REGIM PARTER
TIMISOARA, STR. LUNEI NR. 20, CF 415110, TOP 30674/1/2

Borderou

Parte scrisa:

- Foaie de capat
- Borderou
- Colectiv de elaborare
- Memoriu general

Parte desenata:

- 01-U - Plan de incadrare in localitate/zona
- 02-U - Situatia existenta
- 03-U - Situatia existenta - ansamblu
- 04-U - Reglementari urbanistice
- 05-U - Obiective de utilitate publica
- 06-U - Posibilitati de mobilare urbanistica
- 07-U - Volumetrie propusa



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL IN REGIM PARTER
TIMISOARA, STR. LUNEI NR. 20, CF 415110, TOP 30674/1/2

Colectiv de elaborare

Urbanism _____ arh. Lucian BOT

Topografie _____ ing. Ovidiu STOIA

Instalatii edilitare _____ ing. Sebastian DORHOI

Instalatii electrice _____ ing. Ionut ARDELEAN

Studiu geotehnic _____ ing. Victor HILOHI

Drumuri _____ ing. Marius VADUVA



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL IN REGIM PARTER
TIMISOARA, STR. LUNEI NR. 20, CF 415110, TOP 30674/1/2

Memoriu General

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

NR. PROIECT: 42/2017 FAZA: P.U.D.

DENUMIRE PROIECT: P.U.D. - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL IN REGIM P

BENEFICIARI: CHIRITOIU (OPREA) DIANA-BIANCA
FILIP (NEDESCU) CAMELIA-MIHAELA

PROIECTANT: Bot Lucian Cosmin - Birou Individual
de Arhitectura

DATA ELABORARII PROIECTULUI: MARTIE 2018

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice, pentru amplasarea unui spatiu comercial in regim parter, in vederea aprobarii de catre Consiliul Local Timisoara. De asemenea, proiectul are ca scop: dimensionarea, zonificarea functiunilor propuse, integrarea in fondul construit existent, rezolvarea accesului auto si pietonal pe parcela, echiparea cu utilitati edilitare.

Amplasamentul lucrarii este situat in Timisoara, pe strada Lunei nr. 20, identificat prin CF 415110 TOP 30674/1/2. Terenul supus studiului urbanistic este proprietate privata a d-nelor Chiritoiu (Oprea) Diana-Bianca si Filip (Nedescu) Cameli-Mihaela, care sunt si beneficiarii acestei documentatii.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 2201 din 22.05.2017 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara. La baza intocmirii documentatiei a stat "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu", indicativ GM 009-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea PUD s-a tinut cont de urmatoarele planuri, studii si documentatii:

- P.U.G. al mun. Timisoara aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit
- noul P.U.G. al mun. Timisoara
- propunere PUD - Construire lacas de cult, str. Lunei nr. 22;
- documentatie topografica;
- studiu geotehnic.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL IN REGIM PARTER
TIMISOARA, STR. LUNEI NR. 20, CF 415110, TOP 30674/1/2

La elaborarea prezentei documentatii in faza de PUD s-a tinut cont de urmatoarele legi, normative si regulamente:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism;
- OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Codul Civil;
- RLU aferent PUG Timisoara;

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

La intocmirea acestei documentatii, s-au luat in considerare studiile urbanistice aprobate in zona care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului precum și informatiile cu caracter analitic.

Parcela se situeaza in partea de E a orasului intr-o zona predominant rezidentiala cu locuinte individuale P-P+2E si colective P+4E. Conform P.U.G. mun. Timisoara, zona se afla in UTR 40 - zona propusa pentru institutii si servicii publice de interes general, terenul facand parte din teritoriul intravilan al orasului. Parcela nu se afla in zona protejata sau rezervatie naturala.

Terenul studiat are o suprafata plana, neexistand astfel un potential de alunecare. Amplasamentul in studiu face parte din punct de vedere geomorfologic din campia joasa TIMIS - BEGA denumita Depresiunea Panonica. In conformitate cu Codul P100/2013, perioada de colt $T_c = 0,7s$. Factorul de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului de catre structura $B_0 = 2,5$. Spectrul normalizat de raspuns elastic $S_e(T) = a_g B(T)$ se considera pt. zona Banat, iar acceleratia orizontala a terenului pt. proiectare $a_g = 0,20 g$. Din punct de vedere climatic, zona Timisoara se caracterizeaza prin urmatoarele:

a) Temperatura aerului :

- media lunara maxima : $+(21\div 22)^\circ C$ in iulie, august
- media lunara minima : $-(1\div 2)^\circ C$ in ianuarie
- maxima absoluta: $+40^\circ C$ in 16.08.1952
- minima absoluta : $-29^\circ C$ in 13.02.1935

b) Precipitatii :

- media lunara maxima : $70 \div 80$ mm in iulie
- media anuala : $600 \div 700$ mm
- cantitatea maxima in 24 h : 100 mm

c) Vantul :

- directii predominante : nord - sud

d) Adancimea maxima de inghet : 0,70 m conform STAS 6054-77

Regimul de aliniere, retragerile laterale si retragerea posterioara, precum si POT si CUT se vor stabili prin acest studiu urbanistic de detalii.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL IN REGIM PARTER
TIMISOARA, STR. LUNEI NR. 20, CF 415110, TOP 30674/1/2

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Paralel cu intocmirea acestei documentatii s-au solicitat avize de la toti detinatorii de gospodarii subterane/supraterane, terenul nefiind traversat de niciuna dintre aceste retele de utilitati.

Pentru modernizarea circulatiei auto exterioare si interioare parcelei s-a depus o documentatie in acest sens Comisiei de Circulatie din cadrul PMT, obtinandu-se aviz favorabil.

Avand in vedere destinatia terenului propusa prin PUG (instituti si servicii publice) si caracterul zonei adiacente (predominant rezidentiala), consideram oportuna functiunea propusa prin prezenta documentatie de urbanism in faza PUD.

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Parcela afla pe str. Lunei, pe partea vestica a strazii. Accesul pe parcela se realizeaza frontal, pe partea estica a parcelei. Strada Lunei se desfasoara de la str. Noua la sud pana la str. Ion Neculce la nord si str. St. O. Iosif la vest. Str. Lunei este domeniul public, este sistematizata, avand un prospect in zona amplasamentului studiat de circa 15 m, ce cuprinde zona carosabila pt. dublu sens (circa 7 m), parcare publica (circa 4,60 m), trotuare (circa 1,50 m) si spatii verzi de aliniament. Finisajul zonei carosabile este realizat din beton rutier. Str. Lunei deserveste o zona de rezidentiala cu locuinte colective P+4E existente.

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Suprafata parcelei este de 383 mp si se afla in proprietatea d-nelor Chiritoiu (Oprea) Diana-Bianca si Filip (Nedescu) Cameli-Mihaela. Forma terenului este triunghiulara neregulata, frontul stradal fiind pe latura estica. Parcela a rezultat in urma dezlipirii dintr-o parcela mai mare.

Terenul studiat se invecineaza la front cu str. Lunei (est), la nord cu o parcela libera de constructii si nesistematizata aflata in proprietatea mun. Timisoara (Top 30674/1/1/a) si la vest si sud cu o parcela aflata in domeniul public (statul Roman), de asemenea libera de constructii si nesistematizata.

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Actualmente parcela este libera de constructii si partial sistematizata printr-o platforma betonata propusa pentru desfiintare, cu aspect plan-orizontal, neimprejmuita. Pe parcela nu exista arbori. POT existent=0, CUT existent=0.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL IN REGIM PARTER
TIMISOARA, STR. LUNEI NR. 20, CF 415110, TOP 30674/1/2

3.4 CARACTERUL ZONEI

Zona ce cuprinde terenul studiat prin planul urbanistic de detaliu, este una preponderent rezidentiala, cu locuinte colective P+4E de tip urban. Amplasamentul se afla intr-o zona edificata in anii '80, fiind integrata intr-o zona rezidentiala cu locuinte individuale cu regim mic de inaltime si parcellar de tip urban specific Cartierului Fabric.

Trama stradala este una relativ regulata cu strazi cu prospecte de circa 12-15 m complet sistematizata si echipata edilitar. Tipologic si morfologic, zona are un caracter relativ omogen in zona de locuinte individuale si mai putin omogen in cea de locuinte colective, cu un grad relativ redus de ocupare al terenului.

Unul din punctele slabe ale zonei aflata in imediata vecinatate este lipsa serviciilor publice, acest fapt datorandu-se si pozitiei orecum periferice la nivelul orasului.

Parcela este situata intr-o zona lipsita de factori de poluare, neexistand in vecinatate agenti cu degajari de noxe, produceri de zgomote sau alte elemente care nu sunt compatibile cu o zona rezidentiala. Noua investitie este binevenita pentru sanarea zonei si pentru ridicarea calitatii fondului construit.

3.5 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza urmatoarele categorii de proprietate:

- Zona strazilor - domeniu public de interes local
- Terenuri aflate in proprietate publica de interes local
- Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice si juridice
- Terenul destinat functiunii propuse - proprietate privata a persoanelor fizice

Acesta din urma se gaseste in Cartea Funciara la numarul 415110, cu nr. topografic 30674/1/2 si avand o suprafata masurata de 383 mp. Parcelele din zona invecinata sunt proprietate privata a mun. Timisoara si proprietate publica, fiind nesistematizate si libere de constructii.

3.6 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Stratificatia terenului evidentiata prin lucrarile de prospectiune geotehnica este urmatoarea: umplutura de moloz cu fragmente de caramida pana la -1,90 m; argila prafoasa nisipoasa cafenie cu zone cenusii, tare, umeda pana la -2,80 m; praf argilos cenusiu cafeniu, umed la foarte umed pana la -3,80 m adancime.

Din buletinul de analiza chimica pe sol rezulta faptul ca solul nu prezinta agresivitate chimica fata de betoane. Din punct de vedere al rezistentei la sapare terenurile interceptate se incadreaza la terenuri medii, categoria geotehnica 2 cu risc geotehnic moderat.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL IN REGIM PARTER
TIMISOARA, STR. LUNEI NR. 20, CF 415110, TOP 30674/1/2

3.7 ACCIDENTE DE TEREN

Ridicarea topografica intocmita pentru acest studiu urbanistic releva faptul ca terenul este relativ plan fara denivelari semnificative, avand o usoara declivitate catre strada, existand o diferenta de circa 10-12 cm fata de trotuar si circa 20-25 cm fata de zona carosabila. Cota medie absoluta fata de nivelul marii este de circa 89,80 m.

3.8 ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Apa freatica, la data efectuării forajului 22.09.2017, a fost interceptata la adancimea de -3,80 m sub forma de infiltratii, cu un nivel stabilizat la -3,40 m.

3.9 PARAMETRII DE FUNDARE

Pentru calculul terenului de fundare in grupa fundamentala de incercari se va adopta conform STAS 3300/2-85 presiunea conventionala de baza $P_{conv}=210$ kPa ($B=1,00$ m, $D_f=2,00$ m).

Terenul apt de fundare este alcatuit din argila prafoasa nisipoasa cafenie tare cu zone cenusii, umeda. Adancimea minima de fundare recomandata este de -2,10 m fata de nivelul actual al terenului.

3.10 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenurile adiacente parcelei studiata prin PUD sunt nesistemizate si libere de constructii. Fondul construit este unul eterogen fara o tipologie unitara, atat din punct de vedere al regimului de inaltime (P-P+1E - zona de locuinte individuale si P+4E - zona de locuinte colective), cat si al gradului de ocupare al terenurilor. Imobilele de locuinte din zona imediat invecinata sunt construite la sfarsitul anilor '80, iar garajele au fost edificate la inceputul anilor '90. Gradul de conservare al acestora este relativ acceptabil, cu exceptia beteriilor de garaje, avand un aspect parazitar.

3.11 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Utilitatile existente in zona sunt cele de: energie electrica, apa si canalizare, gaze naturale, energie termica, retea de telefonie, retea de televiziune si date. Necesarul de utilitati pentru functiunea propusa va fi stabilit prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati. Actualmente terenul nu este bransat/racordat la nici una din utilitatile publice si nici nu este traversat de vreo retea de utilitati.

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezinta (conform traseelor indicate in plansele avizului unic) dupa cum urmeaza:

Alimentarea cu apa - conform aviz nr. 26956/17.10.2017 eliberat de SC AQUATIM SA, exista retea de apa potabila pe str. Lunei - \varnothing 100 si \varnothing 400;

Traseul si adancimea retelelor este indicat orientativ, pozitia exacta a acesteia urmand a se determina prin sondaje.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL IN REGIM PARTER
TIMISOARA, STR. LUNEI NR. 20, CF 415110, TOP 30674/1/2

Canalizare menajera - conform aviz nr. 26956/17.10.2017 eliberat de SC AQUATIM SA, exista retea de canalizare menajera pe str. Lunei - Ø 30/45, in partea stanga a parcelei - Ø 600;

Traseul si adancimea retelelor este indicat orientativ, pozitia exacta a acestora urmand a se determina prin sondaje.

Alimentarea cu energie electrica - exista linie electrica subterana de joasa tensiune, care alimenteaza imobilele de pe frontul estic al strazii Lunei;

Conform aviz nr. 199140053/03.11.2017 eliberat de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA, functiunea propusa nu afecteaza reseaua electrica aflata in exploatare.

Alimentarea cu gaze naturale - exista retea de gaz pe str. Lunei;

Conform aviz nr. 4835/16.10.2017 eliberat de SC DELGAZ GRID SA, functiunea propusa nu afecteaza reseaua de gaze naturale aflata in exploatare.

Alimentare cu energie termica - conform aviz din 11.10.2017 eliberat de SC COLTERM SA pe amplasament nu exista retea de alimentare cu energie termica.

Rețele de comunicatii (TV, telefonie, date) - conform aviz nr. 2620 din 11.10.2017 eliberat de SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA, functiunea propusa nu afecteaza reseaua de comunicatii electronice aflata in exploatare.

Regia Autonoma de Transport - conform aviz din 11.10.2017 eliberat de RATT pe amplasament nu exista cabluri electrice subterane sau infrastructura/suprastructura de transport public.

3.12 PROBLEME DE MEDIU

Nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, in zona neexistand surse de poluare, iar functiunea propusa nu ridica probleme de acest gen.

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema de proiectare a fost stabilita de comun de acord cu beneficiarii pentru obiectivul propus. Astfel, se propune amplasarea unui spatiu comercial in regim parter. Amenajarea terenului presupune acces auto si pietonal, platforma dalata pietonala si auto, 4 locuri de parcare, spatii verzi si imprejmuirea parcelei.

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Pe parcela studiata de propune amplasarea unui spatiu comercial in regim parter. In conformitate cu prevederile RLU aferent PUG Timisoara HCL 157/28.05.2002 prelungit, la nivel de zone si subzone functionale, pentru zona studiata, se pot stabili urmatoarele:

- parcela se afla in subzona ISb - subzona de institutii publice si servicii de interes general propusa;



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

**P.U.D. - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL IN REGIM PARTER
TIMISOARA, STR. LUNEI NR. 20, CF 415110, TOP 30674/1/2**

- utilizarile permise sunt: institutii publice, servicii, comert, alimentatie publica, cultura, cult, centre de afaceri, sedii firme, institutii financiar-bancare, reprezentante state straine, sedii O.N.G.-uri, fundatii, sedii partide politice, targ expozitional, spatii polifunctionale, locuinte, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parking-uri, constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, depozite comerciale sub 50 mp arie construita desfasurata;

- utilizarile interzise sunt: constructii si amenajari care prin natura lor, volumul si aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea si confortul zonei, constructii pentru activitati de productie, constructii pentru cresterea animalelor.

La alcatuirea zonei de implantare pe parcela s-a tinut cont de forma terenului, orientarea acestuia, insorire, vecinatati, asigurarea acceselor auto si pietonal, structura functionala a spatiului comercial.

Orientarea fata de punctele cardinale

- Se vor respecta prevederile OMS 119/2014.

Retrageri minime obligatorii

- Amplasarea fata de drumurile publice - nu este cazul.
- Amplasarea fata de caile navigabile - nu este cazul.
- Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR - nu este cazul.
- Amplasarea fata de aeroporturi - nu este cazul.
- Retragera fata de fasia de protectie a frontierei - nu este cazul.

Amplasarea fata de aliniament

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public/privat al statului si domeniul privat al persoanelor fizice/juridice;
- Spatiul comercial se va amplasa cu o retragere fixa de 7,50 m fata aliniamentul stradal.

Amplasarea in interiorul parcelei

- Amplasarea constructiei pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena prevazute in OMS 119/2014 precum si din punct de vedere PSI cu respectarea distantelor minime de siguranta si acceselor in caz de interventie conform normativului P118-2/2013;
- Spatiul comercial va fi amplasat astfel incat va atinge partial ambele limitele laterale;
- Spatiul comercial va avea o retragere fata de coltul posterior a parcelei de minim 6,00 m;

4.3 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime propus este parter. Inaltimea maxima a constructiei propuse va fi de 6,00 m.

Procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) va fi 55,13%.

Coeficientul maxim de ocupare al terenului (CUT) va fi de 0,55.

Suprafata terenului - 383 mp

S construita maxima propusa- 211,16 mp

S desfasurata maxima propusa- 211,16 mp



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL IN REGIM PARTER
TIMISOARA, STR. LUNEI NR. 20, CF 415110, TOP 30674/1/2

4.4 PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice si imitatiile de materiale. Culoarele dominante pentru fatadele imobilelor vor fi cele cuprinse in „REGULAMENTUL PRIVIND IDENTITATEA CROMATICA A CLADIRILOR DIN MUNICIPIUL TIMISOARA” aprobat prin HCL 455/2014, culori armonizate in general.

Constructia propusa va avea acoperis tip terasa sau sarpanta - cu panta maxima de 10°, mascata in spatele unui atic perimetral.

4.5 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Nu e cazul, avand in vedere ca parcela studiata prin PUD este libera de constructii, nesistemata si neimprejmuata.

4.6 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Atat accesul auto cat si cel pietonal se vor realiza din str. Lunei, si vor fi comune, latimea acestuia fiind de 3,00 m. Racordarea accesului auto la strada se va face prin raze de curbura de minim 3,00 m.

Pe parcela se poate prevedea un singur acces auto si un singur acces pietonal la frontul stradal. Pe teren vor fi amenajate 4 locuri de parcare, destinate clientilor si personalului spatiului comercial. Manevrele de parcare si intoarcere a masinilor se vor efectua doar in incinta. In interiorul parcelei vor fi necesare lucrari pentru sistematizarea pe verticala a terenului pentru circulatia carosabila si pietonala.

4.7 PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Relieful parcelei studiate este plat fara denivelari. Amplasarea constructiilor, amenajarea platformelor dalate si a spatiilor verzi se va face in functie de forma terenului, vecinatati si pozitia accesului pe parcela.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL IN REGIM PARTER
TIMISOARA, STR. LUNEI NR. 20, CF 415110, TOP 30674/1/2

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

Parcela studiata nu prezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei si nu se afla in zona protejata pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

4.9 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant constructia propusa va avea asigurate toate conditiile de norme igienico-sanitare, in ceea ce privește evacuarea deseurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea gunoiului menajer. Depozitarea deseurilor menajere, se va face in pungi de plastic amplasate in recipiente inchise, in interiorul spatiului comercial intr-un spatiu inchis delimitat, ventilat, cu posibilitatea spalarii acestuia. Deseurile reciclabile se vor depozita separat. Evacuarea deseurilor menajere si a celor reciclabile se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate prevederile OMS 119/2014 privind Normele de igiena pentru unitatile de folosinta publica, Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si Normele de protectia muncii in vigoare.

4.10 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Obiectivele de utilitate publica se realizeaza de regula pe terenurile din domeniul public sau privat al primariei. Obiective de utilitate publica sunt drumurile si retelele de utilitati, ce devin publice dupa realizare. Avand in vedere ca parcelele invecinate sunt proprietate publica si privata a mun. Timisoara, investitiile ce se vor realiza pe aceste terenuri, vor fi de utilitate publica.

4.11 SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Autorizatia de construire va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate pe parcela supusa studiului urbanistic. Din punct de vedere al valorificarii cadrului natural nu se impune luarea de masuri speciale. Avand in vedere ca actualmente parcela este nesistematizata si ca nu exista arbori sau amenajari peisagistice in incinta, se propune amenajarea de spatii verzi corelate cu zona de amplasare a constructiei propuse, cu suprafata carosabila si cu cea pietonala. Se recomanda plantarea de arbori de talie medie pentru umbrire si cresterea calitatii spatiului exterior.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL IN REGIM PARTER
TIMISOARA, STR. LUNEI NR. 20, CF 415110, TOP 30674/1/2

Procentul minim de spatii verzi va fi de minim 17,09% din suprafata parcelei si va fi calculat conform cap. XIII din "Strategiei dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara 2010-2020" aprobat prin HCL 62/2012. Procentul minim al spatiilor verzi inierbate la sol va fi de 15% din suprafata parcelei, suprafata ce se include in procentul minim de 17,09% prezentat anterior. Categoriile de spatii verzi ce pot fi amenajate sunt urmatoarele: peluze inierbate, arbori, arbusti, plantatii joase, gard viu, luciu de apa, pavaje ecologice, terase inierbate, fatade verzi, acoperisuri verzi.

4.12 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Lucrarile de sistematizare pe verticala necesare realizarii obiectivului propus sunt in categoria celor obisnuite nefiind necesare interventii speciale. Se propune sistematizarea suprafetelor neconstruite prin amenajarea de platforme dalate, parcuri ecologice si spatii verzi tratate peisagistic. Cota pardoselilor exterioare (CTS) va fi la cota trotuarului stradal. Se recomanda ca nivelul de calcare al spatiului comercial sa fie, de asemenea, cota terenului sistematizat (CTS).

La frontul stradal se recomanda realizarea unei imprejmuri transparente din grilaje metalice, lemn, plase de sarma, cu stalpi metalici, din beton sau zidarie. Inaltimea imprejmurii stradale va fi de maximum 1,80 m de la cota trotuarului, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m si va putea fi dublata de un gard viu. Se interzice realizarea imprejmurii stradale din panouri prefabricate din beton. Imprejmirile laterale si posterioara vor putea fi opace din zidarie, beton, lemn si vor avea inaltimea maxima de 2,00 m de la cota CTS. Realizarea imprejmurii stradale nu este obligatorie.

4.13 ASIGURAREA UTILITATILOR

Autorizarea executarii constructiei propuse va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord/bransare la retelele existente de apa si canalizare, energie electrica, gaze naturale, energie termica, telecomunicatii. De asemenea, beneficiarul se obliga sa racordeze/branseze constructia la retelele centralizate publice/private existente in vecinatatea amplasamentului.

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice (daca este cazul) se vor realiza de catre detinatorii fiecarei retele in parte. Lucrarile de racordare si de bransare la retelele de utilitati publice vor fi suportate de beneficiar. Toate retelele stradale noi, exceptand extinderea retelelor de utilitati existente, se vor realiza subteran.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a locuintei se va face prin extinderea retelei stradale si bransarea la aceasta. Realizarea bransamentului se va face in urma unei documentatii tehnice de specialitate si obtinerea Autorizatiei de Construire.

Canalizare menajera

Apele menajere vor fi evacuate reseaua publica de canalizare existenta pe str. Lunei. Realizarea racordului la reseaua publica de canalizare se va face in urma unei documentatii tehnice de specialitate si obtinerea Autorizatiei de Construire. Apele pluviale vor fi colectate prin rigole catre un bazin de acumulare si vor fi folosite la intretinerea spatiilor verzi.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL IN REGIM PARTER
TIMISOARA, STR. LUNEI NR. 20, CF 415110, TOP 30674/1/2

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a consumatorului se va face din linia electrica subterana de joasa tensiune de pe str. Lunei. Realizarea bransamentului se va face in urma unei documentatii tehnice de specialitate si obtinerea Autorizatiei de Construire.

Alimentarea cu gaze naturale/energie termica

Alimentarea cu gaze naturale a consumatorului se va realiza prin bransarea la retea existenta de pe str. Lunei. Sistemul de incalzire, ales de beneficiar, in raport cu necesitatile sale, se vor dimensiona si amplasa in conformitate cu normativele de specialitate, detaliindu-se ca solutie tehnica, numai in etapa elaborarii documentatiei tehnice pentru obtinerea Autorizatiei de Construire. Beneficiarul poate opta pentru un sistem de incalzire ce nu necesita gaze naturale de la retea publica. Centrala termica va avea cazan cu randament ridicat (peste 92%), rezultand astfel emisii reduse de noxe.

Retea de telecomunicatii / TV

Se propune racordarea spatiului comercial la retelele de telefonie, internet si cablu TV ale operatorilor din zona.

6. BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN STUDIAT	383	100	383	100
SUPRAFATA CONSTRUCTII PROPUSE	0	0	211,16	55,13
SUPRAFATA PLATFORME	0	0	106,40	27,78
SUPRAFATA SPATIU VERDE	0	0	65,44	17,09
TOTAL	383	100	383	100

7. CONCLUZII

Solutia urbanistica propusa se inscrie in prevederile PUG al mun. Timisoara aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit. Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei urbane din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit. Toate lucrarile ce urmeaza sa fie realizate vor aduce doar beneficii zonei.

Prezentul PUD are un caracter de reglementare locala ce explicita prevederile referitoare la modul de amplasare si conformare a constructiilor pe zona studiata. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra in Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara.

Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara, beneficiarii vor putea solicita Autorizatia de Construire pentru obiectivul propus, pe baza documentatiilor si avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 2201 din 22.05.2017 emis de PMT.

Intocmit,
Arh. Bot Lucian