

STUDIO TZK S.R.L.
Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3
CUI 35590818 J35/307/2016
0724 121 239
a2tzak@yahoo.com

FOAIE DE CĂPĂT

Proiect nr. 052/2017

Denumire proiect : **PUD " CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCTIUNI
SI SERVICII"**

Adresă : Timisoara, str. Grigore Alexandrescu CF 445114,

Faza : P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU.

Nr. proiect : 052/ 2017

Beneficiar : ONETIU LEONTINA

Investitor : ONETIU LEONTINA

Proiectant : SC STUDIO TZK SRL
Timișoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl. 74,
sc. D, ap. 3,
tel 0724 121 239

- apr 2019 -

STUDIO TZK S.R.L.
Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3
CUI 35590818 J35/307/2016
0724 121 239
a2tzak@yahoo.com

LISTA DE RESPONSABILITATI

Proiect nr. 052/2017

Urbanism

arh. Tutac Alin-Otniel

SC STUDIO TZK SRL

Timisoara, str. Aleea Cristalului nr. 1,

bl.74,sc.D,ap.3,

tel.0724 121 239

C.U.I. 35590818

MEMORIU NON-TEHNIC - PUD

Proiect nr. 052/ 2017

1. Introducere

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCTIUNI SI SERVICII”**

Municipiul Timisoara, str. Grigore Alexandrescu CF 445114, **JUDEȚUL TIMIȘ**

Nr. proiect : 052/2017
Inițiatori (beneficiari) : ONETIU LEONTINA
Elaborator : s.c."STUDIO TZK "s.r.l
Data elaborării : APRILIE 2019
Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea funcțională și urbanistică a unei parcele amplasată în intravilan în zona nordică a Municipiului Timisoara, conform încadrării în P.U.G., aprobat prin HCLT nr. 157/2002, prelungit prin HCLT 1315/2017.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- zonificarea funcțională a parcelei studiate, în scopul construire „CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCTIUNI SI SERVICII,,

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

- Conform încadrării terenului în P.U.G. Timisoara, acesta este amplasat în zona nordică a Municipiului Timisoara, în intravilan .

2.1. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI

2.1.1. ZONIFICARE, PRINCIPII DE REZOLVARE URBANISTICĂ

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop construirea unei clădiri mixte cu funcțiuni și servicii și au condus la următoarele principii de lucru:

- Asigurarea unei utilizări eficiente a spațiului prin maximizarea folosirii terenului neconstruit.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. Timisoara, cu HCJT 115/2008, cu OMS 119/2014 și corelat cu celelalte intervenții din zonă.

2.1.2. PROPUNERI DE INTERVENȚII PRIVIND FONDUL CONSTRUIT

Nu este cazul.

2.1.3. REGLEMENTĂRI

Reglementările se regăsesc în planșele cuprinse în documentație.

- **TIPUL DE ZONĂ FUNCȚIONALĂ**
Funcțiunile principale permise în zonă :
 - Cele caracteristice zonei industriale
 - Servicii- comert.
- **FUNȚIUNEA DOMINANTĂ:**
Funcțiunea dominantă a zonei este cea caracteristica zonei de servicii si functiuni mixte.
- **FUNȚIUNI COMPLEMENTARE:**
Nu e cazul.
- **UTILIZĂRI PERMISE:**
 - Birouri
 - Servicii (curierat, frizerie/ coafura, traduceri legalizate, intermediieri imobiliare etc)
 - Comert cu produse alimentare si nealimentare
 - Functiuni mixte
- **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:**
 - construcțiile pentru alimentatie publica- comert- servicii, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- **INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE:**
 - necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile;
- **INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE:**
Sunt interzise următoarele activități:
 - ferme agro - zootehnice, abatoare;
 - anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
 - constructii in perimetrele de protectie ale forajelor de apa potabila
 - depozite de deșeuri.
- **REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:**
 - Orientarea față de punctele cardinale
 - Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr.119/2014
 - Amplasarea față de aliniament
 - Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând retragerea fata de aliniament existent.
 - Amplasarea în interiorul parcelei
 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei**
 - Conf plansa Reglementari urbanistice.
 - Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelei**
 - Conf plansa Reglementari urbanistice.
 - Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente**
 - Cu conditia respectarii zonei de implantare

➤ **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII:**

Accese carosabile - Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Accese pietonale - Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

➤ **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

Parcelarea

- Nu e cazul

Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este P+1E;

Aspectul exterior al construcțiilor

Dispoziții generale

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațade

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Sunt interzise imitațiile de materiale.

Acoperișuri

- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale anexelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. = max.55.00%.

Coeficientul de utilizare al terenului

Se propune C.U.T. max. = 2

➤ **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

Parcaje, garaje și anexe

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face în conformitate cu prevederile și solicitările Comisiei de Circulație.

STUDIO TZK S.R.L.
 Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3
 CUI 35590818 J35/307/2016
 0724 121 239
 a2tzak@yahoo.com

- Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Spații verzi și plantate

Se propune respectarea procentului de 20% spații verzi.

Împrejmuiiri

- Se admite împrejmuirea terenurilor cu condiția respectării RGU.

Soluția propusă este prevăzută a se realiza etapizat. Durata de funcționare este pe perioada nedeterminată.

INDICI CARACTERISTICI:

- Suprafața totală studiată = 6500 mp
- Număr de parcele= 1
- POT maxim = 55.00%
- CUT maxim = 2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- H max cladiri =18,00m

2.1.4 BILANȚ TERITORIAL

SITUATIA EXISTENTA			SITUATIA PROPUSA		
	mp	%		mp	%
Suprafata teren	6500	100	Suprafata teren	6500	100
			Teren rezervat pentru spatii verzi	1300	20.00
			Teren rezervat pentru Drum Inel 4	686.75	10.56
			Teren rezervat pentru Drum	1224.8	18.84
			Zona cladire functiuni mixte si servicii	3288.45	50.6
TOTAL	6500	100	TOTAL	6500	100

Întocmit,
 Architect- Urbanist TUTAC ALIN OTNIEL