



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA PROIECTULUI: **ELABORARE P.U.D.– CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE IN REGIM P+3E**
- AMPLASAMENTUL: **Str. ALEXANDRU LAZAR , Nr. 3A, loc. TIMISOARA, jud.TIMIS C.F. nr. 425908 Timisoara, nr.topo 29047/1/2**
- BENEFICIARI : **FLORICEL DRAGOS GEORGIAN si FLORICEL DANA LAVINIA**
- ELABORATOR : **S.C. LENART PROIECT S.R.L. Drobeta Turnu Severin , str. Kiseleff, Nr. 64, ap. 8, jud. Mehedinti ARH. URB. FLORICEL IRINA**
- DATA ELABORARII : **4 /2013**
- FAZA: **P.U.D.**

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie la nivel de P.U.D. se intocmeste la solicitarea beneficiarilor FLORICEL DRAGOS GEORGIAN si FLORICEL DANA LAVINIA, si isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru autorizarea de constructii pe terenul situat in Zona B- Campus Universitar a municipiului Timisoara, pe strada Alexandru Lazar, nr. 3A.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului, Legii nr. 50/1991, modificata cu legea 453/2001, precum si in conformitate cu H.G. 525/1996 republicata in 2002 privind Regulamentul General de Urbanism. De asemenea s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA– GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL–CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU- indicativ GM-009-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.

In organizarea zonei studiate s-au avut in vedere propunerile de urbanism din cadrul PLANULUI DE URBANISM GENERAL– MUNICIPIUL TIMISOARA, pr. IPROTIM nr. 3433/010/Kb.s-au respectat HCL102/24.03.2009, Codul Civil, RLU, OMS536/97, HG 525/96.

Principala documentatie suport a fost Planul Urbanistic Zonal « Zona Campus Universitar » aprobat prin HCL NR. 93/1998 preluat de PUG, prin care se reglementeaza functiunea parcelei, POT-ul .

Se propune determinarea conditiilor de amplasare a unui obiectiv cu destinatia de « IMOBIL LOCUINTE- IN REGIM P+3E ».

Documentatia de fata stabileste conditiile tehnice pentru :

- * Modul de utilizare functionala a terenului;
- * Definirea datelor de tema;

- * Circulatii pietonale si ale vehiculelor, accese auto si parcaje;
- * Echiparea tehnico- edilitara a obiectivului;
- * Modul de ocupare al terenului(POT, CUT,H.max.).

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru intocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu au fost studiate si s-au cules date si informatii din documentatiile realizate anterior acestui studiu.

Lucrarile folosite ca surse de documentare sunt:

- Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara.
- Planul Urbanistic Zonal »Zona Campus Universitar » aprobat prin HCL93/1998 preluat de PUG
- Studiul Geotehnic
- Suportul topografic pentru intocmirea studiului este ridicarea topografica realizata in sistem STEREO 70.

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul luat in studiu se afla situat in zona B- Campus Universitar si face parte din UTR42, conform P.U.G. si PUZ nr. 93/1998 preluat de PUG.

Terenul se afla situat in intravilanul municipiului, pe strada Alexandru Lazar, nr. 3A.

Din punct de vedere climatic, zona Timisoara se caracterizeaza prin urmatoarele:

a)Temperatura aerului :

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

b)Precipitatii :

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

b)Vantul :

- directii predominante : nord- sud

b)Adancimea minima de inghet : 0,70m conform STAS 6054-77

2.1.CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

In conformitate cu Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara si cu P.U.Z.-ul aprobat prin HCL nr. 93/1998 preluat de PUG, terenul are:

- **functiunea dominanta a zonei :**

- * Zona de locuinte si functiuni complementare;

- **utilizari admise in zona :**

- * Constructii de locuinte si functiuni complementare, reparatii, supraetajari, modernizari la constructii existente;
- * Zona servicii“ Institutii publice, servicii, birouri, comert, servicii, comert, alimentatie publica, cultura, culte, centre de afaceri, sedii firme, Institutii financiar -bancare, reprezentante, sedii O.N.G-uri, fundatii, targ expozitional, spatii polifunctionale,etc.”;
- * Spatii verzi amenajate;

- * Accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parking-uri ;
- * Constructii si instalatii tehnico- edilitare necesare zonei;
- * Depozite comerciale sub 50mp arie construita desfasurata;

*** Ridicarea topo**

In vederea realizarii documentatiei s-a efectuat ridicarea topografica a terenului studiat. Acesta releva faptul ca terenul este relativ plan.

Terenul studiat este cuprins intr-o parcela, proprietate privata a beneficiarilor – FLORICEL DRAGOS GEORGIAN si FLORICEL DANA LAVINIA, conform C.F.nr.425908 Timisoara, nr. Topo 29047/1/2, cu o suprafata teren 411mp.

Din punct de vedere seismic se incadreaza in zona «D» de seismicitate, cu $T_s=1,0s$ si $K_s=0,16$.

Identificarea pe teren a parcelei s-a realizat de catre topografi autorizati, care detin in totalitate raspunderea pentru identificarea corecta a acesteia.

• Proiect drumuri

Racordul accesului auto la strada Alexandru Lazar, precum si schema circulatiilor in interiorul parcelei au fost elaborate de un inginer de drumuri autorizat.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Paralel cu intocmirea acestei documentatii s-au solicitat avize de la toti detinatorii de gospodarii subterane si supraterane din zona. De asemenea, s-au solicitat avize de la autoritatea competenta pentru Protectia Mediului, Comisia de circulatie etc.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATE LA CAI DE COMUNICATIE, LIMITE, VECINATATI

Terenul este situat pe frontul de est al strazii Alexandru Lazar la intersectie cu alea carosabila.

Parcela studiata este delimitata la :

- la nord – Alee Carosabila Top 29047/1/1/1/1;
- la sud – teren aflat in proprietate privata, nr. Topografic Cc 29054;
- la est – teren aflat in proprietate privata, nr. Top 29047/1/1/1/1; Camin TCM
- la vest – Str. Alexandru Lazar- carosabil asfaltat, Baterie garaje;
conf. plansa nr. 2 – situatia existenta.

Frontul cu strada Alexandru Lazar reprezinta si accesul la functiune, acces care este auto si pietonal. Frontul la aceasta strada este de 34,67metri; parcela are adancimea de 34,67metri. Parcela este orientata pe directia nord-sud, cu frontul stradal la vest.

3.2. SUPRAFETE DE TEREN LIBERE SAU CONSTRUITE

Pe terenul in suprafata de 411mp, exista o constructie in regim parter cu functiune de garaj. Restul terenului este liber de constructii, acoperit cu vegetatie joasa nesemnificativa, fara arbori. Conform cartii funciare, terenul are destinatie de curti constructii.

Conform zonificarii functionale din PUZ-ul director, este zona locuinte si functiuni complementare.

3.3. CARACTERUL ZONEI SI DESTINATIA CLADIRILOR

Terenul are o asezare favorabila facand parte din Zona B -Campus Universitar a municipiului Timisoara. Zona este in continua schimbare din punct de vedere al tesutului urban si al functiunilor.

Bilantul teritorial existent al zonei studiate se prezinta astfel :

- suprafata totala teren	=	411,0 mp.
- perimetru	=	93,40 m
- suprafata construita cladire existenta	=	18,40 mp
- teren liber neconstruit	=	392,6 mp

Pe terenul aferent proprietate Floricel Dragos-Georgian si Floricel Dana Lavinia, indicii de ocupare actuali sunt :

$$P.O.T. = \frac{Sc}{St} = 4,4 \% \text{ (procent ocupare teren)}$$

$$C.U.T. = 0,04 \quad \text{(coeficient utilizare teren)}$$

In partea de Nord si Vest, se dezvolta o zona de locuinte colective in regim de inaltime P+4^E, strada Alexandru Lazar, Baterie de garaje, in partea de Nord-Est Camin TCM- P+4^E, in partea de sud exista o Locuinta Parter si dependinte si in partea de Est –teren liber (gradina).

Accesul in zona studziata se face din strada Alexandru Lazar.

3.4. TIPUL DE PROPRIETATE

Parcela aflata in discutie in suprafata de 411,0mp. este proprietate privata conform CF-ului anexat.

Nu sunt sarcini.

3.5. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Amplasamentul in studiu face parte din punct de vedere geomorfologic din campia joasa TIMIS –BEGA denumita depresiunea panonica. Astfel zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare, care au dus in timp la transportarea si depunerea de particule fine(din diverse roci).

Terenul are o suprafata plana, astfel amplasamentul nu prezinta potential de alunecare;

Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcatuit din argile, prafuri si nisipuri, cu extindere la peste 200m adancime. Fundamentul cristalin –granitic se afla la circa 1400 – 1700m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii(fracuri) dintre care prezinta interes cea cunoscuta sub numele de »FALIA Timisoara VEST » (dar nu in cazul de fata).

Seismicitatea, In conformitate cu codul P100-1/2006, perioada de colt Tc= 0,7s. iar acceleratia orizontala a terenului pt. proiectare ag=0,16g.

Datele generale privind stratificatia terenului, apa subterana, stabilitatea terenului, adancimea de inghet, seismicitatea se prezinta astfel :

Investigatii geotehnice si stratificatia interceptata

La suprafata terenului pina la adancimea de 0,50m. este un strat de umplutura heterogena , necompactata.

De la adancimea de 0,50m este un pachet de paminturi slab coezive, cenusiu cafenii, in stare plastic moale spre consistenta, avand compresibilitate mare. De la -4,70m se dezvolta un orizont nisipos, mediu indesarat cu compresibilitate mare.

Apa subterana interceptata in forajul F1 la adancimi de -1,50 m. fiind cu caracter usor ascensional

Adancimea maxima de inghet = 0,70m

Zona seismica de calcul = E ; Tc = 0,7s ; Ks = 0,12, gradul seismic = 7

Stabilitatea generala a zonei este asigurata

Conditii de fundare : adancimea minima de fundare este conditionata de normativul NP 112-04 :se recomanda **fundarea directa pe perna de balast la adancimea minima**

D_{min.f.} = 1,00 m, fata de nivelul terenului natural

Sistemul de fundare recomandat este tip radier general

Terenul de fundare : Conform tabelului A4 normativul NP074/2007, riscul geotehnic este **moderat, categoria geotehnica 2.**

Concluziile si recomandarile sunt prezente in documentatia geotehnica anexata.

3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit este stabil, fara a avea nevoie de interventii de natura structurale.

Cladirile tip locuinte colective, Camin TCM P+4^E cu regim de inaltime- P+4^E ,din apropiere sunt alcatuite din structura beton, zidarie si acoperis tip sarpanta cu structura de lemn.

Baterie garaje- parter la str. Alexandru Lazar sunt alcatuite din structura din beton armat si placa beton armat.

Cladirile tip locuinte individuale din apropiere Parter sunt alcatuite din zidarie si acoperis tip sarpanta cu structura de lemn.

Pe terenul proprietate FLORICEL DRAGOS GEORGIAN exista o constructie parter (garaj), din beton armat si placa beton.

3.7. CAI DE COMUNICATIE

Circulatia carosabila in zona se desfasoara pe directia nord-sud, pe strada ALEXANDRU LAZAR –carosabil asfaltat si aleile carosabile, iar cea pietonala pe trotuarele adiacente.

3.8. ECHIPAREA EDILITARA

Zona este echipata complet din punct de vedere edilitar, fara a exista disfunctionalitati sub acest aspect.

In aceasta zona a orasului sunt asigurate toate utilitatile – apa, canal, electrice, gaz, telefonie, termice.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se seama de regulamentul PUG Timisoara si regulamentul PUZ aprobat prin HCL nr. 93/1998 preluata de PUG, zona locuinte si functiuni complementare.

Se propune definitivarea functiunii prin PUD-ul prezent de locuinte cu functiuni complementare.

Prin PUD se stabileste si regimul de inaltime propus la Parter +3Etaje, Procentul de ocupare al terenului POT propus la 26% si Coeficientul de utilizare CUTpropus la 1,1.

- **Propunere de mobilare**

Se propune realizarea pe parcela a unui :

-Imobil locuinte cu o suprafata construita de aproximativ 107mp, in regim inaltime S/D+P+3^E.

In imobil se vor amenaja apartamente de locuit la nivelele curente si la demisol si parter functiuni complementare (sala fitness -aerobic, cabinet medical);

- Se va amenaja spatiu verde compact, pe o suprafata de minim 20% din suprafata totala a terenului;

-Poarta de acces in incinta va avea latimea de 3,5m.,iar in dreptul ei bordura de delimitare a trotuarului va fi coborita la nivelul carosabilului +3cm. Racordul accesului auto va avea raza de 3,00m.

- Se vor amenaja locuri de parcare pentru ocupantii apartamentelor. Acestea vor fi realizate din dale ecologice.

- Imprejmuirea proprietatii;

- **Regim de inaltime**

Avand in vedere caracterul de locuinte al zonei, si potentialul acesteia de dezvoltare, se propune regimul de inaltime maxim admis pe parcela: P+3^E

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

4.2.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Parcela este orientata pe directia nord- sud est-vest cu accesul dinspre nord si vest, de pe str. Alexandru Lazar.

*Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face conform Regulamentelor ce sunt prevazute al Ministerului Sanatatii :

- respectarea normativului legat de asigurarea insoririi constructiei(conform. Ordinului nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandari privind modul de viata al populatiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora.

Incaperile de locuit vor avea asigurata durata minima de insorire de 1 1/2 h la solstitiul de iarna conform OG537.

4.2.2 Limite de implantare a constructiilor

Se urmareste pastrarea aliniamentului stradal existent, astfel limita de implantare a constructiei viitoare este pe limita proprietatii spre Vest, front la strada Alexandru Lazar si de minim 2,00m. fata de limita proprietatii spre Est .

Fata de limita de proprietate spre sud se va pastra un aliniament de 8,70m.

*Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Igiena si confortul urban se realizeaza prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, cat si prin evitarea amplasarii la distante necorespunzatoare a constructiilor unele in raport cu altele.

La amplasarea constructiilor se va respecta legislatia in vigoare, Codului Civil, Regulamentul Local de Urbanism.

4.2.3 Distanțe, retrageri

Conform Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Timisoara, se impun distante si retrageri.

4.3. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI

4.3.1. Accese carosabile

Accesul rutier la imobilul propus se va face din strada ALEXANDRU LAZAR existenta la vest de amplasament si alea carosabila din partea de nord, conform plansei intocmite de un inginer autorizat;

Intrarea in, respectiv iesirea autoturismelor din incinta se va face doar cu relatia dreapta, iar la iesirea din parcare se vor monta indicatoarele rutiere "Cedeaza trecerea" si "Obligatoriul dreapta".

4.3.2. Accese pietonale

Accesul pietonal se va realiza pe parcela de pe strada Alexandru Lazar existenta la vest de amplasament si din alea carosabila existenta la nord, la dreapta fata de accesul auto.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

4.4.1. Parcaje, garaje

Se vor asigura locuri de parcare cu rol temporar, pentru vizitatori, si cu rol semi-permanent pentru locuitori.

Amplasarea parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii deplasarii in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Pentru locuinte colective este necesar un loc de stationare/locuinta.

« Normativul ptr. proiectarea parcajelor » Conform normativului P132/93 tab.3,col.2 la vile si case la curte se adauga un loc ptr. vizitatori.

Parcajele ce se accepta a fi amplasate in spatiile verzi, se vor executa obligatoriu din dale de preferinta inierbate pe pat de balast, adoptandu-se solutii ecologice, in cazurile mentionate.

Zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie rutiere, vor tine seama de prevederile H.G. 36/1996 administratorul drumurilor publice, Ordonanta 43/1997 republicata, avizind regimul juridic al drumurilor, precum si de conditiile de amplasare fata drumul public.

4.4.2. Spatii verzi

Se impune amenajarea unui spatiu verde de minim 20% din suprafata terenului. Se propune amenajarea unui spatiu verde conform planului de mobilare din prezentul PUD, anexat la sectiunea PIESE DESENATE.

4.4.3. Imprejmuiri

Se propune o imprejmuire discreta aspre strada, avand inaltimea de minim 1,6m si maxim 2,00metri. Aceasta va fi opaca cel mult in zona inferioara, iar partea superioara transparenta. Se recomanda imprejmuiri vegetale.

Sistematizare verticala

Lucrarile de sistematizare verticala sunt caracterizate prin inscrierea convenabila a constructiilor pe o configuratie topografica in limitele normalitatii (terenul nu este accidentat).

Solutia de sistematizare a avut in vedere :

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru constructia viitoare, corelate cu cotele terenului existent ;
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor pluviale din zona.

4.5. SOLUTII PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

4.5.1. DESEURI

Deseurile rezultate sunt cele obisnuite menajere, specific functiunilor propuse prin PUD-ul de fata. In urma desfasurarii activitatii nu rezulta deseuri cu potential contaminant, nu apar substante toxice si periculoase.

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, in recipiente cu capac, rezistente pentru depozitarea exterioara a deseurilor menajere, urmand a fi evacuate periodic la platforma (groapa de gunoi) autorizata a localitatii, prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract.

Optional, se pot amplasa recipient pentru colectarea selective a deseurilor reciclabile, material plastic, carton, sticla, conform unor contracte cu firme specializate.

4.5.2. EVACUAREA APELOR

Apa folosita in grupurile sanitare , bucatarii va fi asigurata de la reseaua de apa publica a orasului, iar canalizarea va fi racordata la reseaua de canalizare a orasului.

4.5.3. SURSELE DE ZGOMOT

Sursele de zgomot vor proveni de la motoarele autovehiculelor din incinta si de pe strazile din vecinatate.

Avand in vedere intensitatea si caracterul traficului existent pe strada Alexandru Lazar si in vecinatate, rezulta faptul ca va exista in zona un zgomot echivalent cu cel din situatia inexistentei amenajarii obiectivului.

Pentru asigurarea confortului locatarilor din zona, vor respecta orarul impus de legislatia in vigoare.

4.5.4. CALITATEA AERULUI

Calitatea aerului din zona va putea fi influentata de emisiile de gaze rezultate din traficul auto, rezultat in urma exploatarei obiectivului. Emisiile se vor suprapune peste emisiile existente datorate traficului. Nu se impun masuri speciale pentru protectia aerului.

4.5.5. CONCLUZII privind protectia mediului

Avand in vedere activitatile care se vor desfasura pe amplasamentul studiat cat si prevederile de la cap. – *Dezvoltarea echiparii edilitare* – propunerile prezentate in Planul Urbanistic de Detaliu pentru Construire imobil locuinte din str. Alexandru Lazar, nu afecteaza :

- Calitatea apelor
- Calitatea aerului
- Calitatea solului si subsolului
- Ecosistemelor terestre si acvatice
- Asezarile umane sau alte obiective de interes public.

4.6. ASIGURAREA UTILITATILOR

4.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Necesarul de apa pentru consum se asigura din reseaua de alimentare cu apa a Municipiului Timisoara aflata in administrarea AOUATIM.

Alimentarea cu apa rece a instalatiilor interioare din cladire se va face de la reseaua de apa rece existenta in zona prin intermediul unui camin de apometru amplasat la limita de proprietate.

Conform prescriptiilor STAS 8591/1-91 mentionam:

- conductele de apa se vor poza subteran, la adincimea minima de inghet.
- conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3m. de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40cm. si totdeauna deasupra canalizarii.

4.6.2. CANALIZARE

Conductele de canalizare ape uzate menajere se vor racorda la caminele de vizitare proiectate, din care se colecteaza intr-un camin de racord, si descarcate in canalizarea publica stradala de pe strada Alexandru Lazar, prin intermediul unei tevi din PVC-KG200mm.

Cotele de montaj ale conductelor de apa rece si de canalizare ape uzate menajere se raporteaza la cota terenului sistematizat.

4.6.3. EVACUAREA APELOR PLUVIALE

Apele pluviale, considerate ape conventionale curate sunt descarcate direct in reseaua de canalizare.

4.6.4. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Se propune alimentarea cu gaze naturale a constructiei propuse prin realizarea unui bransament de gaze naturale.

Postul de reglare-masurare va fi amplasat in exterior, la limita de proprietate a imobilului, respectand conditiile impuse de "Normele tehnice pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale".

Receptorii de gaze naturale vor fi alimentati prin intermediul unei instalatii interioare de utilizare de joasa presiune ce se vor racorda la bransamentul propus.

4.6.5. INSTALATIA DE INCALZIRE

In ceea ce priveste incalzirea, aceasta se va asigura optional in sistem propriu sau prin racord la reseaua de termoficare.

4.6.6. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Pentru alimentarea cu energie electrica necesara noii functiuni se va realiza un nou bransament pe parcela, conf. aviz eliberat de S.C. ELECTRICA S.A.

Perimetrul incintei si parcarile vor fi iluminate. Lucrarile necesare se vor realiza pe baza proiectului elaborat de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA de catre firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrari.

4.6.7. TELECOMUNICATII

La cererea beneficiarului constructia va fi racordata la instalatiile de telecomunicatii ale operatorilor din zona.

Masuri P.S.I.

In cadrul proiectului au fost respectate prevederile normelor si normativelor PSI.

Rețelele vor fi montate subteran. Se recomanda ca hidrantii din zonele intens circulat să fie marcați volumetric sau cromatic, ptr. a fi vizibili și să se interzică staționarea autovehiculelor

deasupra lor, cu scopul de a permite accesul detasamentelor de pompieri la acestea, in caz de incendiu.

In proiectare si executie se respecta prevederile tuturor normativelor si normelor in vigoare.

Regim juridic, circulatia terenurilor

Terenul aferent obiectivului propus este intravilan in suprafata de 411mp.

Terenul este proprietate privata conform CF- proprietari Floricel Dragos Georgian si Floricel Dana Lavinia.

Comparativ cu situatia existenta nu intervin mutatii in privinta tipului de proprietate asupra terenului.

4.7. INDICI URBANISTICI SI BILANT TERITORIAL

Propunerile efectuate in teritoriul studiat prin prezentul PUD conduc spre urmatoarele suprafete :

- suprafata teren proprietate Floricel Dragos Georgian = 411,00 mp.
- suprafata construita cladire propusa prin P.U.D. = 107,00 mp .
- suprafata desfasurata cladire propusa prin P.U.D. = 535,00mp.
- Teren liber neconstruit = 304,0mp din care :
 - Parcari ecologice+accese + Zona pietonala =186,0mp.
 - Spatiu verde compact =118,0mp.
 - Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizate a terenului (C.U.T.).

Indicii recomandati pentru a obtine o utilizare maxima a terenului sunt urmatoarii:

* **P.O.T.max. = 26% ;**

* **C.U.T.max. = 1,1 ;**

4.8. ARHITECTURA

Cladirea va avea regim de inaltime Subsol/Demisol +Parter+3Etaje

Cladirea va fi structurata din punct de vedere functional astfel :

La SUBSOL/DEMISOL : 1.Sala FITNESS(AEROBIC)

Suprafata utila estimata- 80,0mp. :

Suprafata construita estimata :107mp.

La PARTER : 1. Cabinet medical

Suprafata utila estimata : 80,0mp

Suprafata construita estimata :107mp.

La ETAJ 1: 2 Apartamente

Suprafata utila estimata : 80,0mp

Suprafata construita estimata :107mp.

La ETAJ 2: 2 Apartamente

Suprafata utila estimata : 80mp.

Suprafata construita estimata :107mp.

La ETAJ 3: 2 Apartamente

Suprafata utila estimata : 80,0mp.

Suprafata construita estimata : 107mp.

In suprafetele descrise mai sus, sunt incluse circulatii, spatii auxiliare si spatii tehnice.

Regimul de aliniere al constructiei

Aliniamentul propus este urmatorul :

* Se propune amplasarea Imobilului S/D+P+3^E la aliniamentul strazii, front la strada Alexandru Lazar, cu o retragere la hotarul de Est cu **2,0m.** si la hotarul de Sud cu **8,7m.**

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus la imobil este S/D+P+3^E- 12,8 m.s-a stabilit in functie de :

- necesitatile functionale rezultate din destinatia cladirii ;
- prevederile Regulamentului de urbanism aferent PUZ-Zona Campus Universitar ;
- necesitati compozitionale.

* La stabilirea inaltimei constructiei se va avea in vedere :

- protejarea si punerea in valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compozitie arhitectural –urbanistica a zonei.
- Constructia trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportii de tipul dominant al constructiilor din zona inconjuratoare.
- asigurarea compatibilitatii functionale a constructiilor dominante a zonei ;

Aspectul exterior a constructiei si ansamblului :

Aspectul general este determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compozitie urbana.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirii trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Constructia va fi tratata din punct de vedere estetic corespunzator. Va trebui sa se integreze in contextul urban existent.

CONCLUZII

Solutia urbanistica adoptata se inscrie in prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA si in prevederile Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 93/1998 preluat de PUG..

Dupa faza PUD, in urma aprobarii in Consiliul Local al Municipiului Timisoara, se va trece la intocmirea documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.D.-lui si introducerea in baza de date existenta, in scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,
ARH. URB. FLORICEL IRINA