

## FOAIE DE CAPĂT



Denumire proiect: „ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – MODIFICARE ȘI  
EXTINDERE LOCUIȚĂ EXISTENTĂ REZULTÂND IMOBIL CU  
FUNCȚIUNE MIXTĂ - SAD ȘI LOCUIRE SEMICOLECTIVĂ, REFACERE  
ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE PARCELĂ”

Proiect nr. : 18 / 2024 - arhitectură

Inițiator : HERCZEG ANDREI

Amplasament : Jud. Timiș, mun. Timișoara, str. prof. dr. Aurel Păunescu-Podeanu, nr.  
13, CF 455102 Timișoara, nr.cad. 455102

Elaborator  
(urbanism) : 3DSN DESIGN STUDIO S.R.L.  
Arh. Stămorean Daniel

Fază : PUD (ETAPA 1)

## LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

ELABORATOR  
(urbanism):

**3DSN DESIGN STUDIO S.R.L.**

C.U.I. 35029867

Str. Conac, nr. 39, sad.5, com. Dumbrăvița , jud. Timiș

Arh. Daniel Stămorean

0747 270 001

ELABORATOR  
(infrastructură rutieră):

**SIMPLEX COMMUNICATION DESIGN SRL**

C.U.I. 40755874

Sat Comloșu Mare, nr.702, jud.Timiș

Ing. Ștefan Galetar

0752 696 149

STUDIU TOPOGRAFIC:

**GM-CAD SRL**

C.U.I. 28339083

Str.Dr. Grigore T. Popa, nr.23, Timișoara

Ing. Mircea-Gabriel Ciobanu

0356 005 000

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### Obiectul lucrării

Prezenta documentație își propune reglementarea zonei de implantare și retragerile față de limitele de hotar ale imobilului înscris în cartea funciară nr. 455102 a municipiului Timișoara, având nr. cadastral 455102, în scopul construirii unui imobil cu funcțiune mixtă (2 SAD-uri la parter și 5 apartamente la etajele superioare), funcțiune permisă pentru zona M4 conform regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general aprobat prin H.C.L. 457/2023.

### 1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

#### 1.1. Concluzii din documentații deja elaborate

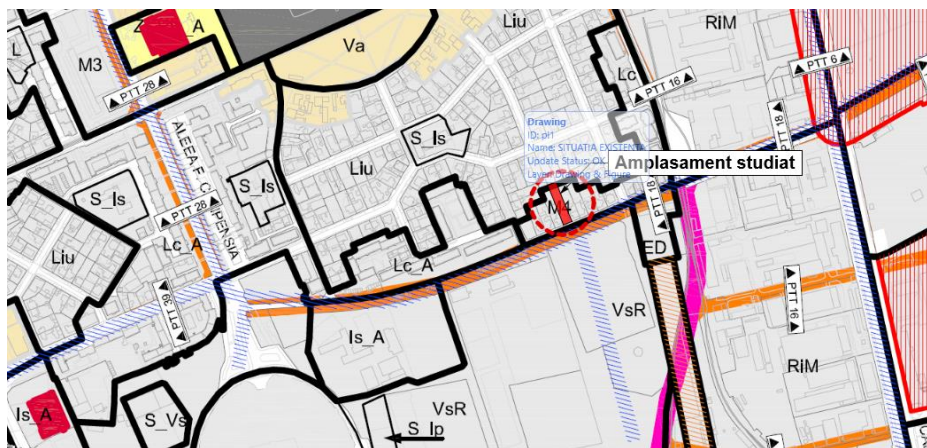
Parcela studiată în prezenta documentație se situează în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de sud, în cartierul "Stadion".

Cvartarul din care face parte parcela studiată este delimitat de străzile:

SUD	-	Str. Profesor Doctor Aurel Păunescu-Podeanu
NORD	-	Str. Surorile Martir Caceu
VEST	-	Str. Stejarului
EST	-	Str. Someș

Conform PUG aprobat cu HCL nr.457 / 17.10.2023, parcela este încadrată în **M4 – Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală**. Teren aflat în proximitatea zonei pentru Servitute de utilitate publică recomandată.

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități.



Condițiile tehnice ale RLU pentru zona M4 studiată sunt evidențiate în tabelul de mai jos:

<b>UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ</b>
<b>1. Utilizări admise:</b>
Structură funcțională mixtă incluzând: <ul style="list-style-type: none"><li>- locuire colectivă</li><li>- activități administrative, de administrarea afacerilor</li><li>- financiar-bancare</li><li>- comerciale (terțiare)</li><li>- culturale</li><li>- de învățământ</li><li>- de sănătate cu caracter ambulatoriu</li><li>- de turism etc.</li></ul>
Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.
<b>2. Utilizări admise cu condiții</b>
Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Pe domeniul public se va putea amplasa maxim 1 treaptă cu adâncimea de 29 cm. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: <ul style="list-style-type: none"><li>- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)</li><li>- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.</li></ul>
Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari / ocupanți, cu următoarele condiții: <ul style="list-style-type: none"><li>- să aibă acces public limitat (ocazional)</li><li>- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală</li><li>- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.</li></ul>

<b>3. Utilizări interzise</b>
Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros.
Depozitare de materiale re folosibile.
Comerț en gros.
Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
Ansamluri monofuncționale rezidențiale.
Locuire de tip individual.
Construcții provizorii de orice natură.
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
<b>CONDIȚII DE AMPLASARE</b>
<b>1. Caracteristicile parcelelor</b>
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: <ul style="list-style-type: none"><li>- să aibă front la stradă</li><li>- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m</li><li>- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă</li><li>- suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp</li><li>- să aibă formă regulată</li></ul>
Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții: <ul style="list-style-type: none"><li>- să aibă front la stradă</li><li>- lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 30 m</li><li>- să aibă formă regulată</li></ul>
<b>2. Amplasare față de aliniament</b>
Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

<p>În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.</p>
<p>În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.</p>
<p>Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.</p>
<p>Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală</p>
<p><b>3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b></p>
<p>Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, ca regulă, în sistem cuplat. În cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură) de pe parcelele vecine.</p>
<p>Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât <u>4,5 m</u>.</p> <p>În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.</p>
<p>Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.</p> <p>În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât <u>9 m</u>.</p>
<p><b>4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</b></p>
<p>În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).</p>
<p><b>5. Circulații și accese</b></p>
<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.</p>
<p>Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Dacă parcajele sunt dispuse în proporție de două treimi în garaje colective subterane, este admis un al doilea acces carosabil pe parcelă, pentru garaj. În caz contrar se va prevedea doar un acces carosabil, cu lățimea maximă de 6m.</p>
<p>Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.</p>
<p><b>6. Staționarea autovehiculelor</b></p>

<p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform <i>Anexei 2</i> la RLU. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte:</p>	
<p><b>Locuințe colective (multifamiliale):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp</li> <li><input type="checkbox"/> 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp</li> </ul> <p>Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 3 biciclete / apartament</p>	<p><b>Comerț en detail:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar min. 2 locuri de parcare;</li> <li><input type="checkbox"/> 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)</li> </ul>
<p><b>Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public</li> <li><input type="checkbox"/> parcare pentru biciclete 2 loc la 80 mp AU</li> </ul>	<p><b>Funcțiuni de sănătate și asistență socială:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 1 loc de parcare la 80 mp AU</li> <li><input type="checkbox"/> parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp AU</li> </ul>
<p>Minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite pentru persoanele cu dizabilități. Dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40m.                  Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250 cm.</p>	
<p>Staționarea autovehiculelor se va realiza, ca regulă, în garaje colective subterane.</p>	
<p>În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.</p>	
<p>Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).</p>	
<p>Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 350 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.</p>	
<p><b>7. Înălțimea maximă admisă</b></p>	
<p>Se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+5+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m).</li> </ul>	

- înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m.
<b>8. Aspectul exterior al clădirilor</b>
Aspectul exterior nu trebuie să contravină funcțiunii și caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum este descris în RLU (preambul și peisajului urban).
Prin conformare, volumetrie și aspect exterior, se interzice să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și să deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. (HG 525/1996, Art. 32).
Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.
Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere.
Se admite realizarea de balcoane, bovindouri etc., începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local.
Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 din RLU.
<b>9. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor</b>
Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.
<b>10. Spații libere și spații plantate</b>
Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul P.O.T. max = 40% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.
Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

## 11. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

### INDICI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 45%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=40% x St (suprafața terenului)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeleles urbanistic.

#### 2. Coeficientul de utilizare maxim a terenului

Pentru parcelele comune: C.U.T. Maxim = 1,4

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeleles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,40 m).

## 1.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent P.U.D.

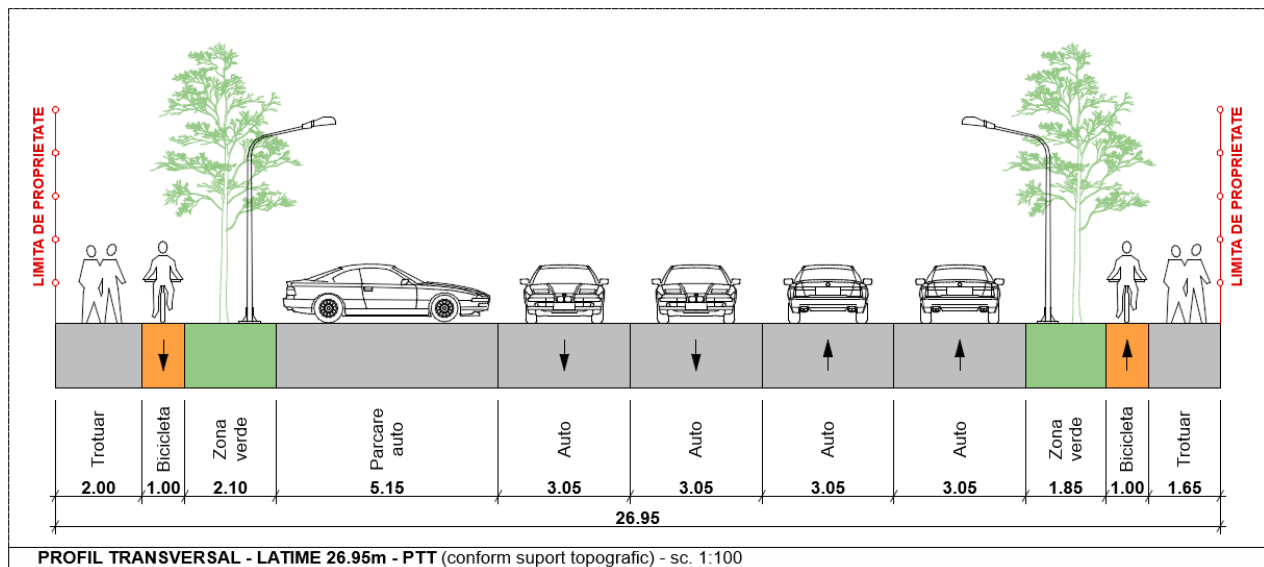
Pe parcela studiată sau în vecinătatea acesteia nu au fost elaborate alte documentații de urbanism concomitent cu planul urbanistic de detaliu.

## 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 2.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Amplasamentul are deschidere către strada Prof. Dr. Aurel Păunescu-Podeanu, strada fiind domeniu public.

Prospectul stradala are lățime variabilă, în dreptul parcelei fiind de 26,95m, având următoarea configurație:



### 2.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Conform studiului topografic, parcela ce face obiectul planului urbanistic de detaliu este înscrisă în cartea funciară nr. 455102, are o suprafață de 767,00 mp, categoria de folosință curți construcții și se află în intravilanul municipiului Timișoara.

Caracteristici parcelă;

- Front stradal cu acces direct din str. Dr. Aurel Păunescu Podeanu
- Lungimea frontului stradal are 12,96m este mai mica de 18m, motiv pentru care se rezează prezentul PUD
- Adâncimea terenului variază între 59,53...60m; este de 4,5 ori mai mare decat lățimea terenului
- Suprafața terenului este 767 mp > 450 mp (minim cerut prin RLU, zona M4)
- Are formă regulată

Conform studiului topografic, parcela este relativ plată, având diferențe de înălțime de până la aproximativ 35 cm, cota terenului natural variind între 88,58 și 88,89 m, în coordonate Stereo 70.

Datele parcelei studiate:

Nr. Carte Funciară	Nr. Cadastral	Categoria de folosință	Intravilan	Suprafață
455102	455102	Curți construcții	Da	767,00 mp

Vecinătăți:

Nr. Cad. / Nr. Topo.	Tip de proprietate	Localizare
449001	Domeniu public – str. Doctor Aurel Păunescu Podeanu	Sud
418255	Proprietate privată	Vest
Top. 8660	Proprietate privată	Vest
Top. 8661	Proprietate privată	Nord
Top. 8649	Proprietate privată	Est
Vecin de peste drum de pacela care a generat P.U.D.:		
442269	Proprietate privată – Sala Polivalentă Timișoara	Sud

### 2.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Construcțiile existente ocupă o suprafață de 101,1 mp, rezultând o suprafață de teren de 665,90 mp liberă de construcții.

### 2.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială, locuințe unifamiliale și colective, și de servicii pentru populație.

Construcțiile vecine pe strada str. Doctor Aurel Păunescu Podeanu se desfășoară aliniate la frontal stradal, au regimul de înălțime P sau P+1 și majoritatea sunt realizate din zidărie cu acoperiș de tip șarpantă.

### 2.5. Destinația clădirilor

Clădirea existentă are funcțiunea de locuință unifamilială.

### 2.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Conform Extras CF nr. 455102: Intabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit prin convenție, cota 1/1 – HERCZEG ANDREI, căsătorit, bun propriu.

### 2.7. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare, etc)

Parcela este ocupată de un corp de clădire:

Număr	Destinația	Suprafață construită la sol	Situația juridică	Regim de înălțime	Observații / Referințe
455102-C1	Constucții de locuințe	101,10	Cu acte	parter	Clădire de locuit

### 3. REGLEMENTĂRI

#### 3.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Prezenta documentație își propune reglementarea zonei de implantare și retragerile față de limitele de hotar ale imobilului înscris în cartea funciară nr. 455102 a municipiului Timișoara, având nr. cadastral 455102, în scopul construirii unui imobil cu funcțiune mixtă (2 SAD-uri la parter și 5 apartamente la etajele superioare), funcțiune permisă pentru zona M4 conform regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general aprobat prin H.C.L. 457/2023.

#### 3.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcția propusă, având funcțiunea de locuință colectivă cu SAD-uri la parter, se va amplasa în zona de implantare definită de planșa pl.03/U – Reglementări urbanistice.

La parter sunt amplasate 2 SAD-uri:

- SAD 1: Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public
- SAD 2: Funcțiuni terțiare, comerț en detail - funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

Spațiile de locuit (apartamente) vor fi amplasate doar la etajele imobilului – 2 apartamente/nivel (3 camere, aprox. 90mp) pentru cele 2 etaje intermediare și 1 apartament la etajul retras (3 camere, aprox. 100mp)

#### 3.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Este permisă realizarea imobilului în limita procentului de ocupare al terenului (P.O.T.) de 40,00%, coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.) de 1,40, rezultând o suprafață construită de maxim 306,80 mp și o suprafață desfășurată de maxim 1073,80 mp.

#### 3.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc)

##### Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

După extnderea construcției existente, va rezulta un singur corp de clădire pe parcelă. Imobilul cu funcțiune mixtă – SAD și locuire semicolectivă, se va amplasa în zona de implantare definită de planșa pl.03/U – Reglementări urbanistice.

##### Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Acces auto / pietonal se face direct din drumul public str. Dr. Aurel Păunescu Podeanu.

Se păstrează poziția accesului auto existent, în corelare cu cel de pe parcela vecină din laterală dreapta.

Conform AVIZ FAVORABIL Comisia de circulație – PMT se prevede un acces carosabil cu lățimea de 5,50m. – acesta permite accesul și staționarea a 2 vehicule concomitent pe parcela proprie.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

### Staționarea autovehiculelor

#### Parcare auto

- 1) Locuințe colective (multifamiliale): 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp  
4 apartamente (AU=90 mp) + 1 apartament (AU=100 mp) => 5 locuri de parcare
- 2) 2 SAD-uri
  - a) SAD1: AU= 80mp (Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public) => 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public
  - b) SAD2: AU de vânzare 40mp (Funcțiuni terțiare, comerț en detail - funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)) => 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți

**TOTAL: 7 locuri de parcare autovehicule la sol**, din care 1 loc de parcare sub clădire și 6 locuri de parcare în afara clădirii. 1 loc de parcare din cele 7 va fi destinat persoanelor cu dizabilități - dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40m. 1 loc de parcare din cele 7 va fi destinat pentru vehiculele electrice.

#### Parcare biciclete

Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm

Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor\*\*, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 3 biciclete pentru fiecare apartament. Imobilul propus are 5 apartamente și nu este obligatorie plasarea a 15 locuri de biciclete (5ap x 3buc).

SAD1: Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public - parcare pentru biciclete - 2 loc la 80 mp AU => 2 locuri

SAD 2: Funcțiuni terțiare (3) Comerț en detail - parcare pentru biciclete 1 loc la 50 mp AU => 1 loc

**TOTAL: 3 locuri pentru biciclete**

### **3.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute**

#### **Aspectul exterior al clădirilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în RLU și peisajului urban.

Arhitectura clădirii va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora. Volumul va fi simplu, compact, dimensiuni maxime – 8,43m x 36,90m x 12,00m (I x L x H). Va avea 4 niveluri – parter, etaj 1, etaj 2 și etaj retras.

Fațada spre spațiul public este plană și se va situa în aliniament cu clădirile învecinate. Volumul creat de logiile etajelor intermediare se va amplasa în aliniament.

Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei –tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, ceramice sau lemn, metal, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Se interzice placarea oricăror elemente cu materiale care imită materiale naturale.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Acoperirea clădirii va fi plată (acoperișuri terasă)

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 din Regulamentul Local de Urbanism :

- firmele anunță o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă. Conținutul textului poate include doar denumirea activității, numele firmei și eventuale elemente reglementate prin acte normative ale autorității publice<sup>1</sup>.
- firmele se amplasează numai la nivelul parterului, în zona de fațadă efectiv aferentă spațiilor ocupate de activitatea respectivă.
- pentru activități ce nu ocupă spații adiacente fațadei, la parterul imobilelor, pot fi dispuse doar firme sub forma unor plăci gravate / inscripționate, cu suprafața maximă de 1200 cmp, în zona accesului în clădire. În cazul în care într-un imobil se desfășoară în asemenea condiții mai multe activități, firmele se vor grupa într-un pachet și standardiza.
- pentru o activitate se va putea amplasa o singură firmă.
- firmele se vor dispune într-un plan paralel cu fațada, distanțat de aceasta cu maximum 15 cm. E interzisă dispunerea firmelor perpendicular pe fațadele imobilelor.
- firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor, ce pot impune restricții importante privind poziția, dimensiunile și designul acestora. Vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă. Nu vor putea altera sau intra în contradicție cu detaliile / expresia arhitecturală a clădirii. Se interzice amplasarea acestora pe elemente proeminente ale fațadelor (balcone, logii, console, pilaștri, ancadramente, cornișe profilate etc), pe porțile de acces în imobile, pe ferestre sau vitrine, pe calcane, pe acoperișe / terase.
- ca elemente importante în definirea imaginii urbane, firmele vor avea un design de bună calitate și vor fi realizate din materiale adecvate.
- firmele nu pot fi dispuse pe domeniul public.

- documentațiile pentru autorizarea construirii firmelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, alte firme, inscripții, firide de branșament la utilități etc)

### **Spații libere și spații plantate**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică. Defrișarea lor este permisă doar în baza unei Expertize dendrologice.

### **Împrejmuiri**

Împrejmuirile spre spațiul public va fi retrasa de la limita de proprietate. Peretele fațadei principale a casei existente va fi integrat în împrejmuire. El va avea o înălțime maximă 1m.

Poarta pietonală și poarta auto culisantă vor fi realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 1,00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## **3.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Pentru construcția existentă se va realiza o expertiză tehnică care să determine starea actuală a clădirii.

Lucrările de intervenție sunt:

- a) lucrări de întreținere, determinate de uzura sau de degradarea normală și care au ca scop menținerea stării tehnice a construcțiilor;
- b) lucrări de refacere, determinate de producerea unor degradări importante și care au ca scop menținerea sau îmbunătățirea stării tehnice a construcțiilor;
- c) lucrări de modernizare, inclusiv extinderi, determinate de schimbarea cerințelor față de construcții sau a funcțiunilor acestora și care se pot realiza cu menținerea sau îmbunătățirea stării tehnice a construcțiilor.

Lucrările de refacere și de modernizare au la bază următoarele principii:

- a) soluțiile se stabilesc numai după cunoașterea stării tehnice a construcțiilor, inclusiv a cauzelor care au produs degradări, dacă este cazul, ca rezultat al expertizării tehnice;
- b) soluțiile vor avea în vedere interdependența dintre construcție - partea existentă - și lucrările noi care se vor executa atât pe ansamblu, cât și local;

c) aplicarea soluției preconizate impune verificarea permanentă a stării fizice în detaliu a construcției, pentru confirmarea ipotezelor avute în vedere la proiectarea lucrărilor de intervenție;

d) condițiile deosebite de lucru impun o atenție sporită privind asigurarea calității lucrărilor.

Lucrările de refacere se realizează prin remediere, reparare sau consolidare, pe bază de proiect, întocmit potrivit principiilor prevăzute în Hotărâre 766/1997 - Regulamentul privind urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor la art. 19 și verificat conform prevederilor legale.

În unele situații, în care construcțiile sunt grav afectate, dacă înainte de lucrările de refacere sunt necesare lucrări de sprijiniri provizorii, acestea vor fi executate, de asemenea, pe baza unui proiect, întocmit de către expert sau de către proiectant, în urma analizării situației.

### **3.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Se va păstra accesul carosabil existent. Conform Aviz Favorabil Comisia de Circulație (PMT), lățimea va fi de 5,50m, pentru a permite staționarea simultană a două vehicule pe parcela proprie, fără a afecta spațiul public.

### **3.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei**

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața parcelei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere – 40% din suprafața parcelei (drum de incintă, alee / pietonal, parcare auto).

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

### **3.9. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)**

#### **Amplasarea față de aliniament**

Construcția propusă, având funcțiune mixtă – SAD-uri și locuire semicolectivă, se va amplasa în zona de implantare definită de planșa pl.03/U – Reglementări urbanistice. Se păstrează aliniamentul construcției existente. Logiile etajelor intermediare se vor poziționa în aliniament.

Frontul stradal prezintă o anumită uniformitate în alinierea construcțiilor. Retrageri față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză variază între 4,00m ... 5,00m.

Se păstrează retragerea de la frontul stradal al construcției existente – 4,09...4,15m, aproximativ 4,00m.

### Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Casa existentă este amplasată în sistem cuplat – **limita laterală stânga**. Extinderea se va alipi de calcanele vecine existente – C1(casa parter) și C2(P+2E+pod), amplasate pe parcela nr.cad. 418255.

Imobilul nou se vor retrage de la **limita laterală dreapta**, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la atic, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m.

Retragerea față de **limita posterioară** de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m (parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată locuirii de tip individual). – 18,64...19,00m,  $H_{\max \text{ clădire}}=12\text{m}$ .

### Procentul de ocupare a terenului

Se impune **P.O.T. maxim de 40.00 %** pentru pentru construirea unui imobil mix cu SAD-uri la parter și locuire semicolectivă la etajele superioare.

### Înălțimea construcțiilor

Imobilul va respecta următorul regim de înălțime:

Regim de înălțime maxim	P + 2E	P + 2E + ER
H max atic	9,00 m	12,00 m

### 3.10. Coeficientul de utilizare a terenurilor

Se impune **C.U.T. maxim de 1,40 %** pentru pentru construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (2 SAD-uri la parter și 5 apartamente la etajele superioare.

### 3.11. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Clădirea se va racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

- Rețele de alimentare cu apă – obiectivul nou se va racorda la rețeaua stradală de alimentare cu apă, rețele din interiorul parcelei se vor realiza în subteran conform normelor în vigoare.
- Rețele de canalizare – obiectivul nou se va racorda la rețeaua stradală de canalizare, rețele din interiorul parcelei se vor realiza în subteran conform normelor în vigoare
- Rețele de alimentare cu gaze naturale - obiectivul nou se va racorda la rețeaua stradală de alimentare cu gaze naturale, rețele din interiorul parcelei se vor realiza în subteran conform normelor în vigoare.
- Rețele de alimentare cu energie electrică - obiectivul nou se va racorda la rețeaua stradală de alimentare cu energie, rețele din interiorul parcelei se vor realiza în subteran conform normelor în vigoare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public :

ZONA URBANĂ – RETIM – 5 apartamente					
	Nr. pers	Nr. zile	Indice	80%/recipient 240L	Nr. recipiente
Rezidual	15	4	1,64	192	0,5125
Reciclabil	15	4	4,89	192	1,528125

ZONA URBANĂ – RETIM – SAD 1					
	Nr. pers	Nr. zile	Indice	80%/recipient 240L	Nr. recipiente
Rezidual	4	4	1,64	192	0,1366
Reciclabil	4	4	4,89	192	0,4075

ZONA URBANĂ – RETIM – SAD 2					
	Nr. pers	Nr. zile	Indice	80%/recipient 240L	Nr. recipiente
Rezidual	15	4	1,64	192	0,0683
Reciclabil	15	4	4,89	192	0,2037

TOTAL: 3 pubele pentru deșeuri menajere și 4 pubele pentru deșeuri reciclabile

### 3.12. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

	Existent		Conform P.U.G. (M4)		Propus	
	mp	%	mp	%	mp	%
<b>Teren aflat în proprietatea beneficiarului</b>	767,00	100,00	767,00	100,00	767,00	100,00
<b>Suprafața construită la sol</b>	101,10	13,18	max. 306,80	max. 40,00%	306,80	max. 40,00
<b>Drum de incintă, alei, parcări, platforme, terase</b>	63,89	8,33	0,00	0,00	306,80	40,00
<b>Suprafață spații verzi pe sol natural</b>	602,01	78,49	min. 230,10	min. 30,00	min. 153,40	min. 20,00
<b>Suprafață construită desfășurată</b>	101,10	-	max. 1073,80	-	max. 1073,80	-
<b>Suprafață cedată în vederea realizării drumurilor</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Regim de înălțime</b>	P		(1-2S) + P + 5E + 1 Er		P + 2E + 1Er	
<b>Înălțime maximă</b>	6,20 m		18 m		12 m	
<b>P.O.T.</b>	13,18 %		40 %		40 %	
<b>C.U.T.</b>	0,13		1,40		1,40	

## 4. CONCLUZII

### 4.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Consecințele realizării obiectivelor propuse prin prezenta documentație vin în completarea reglementărilor planului urbanistic general și întâmpină regulile de construire și alinierea necesare zonei M4 în etapa urbanizării parcelelor din zona de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală.

### 4.2. Măsurile ce decurg în continuarea PUD-ului

Soluțiile propuse în prezenta documentație impactează strict asupra proprietății private, neactând obiectivele de utilitate publică.

### 4.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Soluțiile urbanistice propuse se înscriu în prevederile planului urbanistic general, așa cum sunt definite pentru unitățile teritoriale M4 (Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală), funcțiunea propusă fiind adaptată la funcțiunea predominantă a zonei.

Șef de proiect,  
Arh. Stămorean Daniel



Întocmit,  
Arh. Georgeana Buran

