

## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE  
IN REGIM S+P+4E SI SAD, SERVICII SI COMERT  
LA PARTER**

*Timisoara, str. Timocului, nr.33, județul Timiș,  
C.F.442583, S.teren=554,00mp*

Beneficiari:

**IVAN OVIDIU-LIVIU si IVAN ANA-ELENA,**  
Timisoara, str. Timocului, nr.33

Proiectant general:

**B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA**  
**Arh. Dumitrele Elena-Emilia**

Data elaborării:

**09. 2017**



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

## LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

**Proiectant general:** **B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA**

Coordonator proiect: Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Urbanism: **B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA**  
Arh. Dumitrele Elena-Emilia



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM S+P+4E SI SAD,  
SERVICII SI COMERT LA PARTER**

*Timisoara, str. Timocului, nr.33, județul Timiș, C.F.442583, S.teren=554,00mp*

**IVAN OVIDIU-LIVIU si IVAN ANA-ELENA, Timisoara, str. Timocului, nr.33**



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1.INTRODUCERE

### **DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

**Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM S+P+4E SI SAD, SERVICII SI COMERT LA PARTER**

Timisoara , str. Timisoara, nr.33, județul Timiș, C.F.442583, S.teren=554,00mp

**Beneficiari: IVAN OVIDIU-LIVIU si IVAN ANA-ELENA** , Timisoara, str. Timocului, nr.33

**Proiectant general: B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA**

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

**Data elaborării: 09. 2017**

### **OBIECTUL LUCRARI**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de est a Municipiului Timisoara, in UTR41, la sud de canalul Bega, a unei cladiri de locuinte de patru etaje cu functiuni complementare la parter, pe o suprafață de **554** mp de teren, conform CU 531 din 16.02.2017 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara.

Zona aflată în studiu este identificată prin CF 442583 și se află în proprietatea IVAN OVIDIU-LIVIU si IVAN ANA-ELENA.

Documentatia pentru PUD se va intocmi cu respectarea HCL 102/2009 modificat prin HCL240/2009 si conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUD-ului aprobat prin Ord.37/N/2000 al MLPAT si L350/2001 modificata si actualizata.

Se vor respecta HCL 140/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului, codul civil, RLU, OMS119/2014, HG525/96 si legislatia in vigoare.

Prin PUD se defininesc elementele urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire a obiectivelor ce urmeaza a se amplasa in zona studiata , in vederea avizarii acestora in Consiliul Local :

- dimensiunile, functiunile si aspectul arhitectural al obiectivelor
- rezolvarea circulatiei, accese,parcaje
- integrarea si armonizarea cu constructiile existente
- echiparea edilitara

Obiectivul documentatiei consta in :

- stabilirea modului de amplasare a constructiilor pe teren
- stabilirea regimului de inaltime a constructiilor si a gradului de ocupare a terenului

**În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Municipiului Timisoara, Certificatul de Urbanism nr.531 din 16.02.2017 prin care s-a solicitat investitorilor, elaborarea prezentului PUD.**

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiata**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL157/2002, prelungit prin HCL107/2014, amplasamentul in cauza se incadreaza in zona PUZ "MALURILE CANALULUI BEGA TIMISOARA" – destinatie conform PUZ aprobat prin HCL

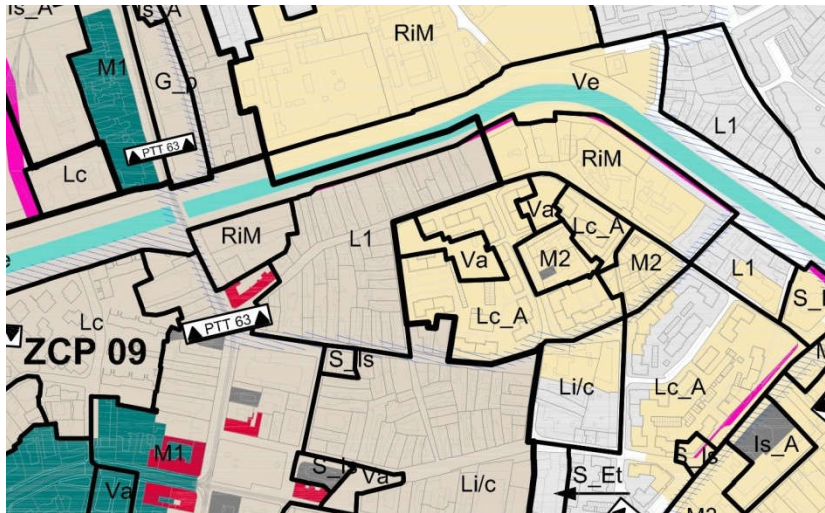
NR.27/26.01.2010 - ZONA MIXTA: comert, servicii, alimentatie publica, locuire colectiva si functiuni complementare, facilitati socio culturale, zona de protectie a monumentelor istorice.

Pr. nr.41/2016 – **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM S+P+4E SI SAD, SERVICII SI COMERT LA PARTER** Timisoara, str. Timocului, nr.33, județul Timiș, C.F.442583, S.teren=554,00mp

beneficiar- IVAN OVIDIU-LIVIU si IVAN ANA-ELENA

MEMORIU JUSTIFICATIV

Conform noului PUG in curs de avizare zona face parte din **L1- zona de locuire**



Conform Masterplan, propunerea se incadreaza in :

-Politica 5- Imbunatatirea calitatii si gestionarii domeniului public

Program1: cresterea calitatii spatiului public urban

-Politica 6- Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii

Program3: zone rezidentiale mixte obtinute prin reconversie si restructurare.

## 2.ÎNCADRAREA ÎN ZONA

Amplasamentul este o suprafata de teren imprejmuit si neamenajat. Pe teren in momentul de fata nu exista constructii.

Zona luata in studiu este amplasata in estul municipiului Timisoara, conform CF 442583, la sud de canalul Bega si face parte din UTR 41;

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea conditiilor de fundare in eventualitatea amplasarii de constructii pe amplasamentul studiat.





## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO361INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

### **SURSE DOCUMENTARE**

- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL157/2002 si prelungit prin HCL107/2014
- Noul Plan Urbanistic General –Etapa 3
- P.U.Z. –uri/PUD-uri aprobate în zonă
- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUD.

### **3.DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE:**

#### **ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE**

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Timisoara, amplasat adiacent strazii Timocului si are o forma relativ dreptunghiulara cu front stradal de 14,50m. Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada Timocului, drum cu 2 benzi de circulatie, cu latimea carosabila de 7m si imbracaminte din asfalt, strada ce face legatura intre strada Dacilor si strada Andrei Saguna. Accesul pietonal si cel auto in incinta se face din strada Timocului;

#### **SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE, VECINATATI**

Terenul este plan, parcela studiată având suprafața de 554,00mp. Terenul este liber de construcții are 14,50m la frontul stradal și o adâncime de 37,50m.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de curți construcții pentru 524,00 mp și arabil pentru 30,00 mp în intravilan.

C.F. **442583** Timisoara, str. Timocului, nr.33, numar cad 442583 în suprafață de 554,00 mp intravilan, proprietar – IVAN OVIDIU-LIVIU și IVAN ANA-ELENA.

Vecinatati:

- Nord**:- canalul Bega
- Sud** :- strada Timocului si zona de locuinte colective P+4E
- Est** :- terenuri neconstruite
- Vest** :- casa unifamiliala parter cu constructia pe limita stanga a parcelei studiate

#### **CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL**

Intregul cvartal este caracterizat de o dezvoltare incoerenta unde functiunea de locuire, unifamiliala si colectiva isi pun amprenta asupra identitatii zonei; partea de sud a cvartalului este dominata de locuinte colective cu regim de inaltime de P+4E; functiunile de comert si servicii sunt mai putin dezvoltate in zona, ele se caracterizeaza prin locuinte individuale cu servicii spre strada cu regim mic de inaltime de maxim P+M, cu finisaje modeste.

#### **DESTINATIA CLADIRILOR**

Nu este cazul, terenul in prezent este liber de constructii.

#### **ECHIPAREA EDILITARĂ**

Echipare tehnico edilitara in cadrul zonei exista si este executata.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, obiectivele actuale sunt bransate la toti furnizorii de utilitati:apa, canalizare menajera si pluviala, gaz, curent electric.

### **4.DESCRIEREA SITUATIEI PROPUSE- REGLEMENTARI**

#### **OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Realizarea unei cladiri de locuinte colective cu spatii pentru comert si servicii la parter – in regim de inaltime P+4E.

#### **PARCAJE PROPUSE**

Pr. nr.41/2016 – **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM S+P+4E SI SAD, SERVICII SI COMERT LA PARTER Timisoara, str. Timocului, nr.33, județul Timiș, C.F.442583, S.teren=554,00mp**

beneficiar- IVAN OVIDIU-LIVIU și IVAN ANA-ELENA

MEMORIU JUSTIFICATIV



## **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

- deservirea rutieră a terenului studiat va fi asigurata din strada Timocului, drum cu dublu sens de circulatie.
- accesul autoturismelor pe parcela va fi cu dublu sens, cu intrare si iesire pe strada Timocului
- pe teren sunt amenajate 14 locuri de parcare
- accesul auto la locurile de parcare amenajate in incinta se va face pe un drum de 3,50m latime, dublu sens, printr-un gang, trecere uscata cu semafor.
- pe perioada executiei lucraarilor, beneficiarul si executantul vor fi obligati sa respecte normele de protectia muncii si siguranta circulatiei, astfel incat sa se evite producerea de accidente de circulatie.

### **AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR**

Toate obiectivele se vor realiza in incinta imprejmuita si amenajata.

Se propune o retragere de 6,00m de la frontul stradal si 10,00m de la limita posterioara.

Zona are o orientare buna fata de punctele cadinale, permitand noii cladiri cu locuinte si functiunilor propuse respectarea normelor sanitare cu privire la insorirea minima obligatorie. Se vor respecta prevederile ordinului pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populației: Ordinul nr. 536/1997.

### **CIRCULATIA PIETONALA**

Accesul pietonal pe parcela se asigura din strada Timocului.

### **SPATII VERZI**

Conform puz aprobat Malurile Canalului Bega Timisoara, aprobat cu HCL27/01.2010- zona Mixta, comert, servicii, alimentatie publica, locuire colectiva si functiuni complementare facilitati socio culturale, zona de protectie a monumentelor istorice – se va asigura un procent de 35% de spatii verzi, dintre care 9,03% la nivelul solului si 25,97% amenajati pe terasa circulabila a imobilului propus.

### **CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACEASTA**

Nu e cazul

### **SOLUTII DE REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII**

Pe amplasamentul studiat nu se întrevade dezvoltarea activităților cu impact asupra mediului.

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoierului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelilor, etc.) În concluzie, prezentul plan concordă functional și peisagistic cu celelalte studii, planuri și programe din zonă, se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a localitatii Timisoara, oferindu-i funcțiunile concordante cu dezvoltarea urbana.

### **PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA OBIECTIVULUI**

Nu este cazul.

### **REGIMUL DE CONSTRUIRE, INDICATORI TERITORIALI**

Constructia propusa va ocupa zona centrala a amplasamentului , raportata la limitele laterale si va fi amplasata pe limitele laterale ale parcelei cu acces din strada Timocului. Regimul de inaltime propus este P+4E, cu spatii pentru servicii si comert la parter si locuire colectiva la etaje. Parcajele aferente functiunilor propuse, 14 la numar, vor fi amenajate la parter.

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

SUPRAFATA TEREN	PROPUS	
	m <sup>2</sup>	%
<b>CONSTRUCTII</b>	<b>176,46</b>	<b>31,85%</b>
<b>SUPRAFATA CE SE CEDEAZA PT DRUM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>SPATII VERZI LA SOL</b>	<b>50,00</b>	<b>9,03%</b>
SPATII VERZI PE ACOPERIS	143,90	25,97%
TOTAL SPATII VERZI	193,90	35,00%
<b>DRUMURI, PLATFORME, PARCAJE</b>	<b>327,54</b>	<b>59,12%</b>
<b>SUPRAFATA TOTALA TEREN</b>	<b>554,00</b>	<b>100</b>

**POT max.= 40%****CUT max.= 3****REGIM DE INALTIME max.S+P+4E****SPATII VERZI min. 35%****ASIGURAREA UTILITATILOR**

Ansamblul propus se va racorda la retelele existente pe strada Timocului.

**PROTECTIA MEDIULUI**

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decat cele uzuale legate de servicii publice locale(ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apa potabila, intretinerea retelelor, asigurarea controlata a apei reziduale, etc.)

Se vor asigura prin proiect toate elementele necesare dezvoltarii unui mediu corespunzator functiunilor propuse si se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. Masurile generale de protectie vor fi detaliate in etapa urmatoare.

**5.CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Abordarea studiului acestei zone a fost precedata de studierea si actualizarea datelor operate în ultimii ani în zona.

În urma solicitarii proprietarilor terenului studiat, se propune realizarea unei cladiri de locuinte colective cu spatii comerciale la parter, in corelare cu reglementarile existente pentru teritoriul în care este amplasata parcela.

Realizarea complexului ce face subiectul prezentului P.U.D., va fi un pas important in folosirea optima a spatiului si dezvoltarea zonei.

Prin realizarea obiectivelor propuse se va valorifica potentialul terenului la capacitate maxima fara a necesita modificari de infrastructura zonala (alimentare apa-canal, energie electrica).

Propunere de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.D.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Documentatia de fata, aprobata ulterior de organele abilitate va sta la baza elaborarii proiectului pentru autorizatia de construire in scopul realizarii spalatorii auto in sistem autoservire, acces auto si imprejmuire.

Întocmit,  
Arh. Dumitrele Elena- Emilia