

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
***LOTIZAREA PENTRU LOCUINȚE ȘI  
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE***

Beneficiar: IOAN HELMUT DITTRICH  
Timișoara

Amplasament: Strada Gavril Musicescu, Timișoara  
Nr. Topo A 443/4/2

Proiectant: S.C. PILOT TEAM S.R.L.  
Strada Carpați nr. 15, Timișoara

Proiectant de specialitate Arh. Glad Tudora  
Arh. Laura Mărculescu

Faza de proiectare: Plan Urbanistic de Detaliu

Timișoara,  
August 2006

## BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

### PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT .....	1
BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE .....	2
LISTA DE SEMNĂTURI .....	3
MEMORIU GENERAL .....	4
1. DATE PROIECT .....	4
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI .....	4
1.2. OBIECTIVE .....	4
2. ÎNCADRAREA ÎN ORAȘ/ ZONĂ .....	4
2.1. DATE C.F. ....	4
2.2. TOPOGRAFIA .....	4
2.3. ACCES .....	4
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE .....	5
3.1. FUNCȚIUNI EXISTENTE .....	5
3.2. REGIMUL JURIDIC .....	5
3.3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE – REȚELE EDILITARE .....	5
3.4. STUDII DE FUNDAMENTARE .....	5
4. REGLEMENTĂRI .....	5
4.1. REGLEMENTĂRI –ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ .....	6
4.2. REGLEMENTĂRI –CONFIGURARE SPAȚIALĂ .....	6
4.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ .....	6
4.4. REGLEMENTĂRI – MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI .....	7
4.5. LUCRĂRI RUTIERE, ACCESE ȘI PARCAJE .....	7
4.6. REȚELE EDILITARE .....	8
4.7. MĂSURI PRIVIND NORME DE IGIENĂ ȘI PROTECȚIA MEDIULUI .....	8
4.8. CIRCULAȚIA TERENURILOR .....	9
5. CONCLUZII .....	9

### PIESE DESENATE

01A. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ORAȘ/ P.U.G.	SC. 1:5000
02A. SITUAȚIA EXISTENTĂ	SC. 1: 500
03A. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1: 500
04A. REGLEMENTĂRI EDILITARE	SC. 1: 500
05A. REGLEMENTĂRI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	SC. 1: 500
06A. PROPUNERE DE MOBILARE	SC. 1: 500

## LISTA DE SEMNĂTURI

Urbanism: S.C. PILOT TEAM S.R.L.  
Str. Carpați nr. 15, Timișoara  
Arh. Glad Tudora

Arh. Laura Mărculescu

Edilitare: S.C. TECHNO PRO WATER S.R.L.  
Timișoara  
Ing. Marioara Golumba

Electrice: S.C. CAPABIL S.R.L.  
Timișoara  
Ing. Ileana Căpăstraru

Lucrări rutiere: S.C. PATH'S ROUTH S.R.L.  
Timișoara  
Ing. Dan Percec

## MEMORIU GENERAL

### 1. DATE PROIECT

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	Plan Urbanistic de Detaliu <b><i>Lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare</i></b>
BENEFICIAR :	Ioan Helmut Dittrich
AMPLASAMENT :	Timișoara, Strada Gavril Musicescu Nr. Top. A443/4/2
NUMĂR PROIECT :	2.06 / 2006
FAZA DE PROIECTARE :	Plan Urbanistic de Detaliu - P.U.D.
DATA ELABORĂRII :	August 2006

#### 1.2. OBIECTIVE

Prezenta documentație la nivel de P.U.D. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru autorizarea de construcții pe terenul situat în zona de sud a Timișoarei, pe strada Gavril Musicescu, având nr. topo. A 443/4/2 (CF 140775).

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru:

- Modul de utilizare funcțională a terenului;
- Definirea datelor de temă;
- Modul de ocupare al terenului (POT, CUT, H.max.).

### 2. ÎNCADRAREA ÎN ORAȘ/ ÎN ZONĂ

Amplasamentul care a determinat elaborarea prezentei documentații Plan Urbanistic de Detaliu "***Lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare***", se află situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de sud, pe strada Gavril Musicescu, pe porțiunea dintre Calea Martirilor (vest) și strada Gospodarilor (est).

În conformitate cu Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara zona studiată este cuprinsă în UTR nr. 70 și are funcțiunea dominantă de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare P-P+2.

#### 2.1. DATE C.F.

Terenul studiat este are suprafața totală de 21134 mp., cu numărul topo A 443/4/2, înscris în C.F. nr. 140775. Terenul este integral proprietate privată a beneficiarului documentației Ioan Helmut Dittrich.

#### 2.2. TOPOGRAFIA

În vederea realizării documentației s-a efectuat ridicarea topografică a terenului studiat. Acesta relevă faptul că terenul este relativ plan, situat la nivel cu strada.

Identificarea pe teren a parcelei s-a realizat de către topografi autorizați, care dețin în exclusivitate răspunderea pentru identificarea corectă a acesteia.

#### 2.3. ACCES

Accesul pe parcelă se face din strada Gavril Musicescu.

### **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

#### **3.1. FUNCȚIUNI EXISTENTE**

În zonă sunt în general locuințe individuale în regim de înălțime parter până la P+2.

Zonele adiacente sunt în continuă dezvoltare și s-au realizat numeroase lotizări pentru locuințe individuale. Sunt prezente și zone de servicii și funcțiuni publice, în general adiacente la Calea Martirilor, în relație cu zonele rezidențiale.

#### **3.2. REGIMUL JURIDIC**

Amplasamentul care a generat prezenta documentație are o suprafață totală de 21134mp.. Terenul este integral proprietate privată a lui Ioan Helmut Dittrich. Parcelele cu care se învecinează pe limitele laterale sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

În prezent pe terenul studiat este liber de construcții.

#### **3.3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE – REȚELE EDILITARE**

Zona din care face parte parcela analizată în P.U.D. este echipată edilitar cu rețele de curent electric, alimentare cu apă și canalizare.

##### **3.3.1. Alimentare cu apă și canalizare menajeră**

În zona studiată există rețea de apă potabilă și rețea de canalizare menajeră pe strada G. Musicescu, conform avizului emis de către R.A. Aquatim S.A..

##### **3.3.2. Gaze naturale**

Nu există rețea de alimentare cu gaze naturale de medie presiune în zonă.

##### **3.3.3. Instalații termice**

Nu există rețea de distribuție a energiei termice în zonă.

##### **3.3.4. Alimentarea cu energie electrică și telefonie**

Conform aviz de amplasament favorabil emis de S.C. Enel Electrica Banat S.A., amplasamentul nu este afectat de instalații electrice.

Conform aviz tehnic favorabil emis de S.C. Romtelecom S.A. amplasamentul este liber de rețele de telecomunicații.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.D. va fi stabilit în urma realizării proiectului tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

Terenul studiat în cadrul P.U.D. este relativ plan și orizontal și din punct de vedere seismic se încadrează în zona "D" de seismicitate, cu  $T_s=1,0s$  și  $K_s=0,16$ .

#### **3.4. STUDII DE FUNDAMENTARE**

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara
- Ridicare topografică pentru zona studiată

### **4. REGLEMENTĂRI**

Zona reglementată prin prezenta documentație are o suprafață de 21134 mp aflați în proprietatea beneficiarului. În urma solicitărilor acestuia se propune ca terenul studiat să se lotizeze pentru construirea de locuințe individuale și colective.

#### 4.1. REGLEMENTĂRI –ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pe terenul studiat se va menține funcțiunea propusă prin P.U.G., respectiv locuințe și funcțiuni complementare, cu detalierea acestora.

Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

- Zona de locuințe și funcțiuni complementare S(D)+P- S(D)+P+2E+M;
- Zona de locuințe și funcțiuni complementare S(D)+P – P+3E+M;
- Zona circulații auto și pietonale - străzi interioare.

#### 4.2. REGLEMENTĂRI –CONFIGURARE SPAȚIALĂ

##### 4.2.1. Propunere de mobilare

Configurația spațială a zonei prevede:

- Dezvoltarea pe sit a unei zone de locuințe individuale de tip urban, cu regim de înălțime redus (S+P+2E+M).
- Dezvoltarea pe sit a unei subzone de locuințe colective, cu regim de înălțime S+P+3E+M.

##### 4.2.2. Funcțiune

Funcțiunea propusă a zonei este de locuințe individuale și colective, cu funcțiuni complementare. Numărul total de parcele în care se lotizează terenul este de 20, din care o parcelă pentru locuințe colective.

##### 4.2.3. Regim de înălțime

**Regimul maxim de înălțime** propus pentru sit este S(D)+P+3E+M, pentru parcela nr. 1, respectiv S(D)+P+2E+M pentru parcelele nr. 2 - 20.

#### 4.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

Construcțiile se vor realiza în interiorul perimetrului **limitei de implantare a construcțiilor** care definește **zona de implantare a construcțiilor** conform planșei "Reglementări urbanistice".

##### 4.3.1. Limite de implantare a construcțiilor

S-au stabilit limite pentru reglementarea distanțelor de respectat față de elemente ale cadrului construit existent și față de proprietățile învecinate ținându-se cont de orientarea amplasamentului și condițiile de însorire.

##### 4.3.2. Distanțe. Retrageri

Se stabilesc limitele privind retragerile minime obligatorii ținând cont de regimul de înălțime al construcțiilor S+P+2E+M, respectiv S+P+3E+M.

Amplasarea construcțiilor față de limitele frontale ale parcelei se va face cu o retragere de maxim 6,00 m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele minime ale clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 1,90 m. Distanțele între clădirile de parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.
- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelelor va respecta următoarele condiții: clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 6,00m. față de limită, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină

- ◆ Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății.
- ◆ Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform N.P. 118/1998, clădiri cu gradul III de rezistență la foc.

#### 4.4. REGLEMENTĂRI – MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI

##### 4.4.1. Indici urbanistici

Pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare **P - P+2E+M** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**POT max = 40 %**

**CUT max = 1,2**

Pentru zona de locuințe **peste P+2E+M** și funcțiuni complementare indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**POT max = 50 %**

**CUT max = 2**

##### 4.4.2. Bilanț teritorial

<b>Terenul studiat</b>	<b>21134 mp.</b>	<b>100 %</b>
Zonă locuințe S+P+2E+M	15977,45 mp.	75,61 %
Zonă locuințe S+P+3E+M	1160,32 mp	5,49 %
Circulații auto	3996,23 mp.	18,90 %

#### 4.5. LUCRĂRI RUTIERE, ACCESE ȘI PARCAJE

##### 4.5.1. Accese

Accesul auto pe parcelă se va realiza de pe strada G. Musicescu, pe o stradă nouă propusă cu lățimea de 10,50 m.. Drumul se va amplasa pe parcela studiată, iar pe o porțiune cu lungimea de circa 278 m. o fâșie de 1,50 m. se va realiza pe terenul vecin, în momentul lotizării acestui.

Se propune și deschiderea unor străzi în prelungirea celor existente în zonă: str. Gen. George Pomuț, str. Emanul de Martonne, etc..

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor asigura accese pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu conform reglementărilor în vigoare.

##### 4.5.2. Parcaje

Se va asigura câte un acces auto pe fiecare parcelă.

Pe parcela nr. 1, unde se propune o locuință colectivă, se vor asigura locurile de parcare necesare în incintă.

#### **4.6. REȚELE EDILITARE**

Zona din care face parte parcela analizată în P.U.D. este echipată edilitar, iar construcțiile se vor racorda la utilitățile necesare prin branșamente sau extinderea rețelelor existente. Toate rețelele proiectate se amplasează pe domeniu public.

##### **4.6.1. Alimentare cu apă**

Asigurarea necesarului de apă pentru centrul medical se realizează prin branșarea instalațiilor interioare la rețeaua stradală existentă în zonă.

##### **4.6.2. Canalizare menajeră**

Apele uzate menajere provenite de la instalațiile interioare și pluviale preluate de pe clădire sunt descarcate în canalizarea stradală existentă.

O dată cu debitele de ape uzate menajere, în canalizarea stradală se descarcă și apele de ploaie de pe parcaje și de pe accese.

##### **4.6.3. Gaze naturale**

Nu există rețea de alimentare cu gaze naturale pe amplasament. Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor cele mai apropiate, pe baza unui proiect întocmit de S.C. DISTRIGAZ – NORD S.A. Toate lucrările se vor realiza de către firme atestate pentru acest gen de lucrări conform proiectelor elaborate de proiectanți autorizați.

##### **4.6.4. Instalații termice**

Nu există rețea de distribuție a energiei termice în zonă. Energia termică necesară va fi asigurată local, prin centrală termică individuală, cu combustibil lichid sau solid.

##### **4.6.5. Alimentarea cu energie electrică și telefonie**

Alimentarea cu energie electrică se va asigura din postul trafo cel mai apropiat, printr-un racord în cablu subteran până la firida de branșament a imobilului.

Aceste lucrări se fac de către o firmă atestată ANRE pentru acest gen de lucrări, pe baza proiectului elaborat de SC Enel Electrica Banat SA.

##### **4.6.6. Telecomunicații și cablare TV**

Imobilul se va branșa la rețelele de telecomunicații și la rețelele TV ale operatorilor din zonă.

În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

#### **4.7. MĂSURI PRIVIND NORME DE IGIENĂ ȘI PROTECȚIA MEDIULUI**

În vecinătatea amplasamentului nu se găsesc obiective poluante sau care să impună zone de protecție sanitară.

##### **4.7.1. Amplasarea și înălțimea clădirilor**

Zonele construibile au fost dispuse astfel încât să se respecte prevederile privind asigurarea iluminării naturale.

##### **4.7.2. Gestionarea deșeurilor**

Gunoiul menajer se va colecta în camere speciale de depozitare în interiorul clădirii sau se vor amenaja platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare. În cazul amenajării de platforme exterioare, acestea se vor amplasa la distanțe minime de 5,00 m față de ferestrele clădirii.



Deșeurile menajere și stradale se vor colecta periodic de către firme specializate și vor fi transportate către locurile de colectare.

#### **4.7.3. Rețele și instalații supuse unor reglementări sanitare**

Rețeaua de distribuție a apei trebuie să asigure regimul continuu, cantitatea necesară și să nu permită contaminarea exterioară. Materialele de construcție a conductelor rețelei de distribuție și rețelelor interioare trebuie să aibă aviz sanitar de folosire pentru apa potabilă.

Apele uzate se vor evacua în rețeaua publică de canalizare.

#### **4.8. CIRCULAȚIA TERENURILOR**

Terenul aferent drumului propus va trece în domeniul public.

Rețelele edilitare propuse pentru extindere se vor amplasa pe domeniul public.

### **5. CONCLUZII**

Elaborarea Planului urbanistic de detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/08.06.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare obiectivelor prevăzute prin temă.

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată, și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al Municipiului Timișoara, devenind prin aprobarea sa, act al administrației publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic de Detaliu se stabilește odată cu aprobarea sa.

Întocmit,  
Arh. Laura MĂRCULESCU