



## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**CONSTRUIRE IMOBIL S+P+4E CU APARTAMENTE ȘI  
SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER,  
ÎMPREJMUIRE ȘI ACCES AUTO**



---

Beneficiar  
Amplasament  
**P r o i e c t**

S.C LUZ CONSTRUCT S.R.L  
Strada Timocului, nr.16, Timisoara  
**n r 1 2 1 / 2 0 1 2**

---



## 01. FOAIE DE CAPĂT

**DENUMIREA PROIECTULUI :** **CONSTRUIRE IMOBIL S+P+4E CU APARTAMENTE ȘI SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER, ÎMPREJMUIRE ȘI ACCES AUTO**

**NUMĂR PROIECT :** 121/2012

**FAZA :** PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**BENEFICIAR :** S.C. LUZ CONSTRUCT S.R.L.

**AMPLASAMENT** STRADA TIMOCULUI NR. 16  
TIMISOARA, Jud. TIMIȘ

**PROIECTANT ARHITECTURA:** S.C. AC TECTURA S.R.L.  
RO-300092,  
str. Gheorghe Marinescu, nr.1, ap. 9  
J35/54/2004, RO16039449



## 02. COLECTIV DE ELABORARE

### ■ ARHITECTURA

ȘEF PROIECT :                    **ARH. MIRCEA CRĂCULEAC**

PROIECTANT :                   **ARH. NENAD LUCHIN**

DESENAT :                        **ARH. NENAD LUCHIN**

### ■ STUDIU GEOTEHNIC

ÎNTOCMIT :                       **S.C. CENCONSTRUCT S.R.L.**

## 03. BORDEROU

### ■ PIESE SCRISE

01. Foaie de capăt
02. Colectiv de elaborare
03. Borderou
04. Extras C.F Nr. 431726
05. Certificat de Urbanism nr. 1785 / 07.05.2012
06. Memoriu de arhitectură
07. Studiu geotehnic

### ■ PIESE DESENATE

- |   |     |
|---|-----|
| 1. Încadrare în localitate                                    | 0.0 |
| 2. Situația existentă   | 1.0 |
| 3. Reglementări urbanistice – zonificare – situația propusă   | 2.1 |
| 4. Reglementări urbanistice – zonificare - propunere mobilare | 2.2 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor                            | 4.0 |

Timișoara 05.2012

Întocmit: arh. Mircea CRĂCULEAC

## 04. MEMORIU DE ARHITECTURĂ

### ■ DATE GENERALE

#### ■ DENUMIREA LUCRĂRII

**CONSTRUIRE IMOBIL S+P+4E CU APARTAMENTE ȘI SPAȚIU COMERCIAL  
LA PARTER, ÎMPREJMUIRE ȘI ACCES AUTO**

#### ■ BENEFICIAR

**S.C. LUZ CONSTRUCT S.R.L.**

#### ■ FAZA DE PROIECTARE

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

#### ■ PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA

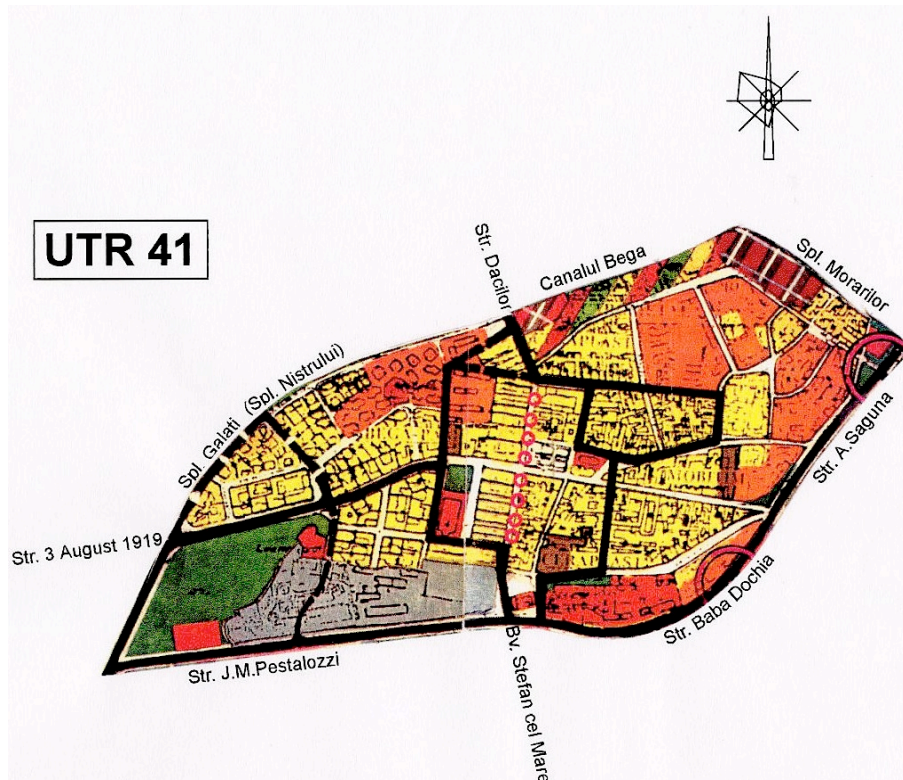
**S.C. AC TECTURA S.R.L.**

#### ■ AMPLASAMENT

**TIMIȘOARA, STRADA TIMOCULUI, NR.16**

### ■ PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR SUPERIOARE DE URBANISM

Prin P.U.G. Municipiul Timișoara în această zonă funcțiunea existentă este –zonă rezidențială.



## IV. 2. L – ZONA REZIDENȚIALĂ

### CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

**Art. 1. Zone și subzone funcționale.** În funcție de regimul de înălțime, în municipiul Timișoara se întâlnesc două tipuri de subzone rezidențiale:

- **LM a** – subzona rezidențială existentă cu locuințe mici: clădiri P, P + 1 și P + 2,
- **LM b** – subzona rezidențială propusă cu locuințe mici: clădiri P, P + 1 și P + 2,
- **LI a** – subzona rezidențială cu locuințe înalte: clădiri cu mai mult de 3 niveluri,
- **LM m** – subzona rezidențială mixtă propusă, cu locuințe înalte: clădiri P - P+2

În ZONA REZIDENȚIALĂ se găsesc următoarele monumente și zone protejate conform Listei Monumentelor Istorice din 1992 la care se aplică și prevederile capitolului 4.B. din prezentul Regulament:

#### MONUMENTE

UTR 3	_____	B 038
UTR 11	_____	B 020
UTR 29	_____	B 024
UTR 39	_____	B 004
UTR 40	_____	B 051
UTR 41	_____	B 010, B 011, B 039, B 040
UTR 46	_____	B 003, B030
UTR 49	_____	B 053, B 055
UTR 46	_____	D 001, D 005
UTR 49	_____	D 014

#### ZONE PROTEJATE

UTR 3	_____	E 019, E 020
UTR 28	_____	E 008
UTR 29	_____	E 009, E 014
UTR 41	_____	E 002, E 003
UTR 45	_____	E 005
UTR 46	_____	E 005, E 012, E 015, E 017
UTR 48	_____	E 004
UTR 49	_____	E 004, E 010, E 011

#### Tipurile de subzone funcționale:

#### Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din:

- locuințe cu caracter urban și semi – rural cu regim de înălțime P, P + 1 și P + 2, în cadrul zonei funcționale LM
- locuințe de tip urban cu regim de înălțime preponderent P + 4 și cu accente P+8 – P+10.

**Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- instituții publice și servicii
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitate și construcții aferente

---

**CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**


---

**Art. 4. Utilizări permise.**

- locuințe individuale cu caracter urban în subzonele funcționale **LM a**, **LM b** și **LMm**
- locuințe pentru maximum 2 familii în subzonele **LM a**, **LM b**, și **LM m**
- locuințe colective în zonele **LI a**
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.
- Funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- birouri, sedii financiar-bancare, etc.

**Art. 5. Utilizări permise cu condiții.**

- **Localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici.**
- **Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.**
- **Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zonele protejate din punct de vedere istoric și arhitectural, sau pentru orice intervenție asupra clădirilor existente în aceste zone, se vor acorda după obținerea prealabilă a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice conform legislației în vigoare.**
- **Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură sau de artă plastică din zona centrală se va efectua cu condiția obținerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial, conform legislației în vigoare..**
- **Toate proiectele PUD și PUZ ce se vor realiza pe terenurile din zonele protejate din punct de vedere istoric și arhitectural, vor fi aprobate după obținerea prealabilă a avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.**
- **Autorizațiile de construire pe terenurile situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare ( 100m de-o parte și de alta a căii ferate) pot fi acordate cu condiția obținerii prealabile a avizului Regionalei CFR Timișoara.**
- **În subzonele protejate extinderea aceleiași funcțiuni pe 2 sau mai multe parcele învecinate în clădiri existente se admite numai în condiții bine justificate și cu condiția păstrării individualității fiecărei clădiri de pe fiecare parcelă în parte, a fațadei, a sistemului structural și al expresiei arhitecturale.**
- **În zonele istorice protejate autorizațiile de demolare ale clădirilor existente situate la stradă se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice.**



- **Construcții pentru activități productive de mică capacitate, cu condiția de a fi nepoluante, fără riscuri tehnologice, de a nu genera trafic greu, de a-și rezolva staționarea autovehiculelor în parcela proprie. fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc**
- **Abatoare de mică capacitate, cu condiția de a nu efectua sacrificări de animale și cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu sunt poluante.**
- **Anexe pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației, cu condiția de a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea H.C.L. și a art. 16 din cap. I al Ordinului nr. 536 /1997-Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.**

#### Art. 6. Interdicții temporare de construire

Orice intervenție în zonele LM b și LM m, propuse pentru locuire, se poate realiza numai pe bază unor documentații PUZ sau PUD aprobate. Până la aprobarea acestora zonele respective se află în interdicția temporară de construire ( vezi planșa “ Reglementări, zonificare funcțională” ).

#### Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile din zonele protejate
- depozite de deșeuri;
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

### **CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.**

##### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

##### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.**

Conform Art. 18- R.G.U. și cap. II. 6 al R. L.U.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil  
Conform Art. 19- R.G.U.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

**Amplasarea obiectivelor se va face conform art. 20 din R.G.U.**

**Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.**

Nu este cazul.

**Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .**

Nu este cazul.

**Art. 14. Amplasarea față de aliniament.**

Se vor respecta prevederile Art. 23- R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U.

- a) clădirile din subzonele **LM b** și **LM m** se vor amplasa conform prevederilor ce se stabilesc în documentațiile P.U.Z.
- b) construcțiile anexe pentru creșterea animalelor se va amplasa la minimum 20 m față de aliniament.

**Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.**

Se vor respecta toate prevederile Art. 24- R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U.

**A. Pentru subzonele LM a, LI a:**

- a) **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:
  - 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 la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 600 mp.
  - clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 1,9 m și să aibă un acces auto asigurat în parcelă.
    - Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16
- b) **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:
  - clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însoirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.
  - anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.
- c) **Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții** existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Proiectul pentru autorizația de construire în acest caz va cuprinde obligatoriu o perspectivă din stradă a ansamblului .

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art. 2,3,4,5 16 și 17.

#### **B.Pentru subzonele LM b și LM m**

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face conform regulamentelor ce vor fi prevăzute în documentațiile PUZ, cu respectarea obligatorie a normelor de însorire și igienă sanitară din Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății și prevederilor art. 24-RGU.

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.**

#### **Art. 16. Accese carosabile.**

Conform Art. 25, Anexei 4 din R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

#### **Art. 17. Accese pietonale.**

Conform Art. 26- R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ .**

#### **Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Conform art. 27 din R.G.U. și Cap. II. 8 din R.L.U.

#### **Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Conform art. 28 din R.G.U. și Cap. II. 8 din R.L.U.

#### **Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Conform art. 29 din R.G.U.

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.**

#### **Art. 21. Parcelarea.**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de turn minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect PUD sau PUZ.

Parcelările vor respecta prescripțiile Art. 30 din Hotărârea nr. 525/1996, Art.30 din R.G.U. și Cap. II. 9 din R.L.U.

#### **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Nici o clădire nu va depăși P + 2 niveluri în subzonele **LM a**, **LM b** și **LM m**.

Este interzisă supraetajarea clădirilor cu valoare arhitectural – ambientală din zonele protejate sau a monumentelor de arhitectură. Acestea se vor putea putea mansarda cu condiția menținerii geometriei actuale a acoperișurilor. Celelalte construcții vor respecta prevederile art. 31 din RGU.

Modificarea regimului maxim de înălțime poate fi făcută în situații justificate, cu condiția elaborării unei documentații PUZ care să cuprindă un studiu referitor la impactul creșterii înălțimii asupra siluetei urbane.

### **Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.**

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

#### **A. Dispoziții generale**

- a) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- b) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- c) Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.
- d) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- e) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare
- f) Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

#### **B.Fațade**

- a) În cazul clădirilor cu valoare arhitectural–ambientală din zonele protejate se interzice folosirea tencuielilor moderne cu textură puternică (terasit, tehnică “stropirii cu mătura”, etc.)
- b) Este interzisă placarea fațadelor care inițial au avut finisaje realizate din tencuială.
- d) La construcțiile vechi cu valoare arhitecturală din zona protejată este interzisă înlocuirea tâmplărilor din lemn cu tâmplării din metal sau plastic. Se vor folosi geamuri transparente la exterior.
- e) Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele caselor vechi. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleași materiale ca cele inițiale, pe bază de material iconografic de epocă.
- f) Toate documentațiile de avizare pentru lucrările de refacere sau restaurare ale fațadelor clădirilor vechi vor fi însoțite de fotografii color ale situației existente.
- g) Este interzisă folosirea pe fațadele clădirilor tradiționale a materialelor scumpe (marmură, travertin, etc.) la clădiri care nu au folosit astfel de materiale și înainte.

Noblețea fațadelor va rezulta din claritatea concepției generale, acuratețea detaliilor, etc.

- h) Este interzisă utilizarea gratiilor la vitrine montate la exterior. Se admit gratiile montate la interior.
- i) Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- j) Intervențiile asupra clădirilor valoroase existente în zonele protejate vor fi făcute cu păstrarea golurilor existente în fațadă. În cazuri bine justificate (ex.: deschideri de goluri pentru acces în spațiul parterului) este posibilă practicarea unui gol de ușă numai dacă intervenția nu afectează coerența compozițională a fațadei sau potențialul de organizare funcțională a întregului imobil.  
Pentru orice deschidere de goluri este necesar avizul Inspecției în Construcții, Lucrări Publice, Urbanism și Amenajarea Teritoriului – jud. Timis.
- m) În zonele protejate clădirile noi vor fi realizate având fațade cu o expresie modernă cu obligația de a ține seama de scara arhitecturală a fațadelor și fronturilor învecinate existente, de cadența, ritmul, raportul plin – gol în favoarea plinului, caracteristice clădirilor existente.

### C.Firme, reclame, elemente de signalistică

- a) Nu se admite montarea pe fațadele vechi a firmelor și reclamelor deasupra cornișelor peste parter. Este posibilă montarea lor doar sub linia de demarcație dintre parter și etaj.
- b) Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade de balcon, frontoane, etc.) cu elemente de signalistică, reclame, firme.

### D.Acoperișuri

- a)- La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- b)- La acoperișurile fără rupere de pantă se acceptă pantă de maximum  $40^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ .
- c)- Învelitorile clădirilor (principale) din zonele protejate vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei. Învelitorile din tablă se pot folosi la clădirile care au folosit inițial acest material cu obligația de a folosi același tip de tablă și la construcții anexe situate dincolo de limita de 20 m de la aliniament.
- d)- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor va fi realizate din același material ca și construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.
- e)- În cazul mansardării construcțiilor cu valoare arhitectural – ambianțială din zonele protejate sau al monumentelor de arhitectură nu se admit modificări ale geometriei acoperișului. Iluminarea mansardei se va face prin ferestre de tip “VELLUX”, poziționate la minimum 2,0 m măsurată pe orizontală de la streășină.
- f) -Nu se admite realizarea de clădiri cu acoperișuri în terasă pe o distanță de 20,0 m de la aliniamentul stradal în zonele protejate.

### Art. 24. Procentul de ocupare a terenului.

Conform art. 15 și Anexa 2 din R.G.U.

## 3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

### Art. 25. Parcaje



Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U.

### **Art. 26. Spații verzi.**

Conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U.

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există.

Se recomandă realizarea de spații verzi plantate de aliniament în zonele în care se va realiza PUZ.

### **Art. 27. Împrejmuiri.**

Conform art. 35 – R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U.

În cazul parcelelor cu clădiri valoroase, împrejmuirile tradiționale vor fi menținute, renovate, respectate, cu utilizarea materialelor tradiționale.

În UTR 2 și 3, în cazul unor reparcelării și realizării unor construcții noi, împrejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

## **SITUAȚIA EXISTENTĂ**



### **VECINATATI**

N- strada Timocului

E – imobil S+P+4E cu pod

S – zona verde

V – strada Petre Ispirescu

### **REGIMUL JURIDIC - EXISTENT**

Regimul juridic al terenului este specificat în extrasul de C.F. 431726 Timisoara, număr cadastral 31098/2, din care rezultă proprietatea în beneficiul: Bujdei Gheorghe și soția Bujdei Gabriela Simona. Terenul este situat în intravilanul orasului, cu o suprafață de 434,00 mp.

■ **REGIMUL TEHNIC - EXISTENT**

Regimul tehnic este stipulat în Certificatul de Urbanism emis de Primaria Municipiului Timisoara cu nr. 1785 din 07.05.2012 – zonă locuințe și funcțiuni complementare.

■ **CIRCULAȚIA ȘI ACCESUL LA PARCELĂ**

Accesul pe teren se face de pe strada Timocului și de pe strada Petre Ispirescu.

■ **ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ**

Pe teren, în prezent nu există construcții.

Echiparea tehnico – edilitară în cadrul zonei există.

Astfel apa, canalul, electricitatea și gazul vor fi branșate după terminarea construcției.

■ **REGLEMENTĂRI**

■ **PREZENTARE**

Obiectul prezentului proiect îl constituie promovarea unei investiții private privind execuția pe teren a unei clădiri cu apartamente de locuit și parter comercial.

Clădirea va avea un regim de înălțime de S+P+4E. Parterul va avea o parte din construcție cu funcțiune de comerț, parcurile fiind plasate în subsol.



Înălțimea maximă a clădirii este de 20.00m.

Se va prelua aliniamentul clădirii învecinate de pe frontul străzii Timocului, cât și a clădirii de pe strada Petre Ispirescu

Incinta va beneficia de dotarea cu utilități aferente exploatării funcționale, de acces auto, parcuri, spații verzi amenajate, etc.

■ **ACCESE**

Se va realiza un acces auto atât dinspre Strada Timocului, cât și din strada Petre Ispirescu.

Accesul pietonal se va realiza prin partea stângă a frontului stradal (Timocului), împreună cu cel auto pentru locatari.

### ■ SUPRAFETE ȘI INDICI

Suprafata terenului este	=	434,00 mp.....	100,00%
Suprafata clădirii propuse	=	173,00 mp.....	39,86%
Drumuri/Parcari	=	187,00 mp.....	43,09%
Zona verde	=	74,00 mp.....	17,05%

Indicii urbanistici de utilizare a terenului propusi sunt:

- procent de ocupare a terenului **P.O.T propus = 39,86 %**
- coeficient de utilizare a terenului **C.U.T propus = 2,45**

### ■ CONCLUZII

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU / G M 009-2000 și în conformitate cu legislația în vigoare privind domeniul urbanismului, cf. CADRULUI LEGAL pct. 1.5 din prezentul ghid. Se conformează LEGII 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL.

Timișoara 05.2012

Întocmit: arh. Mircea CRĂCULEAC