



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) SI ELABORARE A.C. LUCRARI DE TIP A) CONSTRUCTII PENTRU LOCUINTE, CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA DUPA ELABORARE AVIZARE SI APROBARE PUD PRIN HCL**

Amplasament:  
**Timișoara,  
Str. Lidia Mures  
C.F. nr. 439051,  
Nr. topo 439051**

Beneficiar:  
**MOICA ANDRADA**

Faza:  
**PUD**

Data:**DECEMBRIE 2018**

**proiect nr. 15/2018**



**S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.**  
str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara  
E-mail: dcontext02@gmail.com  
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492  
IBAN RO86BRDE360SV38973593600  
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) SI ELABORARE A.C. LUCRARI DE TIP A) CONSTRUCTII PENTRU LOCUINTE, CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA DUPA ELABORARE AVIZARE SI APROBARE PUD PRIN HCL</b>
Amplasament	<b>Timișoara, Str. Lidia Mures C.F. nr. 439051, Nr. topo 439051</b>
Beneficiar	<b>MOICA ANDRADA</b>
Proiectant general - Urbanism <b>Pr. nr. 15/2018</b>	<b>S.C."D-CONTEXT STUDIO" S.R.L.</b> Timișoara, Timișoara, str. Sorin Titel nr. 11 arh. Dragomir DRAGAN
Faza de proiectare	<b>PUD</b>
Data elaborării	<b>MAI 2019</b>



**S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.**

str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara

E-mail: dcontext02@gmail.com

Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492

IBAN RO86BRDE360SV38973593600

BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

## LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

1. Proiectant general

**s.c."D-CONTEXT STUDIO" s.r.l.**

arh. DRAGAN Dragomir

2. Coordonator urbanism

**Arh. Oprita Razvan**



**S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.**  
str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara  
E-mail: dcontext02@gmail.com  
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492  
IBAN RO86BRDE360SV38973593600  
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

**proiect. nr. 15/2018**

## **BORDEROU**

- **PIESE SCRISE**

- Cerere
- Foaie de capăt
- Lista și semnăturile proiectanților
- Borderou
- Memoriu de specialitate
- Anexe :
  - Certificat de Urbanism
  - Extras de Carte Funciară
  - Scheme compozitionale

- **PIESE DESENATE**

- Plan incadrare 01 – A
- Plan de situatie existent 02 – A
- Reglementari urbanistice 03 – A
- Posibilitati de mobilare 04 – A
- Obiective de utilitate publica 05 – A
- Studiu volumetric 06 – A

Întocmit:  
arh. **DRAGAN** Dragomir

**Pr. nr. 15/2018**



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea unui plan urbanistic de detaliu pentru terenul situat în **Timișoara, str. Lidia Mures, CF nr.439051** în vederea realizării obiectivului „**PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) SI ELABORARE A.C. LUCRARI DE TIP A) CONSTRUCTII PENTRU LOCUINTE, CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA DUPA ELABORARE AVIZARE SI APROBARE PUD PRIN HCL**”. Locuinta propusa va avea regimul maxim de inaltime P+1E.

Terenul studiat în prezenta documentație se află situat in zona aferenta UTR 70 a Municipiului Timisoara, in intravilan, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara.

### 2.SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona amplasamentului și informațiile cu caracter analitic.

Studii de fundamentare cu caracter documentar:

- Planul Urbanistic General Timișoara, UTR nr. 70;

Studii de fundamentare cu caracter analitic:

- Mutațiile funcționale în zonă relevă predilecția pentru construcții cu funcțiuni de locuire, comerț și alimentație publică;
- Accesibilitatea la căi de circulație majore asigură premisele conturării acestui program funcțional;
- Funcțiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

**Conform prevederilor aferenteu UTR-ului nr. 70 si a Planului Urbanistic Zonal „ Zona Lidia-Muzicescu-Martirilor-Urseni”- proiect 3/1997 intocmit de SC. Arhitect Trambitas SRL si aprobat prin HCL nr.91 din 1997, terenul studiat este reglementat functional ca Zona rezidentiala.**

**POT ul in vigoare este de 40% iar cel propus de studiul de fata este de 35% , incadrandu-se in prevederile legale .**



**S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.**  
str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara  
E-mail: dcontext02@gmail.com  
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492  
IBAN RO86BRDE360SV38973593600  
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

### **3. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

#### **3.1. SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII**

Parcela pe care se dorește construirea obiectivului propus este situată într-o zonă cu acces de la Strada Nicolae Ivan. Terenul studiat are o suprafață totală de 554,00 mp , conform CF nr. 439051 Timisoara, nr.top. 439051.

Vecinătățile terenului studiat sunt următoarele:

- la est: terenurile cu constructii locuinte individuale, cu acces din Strada Traviata, nr.13 si nr.14, ambele proprietate particulara;
- la sud: parcela locuinta individuala P+1E in curs de construire conform AC nr.622/29.05.2017, nr. Cad. 439045, proprietate particulara;
- la vest: parcela locuinta individuala P+1E in curs de construire conform AC nr.557/22.05.2017, nr. Cad. 4390450, proprietate particulara;
- la nord: teren neconstruit cu acces din Strada Maresal Constantin Prezan, proprietate particulara.

Terenul este plat.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, terenul se află situat în intravilan, având categoria de folosință de zonă pentru locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare. Calitatea urbană în porțiunea de teritoriu luată în studiu nu este satisfacatoare, întreaga zonă prezintă potențial de edificare cu locuințe unifamiliale. Din punctul de vedere al situării acestui amplasament în structura urbană a Municipiului Timisoara, el se află în unitatea teritorială de referință UTR 70.

### **4.SITUATIA EXISTENTA**

#### **4.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie;limite si vecinatati**

Amplasamentul are asigurata accesibilitatea la domeniul public, respectiv din Strada Nicolae Ivan, prin intermediul unui drum de acces infundat. Circulatia pe Strada Nicolae Ivan se poate face in ambele sensuri. Terenul studiat are de dimensiunile de 15.45 m latime, respectiv 38.03 . In zona acesului la drum in partea sud vestica dimensiunile la frontul stradal sunt de 9.00 m cu o retragere de 3.59 m.

#### **4.2 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

In prezent terenul nu este construit si are o suprafata totala de 554 mp cu acces indirect din strada Nicolae Ivan. POT-ul existent este 0,0%, iar CUT existent este 0,0. Conform solicitarii beneficiarilor si a certificatului de urbanism nr.2812 din 12.07.2018 emis de PMT se propune construirea unei case unifamiliale cu regim de inaltime P+1E, cu o suprafata construita de maxim 145 mp. Se propune un POT maxim de 35% si un CUT maxim de 0.9 pentru parcela studiata.

#### **4.3 Proprietatea asupra terenurilor**

Terenul studiat este proprietate privata a Moica Andrada si Moica Ioan Calin conform CF 439051, Timisoara. Parcela are nr. Cad. 439051.



### 4.3 Caracteristici geotehnice ale terenurilor

Geomorfologic zona se situează în câmpia joasă TIMIS – BEGA denumită depresiunea panonică. Zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influențelor apelor curgătoare care au dus în timp la transportarea și depunerea de particule fine din diverse roci.

Geologic zona se caracterizează prin existența la partea superioară a formațiunilor cuaternare reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri și nisipuri, cu extindere la peste 200 m adâncime. Fundamentul cristalin – granitic se află la circa 1400 – 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii.

În conformitate cu codul P100 – 1/2006, perioada de colț  $T_c = 0,7$  s. Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structura este  $b_0 = 3$ . Spectrul normalizat de răspuns elastic  $S_e(T) = a_g b(T)$  se consideră pentru zona Banat iar accelerația orizontală a terenului pentru proiectare  $a_g = 0,16$  g.

Din punct de vedere climatic, zona Timișoara prezintă următorii parametri:

- temperatura medie anuală se situează în intervalul  $+10 \div +11^\circ\text{C}$ ;
- temperaturile medii lunare se situează între  $-2 \div -1^\circ\text{C}$  (luna ianuarie) și  $+20 \div +21^\circ\text{C}$  (luna iulie)
- numărul zilelor cu îngheț dintr-un an este în medie de 94 iar cel al nopților geroase (temperaturi mai mici de  $-10^\circ\text{C}$ ) este de 11,6;
- cantitatea medie anuală de precipitații este de 700÷800 mm, numărul zilelor cu precipitații este de 145,6 iar al celor cu zăpadă la sol este de 22,4;
- direcția predominantă a curenților de aer este SE – NV (61,8%), numărul zilelor cu activitate eoliană fiind de circa 300 zile/an.

Sondajul geotehnic a interceptat apa subterană la – 1,50 m față de nivelul terenului. Caracteristicile ale terenului îl încadrează ca teren cu risc geotehnic redus. Terenul de fundare este reprezentat de argilă prăfoasă de culoare gălbui – cenușie, plastic consistentă la plastic vârtoasă, cu rar pietriș, umedă, pentru care se recomandă luarea în calcul a unei presiuni convenționale  $p_{conv.} = 200$  kPa. Din punct de vedere seismic, zona se caracterizează prin  $K_s = 0,12$  și  $T_c = 0,7$  s. Adâncimea maximă de îngheț este de 0,70 m.

### 4.3 Echipare edilitara

Zona în care se afla amplasamentul studiat are echipamente edilitare subterane și supraterane necesare alimentării cu apă-canal, electricitate, gaze naturale, telefonie etc. Parcela care face obiectul studiului va fi echipată cu bransamentele necesare alimentării cu utilități urbane edilitare.

## 5. REGLEMENTĂRI

În perimetrul amplasamentului ce face obiectul documentației, se dorește construirea unei locuințe unifamiliale în regim P+1E. Funcțiunea este în conformitate cu caracterul zonei. Conform PUG Timișoara, avem o zonă locuire și funcțiuni complementare. Prin funcțiuni complementare înțelegem cf PUG, unități comerciale inserate în zona de locuit, servicii, birouri firme, mică producție și accese pietonale, carosabile sau parcaje.



Constructia propusa in studiul de fata se incadreaza in utilitatea functionala a zonei, respectand regulamentele in vigoare stabilite de PUG dupa cum urmeaza:

- functiunea propusa face parte din cladiri cu functiune rezidentiala
- respecta compatibilitatea cu securitatea zonei , salubritatea si confortul acesteia.
- Nu este o constructie poluanta

### 5.1. Obiective si modalitati de operare

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se seama de urmatoarele obiective:

- continuarea si extinderea zonei de locuinte cu regim de inaltime maxim P+2E, in concordanta cu cladirile situate in apropiere;
- realizarea unei zone avand functiune de locuit, adaptata contextului urbanistic;
- asigurarea suprafetelor de teren necesare drumurilor si aleilor de deservire a obiectivului;
- realizarea unui spatiu verde in conformitate cu directivele de mediu in vigoare
- respectarea si asigurarea numarului de parcaje pentru functiunea si suprafata cladirii propuse.

### 5.2.Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

**Funcțiunea** propusă pe terenul studiat este aceea de locuinta unifamiliala, fiind asigurate parcajele, circulația auto și pietonală, zona verde aferentă.

Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă a fiecărei arii studiate și de proximități urbanistice care impuneau constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici.

	<i>Situația existentă (mp)</i>	<i>Situația propusă (%) (mp)</i>	
Terenul studiat	554	554	
Circulații pietonale, auto si parcaje	0	26.88	148.94
Spații verzi	0	47.3	262
Suprafata construita	0	25	143

<i>Indici</i>	<i>Situația existentă</i>	<i>Situația propusă</i>
POT	0.00%	35.00%
CUT	0,00	max. 0.9

**Regimul de înălțime: P+1E**  
**Hmax.cornisa = +6 m fata de C.T.S.**  
**Hmax.constructie=+9 m fata de C.T.S.**





Rezolvarea parcajelor necesare se va face dupa cum urmeaza:

- Se vor asigura locurile de parcare amplasate pe parcela, cu acces de pe drumul adiacent strazii Nicolae Ivan.
- Fiind vorba despre o locuinta individuala va fi necesar un loc de parcare.

### **5.3. Amplasarea construcțiilor pe parcelă**

Orientarea cladirii va tine cont de punctele cardinale, aceasta avand fatadele lungi spre zonele Est si Vest. Spatiile locuibile vor avea o dubla orientare astfel incat locuinta sa aiba asigurate iluminarea si ventilarea necesare. Amplasarea construcției în interiorul parcelei va respecta următoarele coordonate:

- Clădirea cu regim de înălțime P+1E va fi respecta aliniamentul stradal al cladirii invecinate de pe parcela din partea de V-2 m fata de limita la strada a terenului.
- Fata de limita latera V a terenului cladiria poate fi alipita de limita de proprietate cu conditia ca inaltimea maxima a cornisei pe aceasta portiune sa fie  $H_{max}=3,50$  m, retragerea etajului fata de aceasta limita fiind de minim 6 m.
- Fata de limita latera E a terenului va fi aplicata regula aprobata de PMT prin HCL , distanta fiind  $\frac{1}{2}$  din inaltimea propusa pe acea latura. Avand o inaltime de 6 m la cornisa, retragerea este de 3 m
- distanta fata de limita posterioara a constructiei propuse rezulta din POT ul propus si este de 15.5 m.

#### **Distantele fata de cladirile invecinate:**

- V cladire vecina P+1E (locuinta unifamiliala)-2.35 m
- E cladire vecina P ( anexa)-3.12 m
- S cladire vecina P+1E (Locuinta unifamiliala)-16.36

### **6. Lucrari rutiere**

Pentru realizarea si functionarea investitiei propuse se prevad a se realiza lucrari rutiere legate de drumul de acces din Strada Nicolae Ivan. Pe strada Nicolae Ivan au fost realizate lucrari de catre PMT, strada fiind asfaltata. Carosabilul strazii are 6,00 m asigurand o circulatie auto in doua benzi inguste, cate una pe sens.

Pe ambele parti ale carosabilului se vor prevedea trotuare de 1,00 m. Drumul de acces din partea de V a parcelei este de tip fundatura cu spatiu de manevra la captul ei pentru asigurarea intoarcerii autovehiculelor de diverse gabarite.

Se va asigura accesul auto in curte si un loc de parcare pentru unitatea familiala propusa.

### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **7.1. Accese carosabile**

Se va asigura acces carosabil la amplasamentul locuintei multifamiliale. Acesta se va realiza din drumul cu o latime de 6 m si trotuare de 1m latime, adiacent Strazii Nicolae Ivan. Racordarea accesului carosabil la strada se va face cu curburi de raza minim 3.00 m in zonele in care este cazul.

#### **7.2. Accese pietonale**

Accesul pietonal se va asigura din trotuarul drumului care va avea o latime de 1m.

### **8. Asigurarea echiparii tehnico-edilitare**

#### **8.1.1 Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente**

Constructia de locuit propusa va avea racordarea la energie electrica, prin bransarea la retea ce alimenteaza locuintele existente in vecinatate. Apa potabila va fi asigurata din retea Municipiului Timisoara prin bransamentul existent, iar canalizarea menajera se va rezolva prin bransarea imobilului la retea orasului. Apa colectata pluviala va asigura irigarea si intretinerea spatiilor verzi amenajate . Preaplina rezervorului de apa va fi dirijat la



canalizarea orasului. Pe strada Nicolae Ivan se afla in functie o conducta de apa potabila Ø 125 mm și o conductă a rețelei de canalizare menajeră cu Ø 300 mm.

### **8.1.2 Incalzirea**

Asigurarea agentului termic pentru incalzirea cladirilor se va face prin sisteme de incalzire individuale. Sistemele de incalzire individuale , selectate de beneficiar, pentru fiecare unitate construita, in raport cu necesitatile sale, se vor dimensiona si amplasa in conformitate cu normativele de specialitate, detaliindu-se ca solutie tehnica, numai in etapa elaborarii documentatiei tehnice pentru obtinerea autorizatiei de construire.

### **8.1.3 Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale va fi realizata prin extinderea retelelor existente. Solutia de alimentare cu gaze naturale va fi stabilita de catre Eon Gaz.

## **9. Protecția mediului**

Parcela pe care se dorește construirea obiectivului propus este situată într-o zona cu acces de la Strada Nicolae Ivan. Terenul studiat are o suprafață totală de 554,00 mp , conform CF nr. 439051 Timisoara, nr.top. 439051 fiind aflat in zona Lidia Mures, in municipiul Timisoara. În cadrul prezentului studiu se prevăd o serie de măsuri, cu implicații referitoare la impactul asupra mediului:

- echiparea tehnico-edilitară proprie;
- realizarea tramei de circulație în incintă și până la accesul în incintă, cu respectarea normelor de protecție a mediului;
- pentru diminuarea surselor de poluare se prevad plantatii in spatiile verzi propuse pe parcela;
- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi în proporție de minim 25% din suprafața luată în studiu.
- o buna organizare de selectare, colectare si evacuare a deseurilor va contribui de asemenea la diminuarea surselor de poluare.

Conform **Anexei nr. 1 a Hotărârii nr. 1076 din 8 iulie 2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, se menționează **CRITERIILE pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului:**

*1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:*

*a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;*

Nu este cazul.

*b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;*

Proiectul propus nu creează cadrul pentru derivarea altor programe sau planuri.



*c) relevanță planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile;*

Integrarea considerațiilor de mediu se face după aprobarea PUD-ului. În sensul dezvoltării durabile se vor lua măsuri în cadrul fazelor ulterioare, în vederea realizării anvelopelor clădirii în conceptul eficienței energetice.

*d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;*

Având în vedere natura funcțiunii, nu este cazul.

*e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu*

Nu rezultă deșeuri din activitatea propusă.

*2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:*

*a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;*

Nu este cazul.

*b) natura cumulativă a efectelor;*

Nu este cazul.

*c) natura transfontalieră a efectelor;*

Nu este cazul.

*d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu;*

Activitatea desfășurată nu afectează sănătatea umană și nu afectează factorii de mediu.

*e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);*

Nu se afectează prin funcțiunea propusă zona geografică și mărimea populației.

*f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

*i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;*

Nu este cazul.

*ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;*



**S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.**  
str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara  
E-mail: dcontext02@gmail.com  
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492  
IBAN RO86BRDE360SV38973593600  
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

Nu se depășesc concentrațiile maxime admisibile în ceea ce privește consumul de combustibil sau alți factori de mediu (zgomot).

*iii) folosirea terenului în mod intensiv;*

*g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional. Nu este cazul.*

## **10. CONCLUZII**

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Din analiza globală a situației urbanistice existente și a propunerilor de dezvoltare a zonei se desprind următoarele concluzii:

3. funcțiunea propusă (clădire cu funcțiune locuinta unifamiliala) a apărut ca urmare a cerinței beneficiarului adaptată și raportată la funcțiunea predominantă a zonei, prevăzută prin PUG;
4. situația actuală care începe să se contureze susține ipoteza dezvoltării zonei cu locuințe individuale maxim P+2E .

Întocmit,  
Arh. Dragan Dragomir