

**CONSTRUIRE – PARCARE AUTO, SPĂLĂTORIE AUTO,  
SPAȚII SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ  
ȘI CAZARE**

Amplasament:

**INTRAVILANUL EXTINS AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**

(C.F. nr. 413403 – Timișoara Top./Cad. 413403, în suprafață de 2308 mp și  
C.F.nr. 413404 - Timișoara, Top./Cad. 413404, în suprafață de 2378 mp)

Beneficiară:

**CROITORU PERSIDA**

Faza de proiectare:

**PUD – PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Data:

**Decembrie 2011**

## FOAIE DE CAPĂT

- Denumirea lucrării **PARCARE AUTO, SPĂLĂTORIE AUTO, SPAȚII SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI CAZARE**
  - Amplasament **Intravilan extins mun. Timișoara**
  - Beneficiar **Croitoru Persida**
  - Proiectant URBANISM **Arh. MATEI Constantin**
- Proiect nr.  
**523-114/2011**
- Consultant specialitate **S.C. PROIECT INGART S.R.L.**
  - Faza de proiectare **PUD – PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
  - Data **decembrie 2011**

## BORDEROU – ARHITECTURĂ

### a. Piese scrise

1. Pagina de titlu
2. Foaie de capăt
4. Borderou
5. Tema de proiectare
6. Memoriu Arhitectură
7. Anexe: Certificat de Urbanism  
Extrase de Carte Funciară

### b. Piese desenate

- |   |    |
|---|----|
| 1. Încadrare în zonă<br>Încadrare în P.U.G.                     | 01 |
| 2. Situația existentă   | 02 |
| 3. Obiective de utilitate publică<br>Circulația terenurilor     | 03 |
| 4. Reglementări urbanistice<br>Posibilitate de mobilare propusă | 04 |
| 5. Reglementări edilitare                                       | 05 |

## MEMORIU GENERAL

### DATE GENERALE ȘI DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

#### ***OBIECTUL PROIECTULUI***

Beneficiar	<b>CROITORU PERSIDA</b>
Denumirea lucrării	<b>Construire PARCARE AUTO, SPĂLĂTORIE AUTO, SPAȚII SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI CAZARE</b>
Amplasament	<b>Intravilan extins Mun. Timișoara</b>
Număr proiect	<b>523-114/ 2011</b>
Faza de proiectare	<b>PUD – PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>

#### ***OBIECTUL LUCRĂRII***

Prezenta documentație la nivel de P.U.D. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru autorizarea de construcții prin ridicarea interdicției temporare de construire (până la aprobarea documentației de urbanism) pe terenul situat în intravilanul extins al Mun. Timișoara, identificat în C.F. nr. 413403 – Timișoara, nr. Top./Cad. 413403 în suprafață de 2308 mp și C.F.nr. 413404 - Timișoara, nr. Top./Cad. 413404 în suprafață de 2378 mp.

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru:

- Modul de utilizare funcțională a terenului;
- Definierea datelor de temă;
- Modul de ocupare al terenului (P.O.T., C.U.T., H.max.).

## 1. ÎNCADRAREA ÎN ORAȘ / ÎN ZONĂ

Terenul ce face obiectul PUD este situat în UTR-ul nr.58, situat în zona mixtă, în care sunt permise construcții pentru:

- Instituții și servicii publice
- Locuințe și funcțiuni complementare
- Unități industriale.

### 1.1. DATE C.F.

Terenul studiat are suprafața totală de 4686mp, identificat în C.F. nr. 413403 – Timișoara, nr. Top./Cad. 413403 și C.F.nr. 413404 - Timișoara, nr. Top./Cad. 413404.

Terenul este integral proprietatea privată a beneficiarei documentației, D-na Croitoru Persida.

### 1.2. TOPOGRAFIA

În vederea realizării documentației s-a efectuat ridicarea topografică a terenului studiat. Acesta relevă faptul că terenul are o pantă minimă, în cădere spre drumul de acces existent în zona respectivă, str. Ovidiu Cotruș.

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

### 1.3. ACCES

Accesul pe parcelă se face din partea sudică, din strada Ovidiu Cotruș, frontul stradal al parcelei studiate este de 79,60 m.

## 2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

### 2.1. FUNCȚIUNI EXISTENTE

În zonă sunt în general construcții de locuințe în sistem individual, cu regim de înălțime P – P+1E, P+1E+M la strazile învecinate, mai puțin pe str. Ovidiu Cotruș, care practic nu are un front stradal construit.

Zona este în continuă dezvoltare și transformare, tendința fiind realizarea de construcții ce se pot înscrie din punct de vedere funcțional în prevederile PUG-ului.

### 2.2. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul care a generat prezenta documentație are o suprafață totală de 4686 mp. Terenul este integral proprietate privată a D-nei Croitoru Persida. Parcelele cu care se învecinează pe limitele laterale sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice, **având proprietățile neintabulate, acestea rămânând necunoscute.**

În prezent pe terenul studiat este liber de construcții.

### 2.3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE – REȚELE EDILITARE

Zona din care face parte parcela analizată în P.U.D. nu beneficiază de facilități constituite de echiparea edilitara a unui amplasament.

**Amplasamentul cercetat** ce face obiectul studiului de față se află în localitatea **Timișoara**, str. Ovidiu Cotruș, jud. TIMIȘ, identificat prin planul de situație anexat.

**Terenul are o suprafață relativ plană**, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

**Platforma menționată** face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă a BANATULUI denumită **depresiunea panonică**. Astfel zona se încadrează în complexul aluvionar a cărei geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci).

**Suprafața relativ netedă a câmpiei** a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază.

**În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.**

**Geologic**, zona se caracterizează prin existența în 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 ÷ 1700m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

#### **Seismicitatea**

**Conform codului de proiectare seismică P100-1/2006**, condițiile locale de teren studiat în localitatea **Timișoara** sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț  $T_c = 0,7$ sec.; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $b_0 = 3,00$ ; a spectrului normalizat de răspuns elastic pentru zona BANAT fig. 3.4 (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,16g$ .

**Adâncimea maximă de îngheț** este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

#### a) **Temperatura aerului :**

- media lunară maximă : (+20...+21 )° C în iulie, august
- media lunară minimă : (-1...-2)° C în ianuarie
- maxima absolută: +40°C în 16.08.1952
- minima absolută : - 29,2°C în 13.02.1935

#### b) **Precipitații :**

- media lunară maximă : 70 ÷ 80 mm
- media anuală : 600 ÷ 700 mm
- cantitatea maximă în 24 h ; 100 mm în 01.06.1915

#### c) **Vântul :**

- direcții predominante : nord - sud 16% și est – vest 13%

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

În zona studiată nu există rețea de apă potabilă și rețea de canalizare menajeră, în sistem centralizat.

### ***Gaze naturale***

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

### ***Instalații termice***

Nu există rețea de distribuție a energiei termice în zonă.

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

În vederea determinării dacă amplasamentul studiat este sau nu afectat de rețeaua de distribuție a energiei electrice se va obține un aviz de amplasament emis de Enel Distribuție Banat, alimentarea cu energie electrică urmând a se face de la rețeaua distribuitorului.

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.

## ***STUDII DE FUNDAMENTARE***

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

## **3. REGLEMENTĂRI**

Zona reglementată prin prezenta documentație are o suprafață de 4686 mp aflați în proprietatea beneficiarei. În urma solicitărilor acesteia se propune ca terenul studiat să se amenajeze pentru construirea unei PARCĂRI AUTO, SPĂLĂTORIE AUTO, SPAȚII SERVICIILOR, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ și CAZARE și accesul aferent, construcții cu caracter permanent.

### ***3.1. REGLEMENTĂRI – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ***

Pe terenul studiat se detaliază una din funcțiunile stabilite prin PUG ca posibil de implementat în zonă.

Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

- Zona de servicii-spălătoria și hala pentru anvelope
- Zona de alimentație publică și cazare
- Zona de circulații auto
- Zona de spații verzi
- Zona de circulație pietonală
- Zona extindere circulație prin extinderea str. Ovidiu Cotruș de la 1 la 2 benzi/sens circulație.

## **3.2. REGLEMENTĂRI – CONFIGURARE SPAȚIALĂ**

### **3.2.1. Propunere de mobilare**

Configurația spațială a zonei prevede:  
Dezvoltarea pe sit a unei subzone de servicii publice cu regim de înălțime maxim P+M.

### **3.2.2. Funcțiune**

Funcțiunea propusă a zonei este de servicii, în regim de construcții definitive.

### **3.2.3. Regim de înălțime**

Regimul maxim de înălțime propus pentru sit este P+M.

## **3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ**

Construcțiile se vor realiza în interiorul perimetrului limitei de implementare a PUD-ului în care definește zona de realizare a obiectivelor, respectând distanțele libere raportat la vecinătăți, conform prevederilor codului civil, conform planșei “Reglementări urbanistice”.

### **3.3.1. Limite de implantare a construcțiilor**

S-au stabilit limite pentru reglementarea distanțelor de respectat față de elemente cadrului natural existent și față de proprietățile învecinate ținându-se cont de dimensiunile în plan ale amplasamentului și de orientarea amplasamentului, cât și de posibilele extinderi sau noi construcții viitoare.

Distanțele zonei de implantare față de limitele de proprietate sunt de 14 m la frontul stradal, 1 m limita stânga și 2 m limita posterioara și dreapta.

### **3.3.2. Distanțe. Retrageri**

Amplasarea construcției pe teren se face astfel:

- Față de frontul stradal construcția cea mai avansată se află la 14,00m;
- Față de spatele terenului la 2,00m față de limită;
- Față de limita din dreapta construcțiile se vor amplasa la 24,70m;
- Față de limita din stânga construcțiile se vor amplasa la minim 1,00m;
- regimul de înălțime se corelează cu regimul din zonă, respectiv P și P+M;
- gardul spre parcelele alăturate va avea o înălțime de 2,00m.

## **3.4. REGLEMENTĂRI – MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI**

### **3.4.1. Indici urbanistici**

Pentru zona de servicii studiată, indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POT max = 40 %  
CUT max = 1,00  
H max = 7,50m



### 3.4.2. Bilanț teritorial

Suprafețe	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
-suprafața construită	-	-	1874,00	40,00
-acces carosabil+ parcare	-	-	1969,00	42,01
-pietonal	-	-	349,00	7,45
-zonă verde amenajată	-	-	494,00	10,54
-arabil	4686,00	100	-	-
<b>-suprafața totală:</b>	<b>4686,00</b>	<b>100</b>	<b>4686,00</b>	<b>100</b>

P.O.T. existent -
P.O.T. propus 40%
C.U.T. existent -
C.U.T. propus 1,00
Regim de înaltime P+M

### 3.5. LUCRĂRI RUTIERE, ACCESE ȘI PARCAJE

#### 3.5.1. Accese

Accesul auto în interiorul parcelei se face prin carosabilul cu deschidere de 10 m spre zona spălătoriei aflate în partea stângă a parcelei și spre zona de parcare aflată în partea dreaptă a parcelei. S-au prevăzut în total 19 locuri de parcare pentru autoturisme și 4 locuri de parcare pentru camioane.

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

#### 3.5.2. Parcaje

S-au prevăzut în total 18 locuri de parcare pentru autoturisme și 4 locuri de parcare pentru autocamioane.

### 3.6. REȚELE EDILITARE

Zona din care face parte parcela analizată în P.U.D. nu are nici o echipare edilitară, urmând ca aceasta să fie realizată special în vederea realizării investiției iar construcțiile se vor racorda la utilitățile necesare prin branșamente.

#### 3.6.1. Alimentarea cu apă

Asigurarea necesarului de apă pentru zona de servicii proiectată în regim de construcții definitive se realizează prin execuția unui foraj pe amplasament.

### **3.6.2. Canalizare menajeră**

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare vor fi colectate într-o stație de epurare proprie.

Pentru apele de la spălătoria auto s-au prevăzut un deznisipator și un separator de uleiuri, apoi apele considerate curate se evacuează în șanțul aflat în zona de nord-vest a amplasamentului.

Apele pluviale de pe parcaje și de pe accese sau clădiri vor fi dirijate prin rigole și sisteme de conducte spre șanțul aflat în zona de nord-vest a amplasamentului.

### **3.6.3. Gaze naturale**

Nu există rețea de alimentare cu gaze naturale pe amplasament. Nu se are în vedere pentru moment, alimentarea cu gaze natural dintr-un sistem centralizat.

### **3.6.4. Instalații termice**

Nu există rețea de distribuție a energiei termice în zonă. Energia termică necesară va fi asigurată în sistem local, printr-o centrală termică individuală, funcționând cu combustibil solid sau cu gaz petrolier lichefiat.

### **3.6.5. 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 un proiectant de specialitate, agreeat.

### **3.6.6. Telecomunicații și cablare TV**

Obiectivul 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.

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

În vecinătatea amplasamentului nu se găsesc obiective poluante și pentru colectarea apelor uzate menajere se prevede amplasarea unei stații proprii de epurare, dimensionată spre a fi vidanțată o dată la 6 luni, la un grad de ocupare a obiectivului de 85%.

### **3.7.1. Amplasarea și înălțimea clădirilor**

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

### **3.7.2. Gestionarea deșeurilor**

Deșeurile rezultate din viitoarea activitate de prestări servicii sunt deseuri menajere și vor fi colectate selectiv în containere; ridicarea lor se va face în baza contractului ce va fi încheiat la darea în folosință a obiectivului, cu o firmă prestatoare existentă la nivelul municipiului.

### **3.7.3. 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 (funcție de specificațiile din buletinul de analiză a apei din puțul forat se are în vedere și posibilitatea amplasării unui sistem propriu de purificare, dacă va fi cazul). Materialele de construcție a conductelor rețelei proprii de distribuție și a rețelelor interioare trebuie să aibă aviz sanitar de folosire pentru apa potabilă.

### **3.8. CIRCULAȚIA TERENURILOR**

Terenul de 395mp aferent transformării străzii Ovidiu Cotruș de la o bandă la două benzi de circulație pe sens, devine de utilitate publică, în condiții stabilite de comun acord cu proprietarul tabular, doamna Croitoru Persida.

## **4. 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 obiectivului prevăzut prin temă.

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are un caracter de reglementare ce explicităză 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, la reactualizarea acestuia.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Municipal 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. MATEI Constantin