

**Documentație tehnică pentru obținerea  
Planului Urbanistic de Detaliu – P.U.D.**

**P.U.D – Construire locuință P+1E**

**Beneficiar: Luchin Milenco și Luchin Iovanca**

**Amplasament: Timișoara, str. Rusu Șirianu nr.7  
Cf. nr: 421799, nr. top: 421799**



## 01. FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

**P.U.D – Construire locuință P+1E**

Beneficiar:

**Luchin Milenco și Luchin Iovanca**

Amplasament:

**Timișoara, str. Rusu Șirianu nr.7**

**Cf. nr: 421799, nr. top: 421799**

Proiectant general:

**S.c. Ac Tectura s.r.l.**

**str. Gh. Marinescu nr.1, ap.9, Timișoara**

**J35/54/2004, RO 16039449**

Număr proiect:

**43/2014**

Faza de proiectare:

**Proiect Urbanistic de Detaliu**

## 02. COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general:

**S.c. Ac Tectura s.r.l.**

**str. Gh. Marinescu nr.1, ap.9, Timișoara**

Arhitectură:

**MIRCEA CRĂCULEAC**

**NENAD LUCHIN**

## 03. BORDEROU

### Piese scrise:

01. Foaie de capăt
02. Colectiv de elaborare
03. Borderou piese scrise și piese desenate
04. Extras CF nr. 421799 – Timișoara
05. Certificat de Urbanism nr. 934 / 25.03.2014
06. Avize
07. Memoriu de prezentare

### Piese desenate:

- |     |  |      |
|-----|--|------|
| 01. | Plan de situație/încadrare sc. 1:1000..... | 00 A |
| 02. | Plan situație existentă sc. 1:500.....     | 01 A |
| 03. | Plan reglementări sc. 1: 200.....          | 02 A |
| 04. | Plan mobilare sc. 1: 200.....              | 03 A |
| 05. | Plan proprietăți sc. 1: 200.....           | 04 A |
| 06. | Planșă volumetrie .....                    | 05 A |

**Întocmit: arh. Nenad Luchin**  
**Timișoara 04. 2014**

## 04. MEMORIU DE PREZENTARE

### CAPITOLUL I. DATE GENERALE - Obiectul proiectului

Denumirea proiectului:

**P.U.D – Construire locuință P+1E**

Beneficiar:

**Luchin Milenco și Luchin Iovanca**

Amplasament:

**Timișoara, str. Rusu Șirianu nr.7**

**Cf. nr: 421799 nr. top: 421799**

Proiectant general:

**S.c. Ac Tectura s.r.l.**

**str. Gh. Marinescu nr.1, ap.9**

**J35/54/2004, RO 16039449**

Număr proiect: **43/2014**

Faza de proiectare: **PUD**

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 934 din data de 25.03.2014, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Obiectul prezentului proiect îl constituie promovarea unei investiții private, privind realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), pentru construirea unei locuințe P+1E, pe o parcelă pe care există deja o casă amplasată la aliniamentul stradal.

### CAPITOLUL II. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. ȘI MASTERPLAN- ETAPA 2

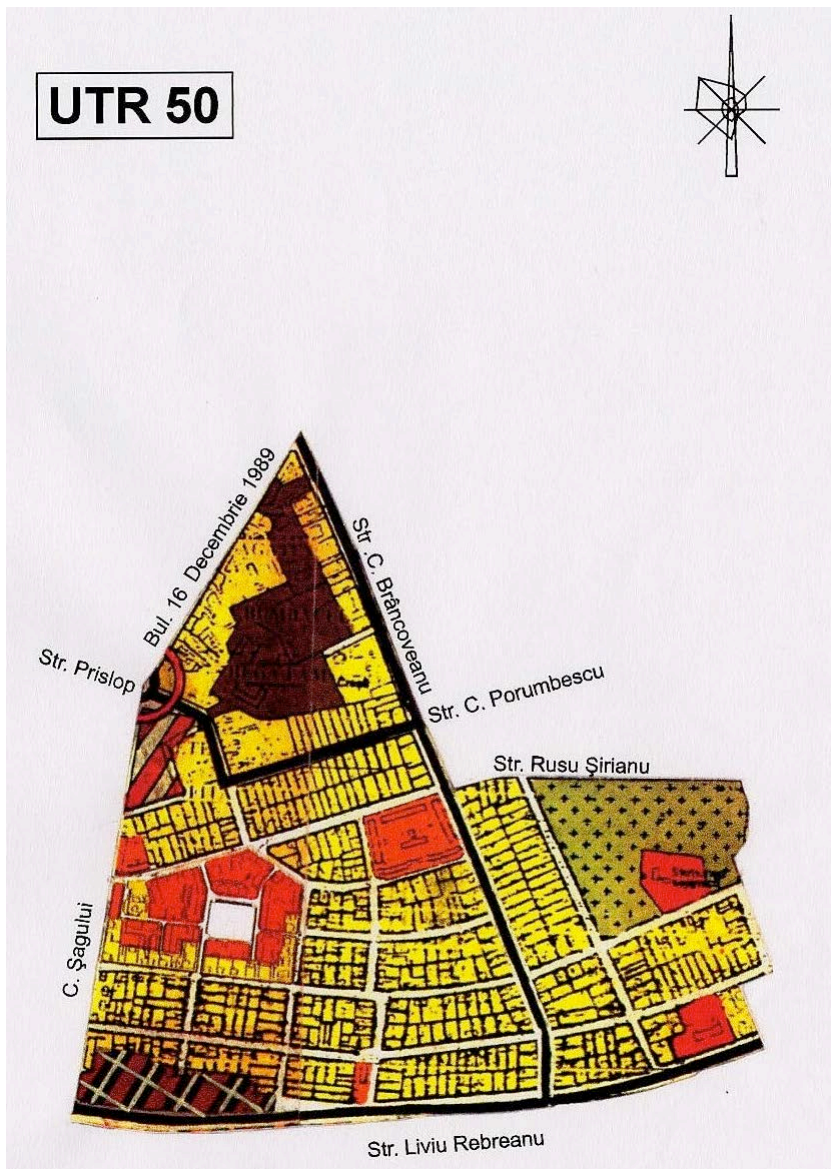
În **PUG**-ul Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL157/2002 și prelungit prin HCL139/2007, terenul are **funcțiunea de zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare**.

Regim de înălțime maxim admis P-P+2E, POT maxim 40%.

Terenul face parte din unitatea teritorială UTR 50.

**Conform noului Regulament Local de Urbanism (RLU), aprobat în 2013, parcela aflată în discuție se află într-o "zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban".**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 15-20m, adâncimea de 30-55m și suprafața de 450-1000mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, cu vegetație înaltă, arbori maturi și caracter propriu puternic.



## Înscrierea în programele PUG – Masterplan etapa 2/2012

Proiectul se înscrie în două politici din Masterplanul Timişoarei, după cum urmează:

### **Politica 5 – Îmbunătăţirea calităţii şi gestionării domeniului public**

Programul 2- Creşterea calităţii reţelei de spaţii verzi raportat la densitatea zonei de referinţă.

- Privind asigurarea suprafeţelor necesare pentru spaţii verzi pe cartiere.
- Introducerea unor indicatori privind suprafeţele de spaţii verzi în funcţie de densitatea populaţiei şi procentajul de spaţii verzi private.

### **Politica 8 – Asigurarea de servicii şi facilităţi pentru comunitate-cu implicaţii la nivel de cartier**

Programul 4- Referitor la infrastructura socială

- Privind sporirea coeziunii sociale şi a gradului de implicare socială a cetăţenilor

**Încadrarea parcelei în noile concepte generale de dezvoltare urbană - Masterplan, nu condiţionează elaborarea noului proiect. Politicile în care se înscrie, fac referire şi propun îmbunătăţiri la nivelul domeniului public şi a infrastructurii sociale.**

## **CAPITOLUL III. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **Caracteristicile amplasamentului, situația existentă**

#### **Încadrare în zonă și localitate.**

Regimul juridic al terenului este specificat în extrasele de C.F. 421799, număr top: 421799, din care rezultă proprietatea terenului în beneficiul: Luchin Milenco și Luchin Iovanca.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Timișoara, cu o suprafață de 630,00 mp, fără sarcini, pe strada Rusu Șirianu la nr. 7, la mică distanță de cimitirul cu același nume și are formă relativ regulată.

Subzona este situată într-o zonă lipsită de factori de poluare, neexistând în vecinătate agenți cu degajări de noxe, produceri de zgomote sau alte elemente care nu sunt compatibile cu o zonă rezidențială.

#### **Vecinătățile sunt după cum urmează, conf. planurilor anexate**

- la NORD strada Rusu Șirianu
- la VEST parcelă cu clădire existentă pe calcanul casei de la stradă și anexe
- la SUD fund de parcelă cu grădină
- la EST parcelă cu clădire pe calcan

#### **Circulația și accesul la parcelă**

Accesul pe teren se face direct de pe strada Rusu Șirianu, folosindu-se același acces existent pentru ambele locuințe.

#### **Echiparea tehnico edilitară**

Echiparea tehnico – edilitară în cadrul zonei există.

## **CAPITOLUL IV. REGLEMENTĂRI – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIEI**

### **Circulația și accesul la parcelă**

Accesul pe teren se face direct de pe strada Rusu Șirianu. Accesele pietonale și auto respectă legislația în vigoare.

Conform R.L.U., pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și carosabil. Pentru deservirea locuinței nou propuse accesul vechi rămâne cel în prezent utilizat.

Sunt asigurate 2 locuri de parcare, un loc de parcare în garajul existent și un loc pe parcelă, în lateralul garajului.

### **Utilizare funcțională**

#### **Utilizări admise**

Locuințe individuale și anexele acestora.

#### **Utilizări admise cu condiții**

Locuințe semicolective cu maxim două unități locative, servicii cu acces public de proximitate, servicii profesionale sau manufacturiere, instituții de învățământ – creșe, grădinițe, școli, toate cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU.

#### **Utilizări interzise**

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările



din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

## Condiții de amplasare

### Orientare față de punctele cardinale

Se va asigura pentru fiecare locuință posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusivă spre nord.

Amplasarea construcției va asigura o durată minimă de însorire de o oră și jumătate pentru fiecare încăpere.

### Amplasare față de aliniamente

În perimetrul amplasamentului studiat se propune amplasarea a celei de-a doua case pe parcela în suprafață totală de 630,00mp (top nr.421799)

A II-a casă se va amplasa în spatele garajului existent, pe parcelă creându-se un culoar de trecere pe lățimea de 3,69 m pentru trecere pietonală și auto spre casa nou propusă.

Casa propusă prin acest PUD se va amplasa în cadrul zonei de implantare hașurate, în spatele casei existente pe calcanul stâng, lipit de calcanul vecin de la numărul 5. Această zonă de implantare respectă codul civil de amplasare a noii construcții încadrându-se în R.L.U. actual, având 6,00m distanță față de spatele parcelei și peste 3,00m față de limita laterală dreapta.

Amplasarea zonei de implantare față de aliniamentul stradal va fi la aproximativ 22,00 de metri în interiorul parcelei. În perimetrul acestei zone de implantare se dorește edificarea unei construcții având o suprafață construită la sol de 78,00mp, cu un regim de înălțime de P+1E, fiind respectat POT-ul maxim admis de 40%.

Distanța minimă dintre cele două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 metri.

Soluția urbanistică, respectiv ocuparea terenului a fost elaborată ținându-se seama de următoarele obiective:

- Existența calcanului vecin și al garajului de pe proprietate.
- Asigurarea accesului cât mai direct la locuința nou propusă, atât pietonală, auto cât și pentru utilități.
- Asigurarea dublei orientări pentru spațiile interioare
- Neafectarea stabilității peretelui calcanului prin îndepărtarea fundației casei noi cu un minim necesar calculate din punct de vedere al rezistenței și stabilității
- Neafectarea stabilității garajului existent prin îndepărtarea fundației casei noi cu un minim necesar calculate din punct de vedere al rezistenței și stabilității

### Înălțimea maximă admisă

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00 metri. Înălțimea maxima admisă a clădirilor nu va depăși 17,00 metri

## Echiparea tehnico edilitară

Echiparea tehnico – edilitară în cadrul zonei există.

Astfel, apa, canalul, electricitatea și gazul vor fi branșate imediat după terminarea construcției. Alimentarea cu apă se va face de la rețeau publică de apă potabilă S.C Aquatim S.A, prin intermediul unui branșament de apă, evacuarea apelor uzate menajer se va face la canalizarea publică prin intermediul unui racord de canal.

Alimentarea cu energie electrică se va face în urma unui racord la S.C Enel Distribuție Banat S.A.

Alimentarea cu gaze naturale se va face în urma unui racord cu S.C E-On Gaz Distribuție S.A.

Deșeurile utilizate se vor colecta în baza unui contract cu S.C Retim Ecologic Service S.A.

## **CAPITOLUL V. BILANȚ TERITORIALE**

### **BILANȚ TERITORIAL**

Suprafață teren .....630,00 mp.....**100,00%**

Suprafață construită existentă.....172,00 mp.....27,30%

Suprafață construită propusă..... 78,00 mp.....12,40%

Suprafață construită totală..... 250,00 mp.....**39,70%**

Suprafață pavată existentă .....140,00 mp.....**22,20%**

Suprafață grădină existentă.....318,00 mp.....50,50%

*(unde se va amplasa construcția nouă de 78mp și suprafața verde amenajată de 70mp)*

Suprafață verde amenajată propusă.....70,00 mp.....**11.11%**

*(în spatele construcției noi)*

Suprafață grădină rămasă .....170,00 mp.....**26,99%**

*(după ce se scad suprafețele de construcție și verde amenajat)*

POT existent .....27,30 %

POT propus.....40,00 %

CUT existent .....0,273

CUT propus ..... 0,396

## **CAPITOLUL VI. CONCLUZII - DISPOZIȚII FINALE**

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile "PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA".

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.D. ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Acest proiect și informațiile cuprinse în el nu pot fi modificate, copiate, reproduse sau utilizate, total sau parțial, decât cu acordul scris al S.C. AC TECTURA S.R.L. și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

Prezenta documentație, în faza de PUD, a fost elaborată cu respectarea prevederilor RLU, precum și a altor Legi și Normative tehnice în vigoare.

**Întocmit: arh. Nenad Luchin**  
**Timișoara 04. 2014**