

**-PLAN URBANISTIC DE DETALIU-**  
***Construire locuinta unifamiliala parter,  
anexe gospodaresti si acces auto  
Timisoara, strada Prepelitei nr.43,***

*Proiect P/10/2014*

*Beneficiari: Stoian Corina Violeta si Stoian Gheorghe*

## **FOAIE DE CAPAT**

**PROIECT:** **PLAN URANISTIC DE DETALIU -  
Construire locuinta unifamilala parter,  
anexe gospodaresti si  
acces auto**

**AMPLASAMENT :** **TIMISOARA, strada Prepelitei,nr.43**

**BENEFICIARI:** **Stoian Corina Violeta si Stoian Gheorghe**  
Timisoara, strada Cercului,nr.39

**FAZA:** **P.U.D.**

**PROIECTANT :** **FALNITA CARMEN IULIANA B.I.A.**  
**Str. PROGRESULUI, nr.51, Timișoara**

**NR. PROIECT** **P/10/2014**

**SUPRAFATA** **1530mp.**

## **COLECTIV DE ELABORARE**

**SEF PROIECT :**

**FALNITA CARMEN IULIANA B.I.A.  
Timișoara, str.Progresului,nr.51  
Arh.-urb. Carmen Falniță  
Tel.0723524005**

**RETELE EDILITARE:**

**SC RAULLY NISTOR SRL  
strada Emile Zolla,nr.63,Timisoara  
ing. col. Nicolae Nistor**

**TOPOGRAF:**

**Bilc Rares Dinu P.F.A.  
Timisoara,0726024481  
ing. Bilc Rares Dinu**

# BORDEROU

## I. PIESE SCRISE :

1. FOAIE DE CAPAT
2. COLECTIV DE ELABORARE
3. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
4. EXTRAS CF nr. 430247 Timisoara, nr. topo 430247
5. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 26 din 08.01.2015
6. MEMORIU JUSTIFICATIV

## II. PIESE DESENATE :

PLAN PARCELAR	( SC. 1:1000 )
PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	( SC. 1:5000 )
POZE COLOR	( SC. 1:1000 ) A1
PLAN SITUATIE EXISTENTA	( SC. 1:1000 ) A2
REGLEMENTARI URBANISTICE	( SC. 1:1000 ) A3
PROPUNERE DE MOBILARE	( SC. 1:1000 ) A4
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	( SC. 1:1000 ) A5
PLAN ANSAMBLU ZONA STUDIATA	( SC. 1:2000 ) A6
VOLUMETRII	( SC. 1:1000 ) A7
PROFILURI DRUMURI	( SC. 1:1000,1:100 )
REGLEMENTARI EDILITARE	( SC. 1:1000 )

Proiect: P.U.D.- Construire locuinta unifamilala parter, anexe gospodaresti si acces auto  
Beneficiar: STOIAN CORINA VIOLETA si STOIAN GHEORGHE  
Amplasament : *Municipiul Timisoara, strada Prepelitei, nr. 43*

## MEMORIU JUSTIFICATIV MEMORIU TEHNIC

### I. OBIECTUL DOCUMENTATIEI

#### 1.1. Solicitari ale temei program

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului **STOIAN CORINA VIOLETA si STOIAN GHEORGHE** pentru amenajarea, echiparea suprafeței de teren de **1530 mp.**, aflată în proprietatea acestora cu funcțiunea de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Suprafața de teren se găsește în intravilanul Timisoarei și este identificată prin C.F. nr.430247 Timisoara, nr. topo 430247.

Amplasamentul se afla în intravilanul orasului Timisoara, în zona de vest, cu acces de pe str. Prepelitei, nr.43.

Prezenta documentatie, Plan Urbanistic de Detaliu stabileste conditiile tehnice privind

- modul de utilizare functionala,
- modul de ocupare a terenului,
- regimul de inaltime si accesele pe parcela.

Intocmirea prezentei documentații este necesara pentru obtinerea P.U.D.si A.C.

### II. INCADRAREA IN ZONA

Parcela studiata este situata în intravilanul Timisoarei, județ TIMIȘ în zona de vest a orasului, într-o zona cu interdicție temporara de construire pana la elaborare PUD/PUZ, cu o dinamica accentuata, cu PUZ-uri aprobate si în curs de aprobare. Pentru a ajunge în zona pe strazile existente Ion Romanu si Dumitru Gruia se trece calea ferata pe la strada Ardealul interesctie cu strada C-tin Silvestri în zona complex Rio, trecere semnalizata.

Terenul proprietatea beneficiarului are formă regulata si are suprafata conform CF -ului de 1530mp.

Dimensiunile frontului la strada de 9,59m si lungimea de 164,39m impun conditiile de constructibilitate.

Pe teren nu exista nici o constructie.

Vecinătățile parcelei sunt :

- La nord există proprietate privata nr. 37 strada Sofocle si canalul Bega
- La sud parcela se invecinează cu strada Prepelitei si calea ferata
- La est proprietate privata
- La vest parcela proprietate privata nr. 41

## **2.1. Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiată**

Prezenta documentație va ține cont de reglementările superioare de urbanism aprobate și anume :

- PUG – Municipiul Timisoara - Conform P.U.G., aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007, terenul studiat se încadrează în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, P – P+2E, HCL nr.428/2013 cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUD/PUZ

- STRATEGIA DE DEZVOLTARE ECONOMICA, SOCIALA SI DE MEDIU 2013 A MUNICIPIULUI TIMISOARA

- PUZ -Dezvoltare zona rezidențială cu funcțiuni complementare, A1112/2, 369/b/2/1, 369/b/1, 369/b/2 aprobat prin HCL 304/26.06.2014

- HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritoriali

- HCJ nr.87/2004- privind indicatorii teritoriali

precum și de ridicarea topografică pentru parcela proprietatea beneficiarilor

Conform STRATEGIEI DE DEZVOLTARE ECONOMICA, SOCIALA SI DE MEDIU 2013 A MUNICIPIULUI TIMISOARA documentația prezintă se încadrează în

OBIECTIVUL STRATEGIC NR. 4. REALIZAREA UNUI HABITAT ECOLOGIC PRIETENOS FAȚĂ DE LOCUITORI.

În vederea îndeplinirii dezideratelor de mai sus, în cadrul Direcției Strategice IV s-au prevăzut următoarele obiective:

- ameliorarea condițiilor de locuit ale populației din zonă, atât prin prezervarea fondului locativ existent și reformarea sistemului de gestionare a acestuia și prin construirea de noi locuințe, în corelație cu cererea pieței imobiliare cât și prin asigurarea unei identități proprii fiecărei unități urbanistice teritoriale;

Conform noilor reglementări ale PUG Timisoara terenul se află în zona **ULiu**.

- Zona de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime, pe un parcelar de tip urban pentru care se va elabora PUD.

## **III. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1. Evoluția zonei**

Amplasamentul cuprins în perimetrul reglementat este situat într-o zonă cu densitate redusă, dar aflată în continuă dezvoltare, având în vedere documentațiile de urbanism deja aprobate în zona.

Evoluția urbană recentă a dus la formarea unor zone densificate amplasate în interiorul cvartalului. Operațiunile de densificare au dezvoltat și preluat o rețea de drumuri care sunt cuprinse între strazile Ion Romanu (spre vest), strada Sofocle (spre Nord), strada Prepelitei (spre est și sud) și calea ferată (Calea ferată Timișoara-Cruceni). Din analiza situației existente și din studiile urbanistice propuse deja aprobate se pot preciza următoarele :

Pe terenul studiat se dorește conform temei de proiect amenajarea parcelei și stabilirea zonei construibile, a accesului auto și a zonelor verzi.

### **3.2. Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul studiat în cadrul P.U.D. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrate sau protejate. Terenul este plan (cu diferențe de nivel ne semnificative), având stabilitatea generală.

### **3.3. Date generale**

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din Campia Banatului. Zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare care au dus la transportarea și depunerea de particole fine provenite din dezagregarea rocilor de bază.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare reprezentate printr-un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrisuri cu extindere la peste 100m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la 1400-1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii.

Din punct de vedere al seismicității conform codului de proiectare seismică P100-1/2006 condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt  $T_c = 0,7$  sec., a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\alpha = 3$ , a spectrului normalizat de răspuns elastic pentru zona Banat 3.4 și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,16$  g.

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

Din punct de vedere climatic zona se caracterizează prin :

temperatura aerului:

- media lunară maximă: + 21-22 oC în iulie, august

- media lunară minimă: - 1-2 oC în ianuarie

- maximă absolută: + 40 oC în 16.08.1952

- minimă absolută: - 29,2 oC în 13.02.1935

precipitații:

- media lunară maximă: 70-80mm

- media anuală: 600-700mm

- cantitatea maximă în 24h: 100 mm în 01.06.1915

vântul: direcții predominante: Nord-Sud 16% și Est-Vest 13%

### **3.4. PROBLEME DE MEDIU**

#### **• RELATIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT**

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

#### **• EVIDENȚA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Nu e cazul.

#### **• MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICĂȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE REPREZINTĂ RISCURILE PENTRU ZONA**

Nu e cazul.

#### **• EVIDENȚIEREA POTENTIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC**

Nu e cazul.

### **3.5.TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 1076/2004)**

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activități viitoare. Fiind un PUD cu funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare, se vor crea condiții de optimizare a locuirii cu efect benefic asupra comunității locale.

1.b. P.U.D. se încadrează în prevederile P.U.G.Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit 2016

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință intravilan.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.D. s-a avut în vedere optimizarea spațiilor construite, corelate cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcajelor și a perdelelor de protecție stradală. S-a optat pentru adoptarea unei soluții de construire conform indicatorilor urbanistici din PUG, cu menținerea unui procent de 20% din teren în favoarea spațiului liber plantat.

1.d. În zona respectivă nu se vor desfășura activități industriale ce utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul. Lucrările de construire a locuințelor din prezenta documentație nu vor afecta mediul pe durata edificării acestora. Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice constituite în zonă.

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

2.a) Propunerile din documentația de urbanism prezintă produc efecte cu caracter ireversibil prin edificarea construcțiilor conform cu funcțiunile propuse prin documentațiile de urbanism superioare. Nu există intervențiile cu efect negativ asupra peisajului deoarece pe parcela inițială nu există arbori sau arbuști ce trebuie păstrați. Odată cu construirea locuinței și a anexei se vor organiza și măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi, modelate după reguli peisagistice, cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a prevedea spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber pe fiecare parcelă edificabilă, în total 20% din suprafața totală a terenului reglementat. Pe zona proiectată de strada nouă conform secțiunii transversale propuse se va prevedea o zonă de 1,5m de spațiu verde amenajat.

2. b) natura cumulativă a efectelor – nu este cazul;

2. c) natura transfrontieră a efectelor – nu se produc efecte transfrontaliere;

2. d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu – nu este cazul;

2. e) mărimea și spațialitatea efectelor – nu există riscuri pentru sănătatea umană;

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu este cazul.

Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului;



(iii) folosirea terenului în mod intensiv – nu este cazul;;

2. g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international – nu este cazul;.

#### **IV. REGLEMENTARI(SITUATIA PROPU SA )**

Avand in vedere situatia de pe teren, vecinătățile deja reglementate documentatia si dorinta beneficiarului documentatia stabileste reglementarile specifice legate de zonificarea functională propusă locuinte individuale si functiuni complementare.

Pentru a stabili aceste conditii se va analiza si propune o trama stradala coerenta in acest cvartal.

Actualmente strada Prepelitei nu este reglementata la profilul minim de 10,5m. stabilit prin PUZ - aprobat prin HCL nr. 304/26.06.2014.

Pentru accesibilitatea la parcela se propune ca profilul de 10,5 m profil transversal al strazii Prepelitei sa se dezvolte in zona si pe terenul apartinand primariei deoarece exista un teren viran de 42,47m latime pana la calea ferata ce se poate amenaja ca strada(teren neproductiv)

Pe parcela noastra se propune o zona de constructibilitate dezvoltata de la alinierea casei vecine si anume de la 31,46m - 2,51m fata de frontul stradal:

In zona edificabila se vor putea construi locuinta si anexele pe latura de vest.

In zona rezidentiala se propune un spatiu verde de min 25%.

Distanta fata de limita din spate este de 10m.

Distanta propusa de latura de est este de 2,5m.

Accesul auto se propune pe zona de est prin amenajarea ca dale inierbate.

Beneficiarul doreste sa edifice o constructie unifamiliala in regim P, anexe gospodaresti conform planului de mobilare anexat.

Astfel indicatorii urbanistici propusi pentru zona de locuinte individuale vor fi

POT = 35%

CUT = 0,9

H = S+P+1E+M

H cornisa = 8 m.

<b>Bilant teritorial</b>					
Nr.	Funcțiuni	Existent		Propus	
		mp.	%	mp.	%
1.	Zona construibilă			570,3	37,28
2.	Spații verzi amenajate			382,5	25
3.	Alei auto și pietonale			577,2	37,72
4.	Teren curți construcții intravilan neconstruit și neamenajat	1530	100		
5.	TOTAL	1530	100	1530	100

Astfel s-a reglementat suprafața de 1530mp. pentru zona studiată din cadrul prezentei documentații cu respectarea următoarelor puncte:

1. Accesul la teren din strada Prepelitei și din strada nouă propusă
2. Zona de construcții cu funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare
3. Acces auto
4. Zona verde propusă spre amenajare.

#### **4.1. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Zona analizată în P.U.D. va fi însoțită de proiectele de infrastructură edilitară necesare pentru viabilizarea parcelor. Dotarea cu utilități a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele și calitatea rețelelor vor fi avizate de detinatorii de utilități ai Municipiului Timisoara.

##### **4.1.1. SITUATIA EXISTENTA**

În prezent, rețelele există pe strada Ion Romanu: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu. În prezent pe str. Ion Romanu există o rețea de canalizare cu Dn 315 mm din PVC, iar o conductă de apă din PE-HD cu Dn 125 mm. Pe strada Prepelitei există iluminat stradal și rețea electrică de joasă tensiune.

##### **4.1.2. SITUAȚIA PROPUȘĂ**

###### **a. Alimentare cu apă**

Pentru alimentarea cu apă a imobilului propus, se impune realizarea unei extinderi a rețelei de apă cu DN.125x11.8mm pe str. Prepelitei până în dreptul imobilului și un branșament de apă din PE-HD, PN 10, PE-80, De 32x3 mm în lungime de 4 m la conducta PE-HD Dn125x11.5mm propusă a se extinde din conducta existentă Dn 125 pe str. Ion Romanu. La capatul conductei se va monta un hidrant de incendiu.

Poziționarea câminului de apometru CA, se va urmări pe planul de situație conform – planșei nr. 01 – ED și se va amplasa la 1 m de limita de proprietate și va fi echipat cu un apometru Dn 20 mm pentru contorizarea cantității de apă consumate.

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

#### b. Canalizare

Apele uzate menajere provenite de la imobilul propus se evacuează prin intermediul racordului de canal CR, se impune realizarea unei extinderi a rețelei de canal cu PVC, DN.315mm pe str. Prepelitei până în dreptul imobilului și un racord din PVC, De 160 mm în lungime de 6 m la conducta PVC Dn 315mm propusă a se extinde din conducta existentă Dn 315 de pe str. Ion Romanu. La capatul conductei se va monta un camin de capat.

Canalizarea pluvială din incintă este din tuburi PVC, SN4, De 200 . Apele de ploaie din incintă sunt colectate prin jgehaburi și burlane și direcționate la un camin de retenție din care se uda zona verde .

Poziționarea căminelor de racord se vor urmări pe planul de situație – planșa nr. 01 – ED și se vor amplasa la 1 m de limita de proprietate.

Materialul din care sunt realizate conductele au o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani).

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15 cm iar lateral de 20 cm.

Rugozitatea conductelor este foarte mică ( $\zeta = 0,03$ ) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etanșare absolută a rețelei realizate.

Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448–82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m și H = 2,0 m.

Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile, în teren cu apă subterană și vor fi protejate la exterior prin strat de bitum, iar la interior prin tencuire.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de canalizare care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

## V.CONCLUZII

Parcela studiată cu o suprafață destul de mare de 1530mp. dar cu front îngust la strada situată în intravilanul Timisoarei, în zona de vest a orașului, într-o zonă cu o dinamică accentuată, cu PUZ-uri aprobate și în curs de aprobare necesită reglementarea în concordanță cu celelalte documentații de urbanism și amenajarea teritoriului din zonă.

Avand in vedere dimensiunea acesteia si dorinta beneficiarului de construire s-a amenajat astfel incat sa respecte si caracterul zonei, reglementarile superioare de urbanism si dorinta acestuia.

Strada Prepelitei nu este reglementata la dimensiunile minime de strada asa incat prin acest studiu s-a propus extinderea drumului de exploatare existent inspre calea ferata cu 6,5m .

Strada Prepelitei conform planului de ansamblu se va dezvolta paralel cu calea ferata respectand zona de siguranta de 20m fata de aceasta si se va racorda cu strada Sofocle.

Cvartalul rezultat va putea fi strabatut de fundaturi cu posibilitatea de parcelare a loturilor vecine irigand si zona de mijloc a acestuia cu posibilitatea impartirii parcelelor de tip rural foarte lungi si inguste si transformarii acestora in loturi de tip urban.

Deoarece prezenta documentatie reglementeaza o singura parcela, propunerea la nivelul cvartalului este cu caracter orientativ si nu normativ.

Rețelele deja executate pe strazile din apropiere si anume strada Sofocle si strada Ion Romanu si anume existenta apei, canalului, gazului arata ca in zona investitiile sunt finalizate si parcelele eficientizate. Prezenta rețelelor edilitare in apropiere este un punct forte pentru viabilizarea zonei, inclusiv a parcelei proprietatea beneficiarului.

Puncte sensibile pentru momentul actual este caracterul incert al strazii Prepelitei. Puncte tari :

- existenta cladirilor pe parcela vecina la vest, cu acces din strada Prepelitei,
- iluminatul stradal pe aceasta strada si documentatiile de urbanism aprobate pe strada Prepelitei la nr. 1.
- calea ferata secundara CF 926 spre Cruceni

Intocmit:  
urb. Carmen Falniță