

**-PLAN URBANISTIC DE DETALIU-**  
**Construire locuinta unifamiliala parter,**  
**anexe gospodaresti, imprejmuire 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,imprejmurie 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. Florin Pristoleanu**

# 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 )
PLAN SITUATIE EXISTENTA	( SC. 1:1000 )
REGLEMENTARI URBANISTICE	( SC. 1:1000 )
PROPUNERE DE MOBILARE	( SC. 1:1000 )
PROFILURI DRUMURI	( SC. 1:100 )
PROPRIETATEA TERENURILOR	( SC. 1:1000 )
POZE COLOR	( SC. 1:1000 )
VOLUMETRII	
REGLEMENTARI EDILITARE	( SC. 1:1000 )

Proiect: P.U.D.- Construire locuinta unifamilala parter, anexe gospodaresti,imprejmuire 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 documentație, Plan Urbanistic de Detaliu stabilește condițiile tehnice privind

- modul de utilizare funcțională,
- modul de ocupare a terenului,
- regimul de înălțime și accesele pe parcelă.

Întocmirea prezentei documentații este necesară pentru obținerea P.U.D. și A.C.

### II. SITUATIA EXISTENTA

Parcela studiată este situată în intravilanul Timisoarei, județ TIMIȘ în zona de vest a orasului, într-o zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUD/PUZ, cu o dinamică accentuată, cu PUZ-uri aprobate și în curs de aprobare. Pentru a ajunge în zonă pe străzile existente Ion Romanu și Dumitru Gruia se trece calea ferată pe la strada Ardealul intersectie cu strada C-tin Silvestri în zona complex Rio, trecere semnalizată.

Terenul proprietatea beneficiarului are formă regulată și are suprafața conform CF –ului de 1530mp.

Dimensiunile frontului la strada de 9,59m și lungimea de 164,39m impun condițiile de constructibilitate.

Pe teren nu există nici o construcție.

Vecinătățile parcelei sunt :

- La nord există proprietate privată nr. 37 strada Sofocle și canalul Bega
- La sud parcela se învecinează cu strada Prepelitei și calea ferată
- La est proprietate privată
- La vest parcela proprietate privată 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 PUZ/PUD.

## **III. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **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  $\sigma = 3$ , 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 °C în iulie, august

- media lunară minimă: - 1-2 °C în ianuarie

- maximă absolută: + 40 °C în 16.08.1952

- minimă absolută: - 29,2 °C 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%

## **IV. SITUAȚIA PROPUȘĂ**

Având în vedere situația de pe teren, vecinătățile deja reglementate documentația și dorința beneficiarului documentația stabilește reglementările specifice legate de zonificarea funcțională propusă locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Pentru a stabili aceste condiții se va analiza și propune o trasa strădala coerentă în acest cvartal.

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

Pentru accesibilitatea la parcelă se propune ca profilul de 10,5 m profil transversal al străzii Prepelitei să se dezvolte în zona și pe terenul aparținând primăriei

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 = 40%

CUT = 1,05

$H = S+P+1E+M$

H cornisa = 8,5m.

Astfel s-a reglementat suprafata de 1530mp. pentru zona studiata din cadrul prezentei documentatii cu respectarea urmatoarelor puncte:

1. Accesul la teren din strada Prepelitei si din strada nou propusa
2. Zona de constructii cu functiunea de locuinte si functiuni complementare
3. Acces auto
4. Zona verde propusa spre amenajare.

## **V. ECHIPAREA EDILITARA**

Zona analizata in P.U.D. va fi insotita de proiectele de infrastructura edilitara necesare pentru viabilizarea parcelelor. Dotarea cu utilitati a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele si calitatea retelelor vor fi avizate de detinatorii de utilitati ai Municipiului Timisoara.

### **5.1. SITUATIA EXISTENTA**

In prezent, retelele exista pe strada Ion Romanu: apa si canal, curent electric, gaz, telefonie si retea de televiziune prin cablu. In prezent pe str. Ion Romanu exista o retea de canalizare cu Dn 315 mm din PVC, iar o conducta de apa din PE-HD cu Dn 125 mm. Pe strada Prepelitei exista iluminat stradal si retea electrica de joasa tensiune.

### **5.2. SITUATIA 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 pana in dreptul imobilului si 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 propusa a se extinde din conducta existenta Dn 125 pe str. Ion Romanu. La capatul conductei se va monta un hidrant de incendiu.

Poziționarea căminului 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 si 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.

Intocmit:  
urb. Carmen Falniță



## MEMORIU NONTEHNIC

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.

Având în vedere dimensiunea acesteia și dorința beneficiarului de a construi și să amenajeze astfel încât să respecte și caracterul zonei, reglementările superioare de urbanism și dorința acestuia.

Strada Prepelitei nu este reglementată la dimensiunile minime de stradă așa încât prin acest studiu s-a propus extinderea drumului de exploatare existent înspre calea ferată cu 6,5m .

Strada Prepelitei conform planului de ansamblu se va dezvolta paralel cu calea ferată respectând zona de siguranță de 20m față de aceasta și se va racorda cu strada Sofocle.

Cvartalul rezultat va putea fi străbătut de o fundație cu posibilitatea de parcelare a loturilor vecine irigând și zona de mijloc a acestuia cu posibilitatea împărțirii parcelelor de tip rural foarte lungi și înguste și transformării acestora în loturi de tip urban.

Deoarece prezenta documentație reglementează o singură parcelă, propunerea la nivelul cvartalului este cu caracter orientativ și nu normativ.

Rețelele deja executate pe străzile din apropiere și anume strada Sofocle și strada Ion Romanu și anume existența apei, canalului, gazului arată că în zona investițiile sunt finalizate și parcelele eficientizate. Prezenta rețelelor edilitare în apropiere este un punct forte pentru viabilizarea zonei, inclusiv a parcelei proprietatea beneficiarului.

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

- existența clădirilor pe parcela vecină la vest, cu acces din strada Prepelitei,
- iluminatul stradal pe această stradă și documentațiile de urbanism aprobate pe strada Prepelitei la nr. 1.
- calea ferată secundară CF 926 spre Cruceni

Intocmit:  
urb. Carmen Falniță