



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA  
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN  
TIMISOARA, STR. PAVEL JUMANCA, FN, CF 437640, CAD 437640

## *Foaie de capat*

Denumire proiect: P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E,  
GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA,  
IMPREJMUIRE TEREN

Amplasament: TIMISOARA, STR. PAVEL JUMANCA, FN  
CF 437640 CAD 437640

Beneficiari: BERCE GABRIEL MARIAN  
BERCE LOREDANA SORINA

Proiectant general: BOT LUCIAN COSMIN - B.I.A.  
Lugoj, Str. Ana Ipatescu nr. 15A, jud. Timis

Proiect nr: 23/2017

Faza: P.U.D.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA  
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN  
TIMISOARA, STR. PAVEL JUMANCA, FN, CF 437640, CAD 437640

## *Borderou*

### *Parte scrisa:*

- Foaie de capat
- Borderou
- Colectiv de elaborare
- Memoriu general

### *Parte desenata:*

- 01-U - Plan de incadrare in localitate/zona
- 02-U - Situatia existenta
- 03-U - Reglementari urbanistice
- 04-U - Obiective de utilitate publica
- 05-U - Posibilitati de mobilare
- 06-U - Prospecte stradale/volumetrie



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA  
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN  
TIMISOARA, STR. PAVEL JUMANCA, FN, CF 437640, CAD 437640

## *Colectiv de elaborare*

Urbanism \_\_\_\_\_ arh. Lucian BOT

Topografie \_\_\_\_\_ ing. Sandu TRANDAFIR

Instalatii edilitare \_\_\_\_\_ ing. Sebastian DORHOI

Instalatii electrice \_\_\_\_\_ ing. Ionut ARDELEAN

Studiu geotehnic \_\_\_\_\_ ing. Claudiu BOANGIU

Drumuri \_\_\_\_\_ ing. Bogdan LAZIE



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA  
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN  
TIMISOARA, STR. PAVEL JUMANCA, FN, CF 437640, CAD 437640

## *Memoriu General*

### 1. INTRODUCERE

#### *1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI*

NR. PROIECT: 23/2017 FAZA: P.U.D.

DENUMIRE PROIECT: P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E,  
GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA,  
IMPREJMUIRE TEREN

BENEFICIARI: BERCE GABRIEL MARIAN  
BERCE LOREDANA SORINA

PROIECTANT: Bot Lucian Cosmin - Birou Individual  
de Arhitectura

DATA ELABORARII PROIECTULUI: MAI 2017

#### *1.2 OBIECTUL LUCRARI*

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice, pentru amplasarea unei locuinte P+1E cu anexele aferente, in vederea aprobarii de catre Consiliul Local Timisoara. De asemenea, proiectul are ca scop: dimensionarea, zonificarea functiunilor propuse, integrarea in fondul construit existent, rezolvarea accesului auto si pietonal pe parcela, echiparea cu utilitati edilitare.

Amplasamentul lucrarii este situat in Timisoara, pe strada Pavel Jumanca, FN, CF 437640 CAD 437640. Terenul supus studiului urbanistic este proprietate privata a sotilor Berce Gabriel Marian si Berce Loredana Sorina, care sunt si beneficiarii acestei documentatii.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 1630 din 14.04.2017 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara. La baza intocmirii documentatiei a stat "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu", indicativ GM 009-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.

#### *1.3 SURSE DE DOCUMENTARE*

Pentru elaborarea PUD s-a tinut cont de urmatoarele planuri, studii si documentatii:

-PUZ aprobat prin HCL 184/2003 preluat de PUG - Zona rezidentiala P-P+4E propusa;

- documentatie topografica;
- studiu geotehnic.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA  
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN  
TIMISOARA, STR. PAVEL JUMANCA, FN, CF 437640, CAD 437640

La elaborarea prezentei documentatii in faza de PUD s-a tinut cont de urmatoarele legi, normative si regulamente:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism;
- OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Codul Civil;
- RLU aferent PUG Timisoara;
- RLU aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 184/2003.

## **2. INCADRAREA IN ZONA**

### ***2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE***

La intocmirea acestei documentatii, s-au luat in considerare studiile urbanistice aprobate in zona care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului precum și informatiile cu caracter analitic.

Parcela se situeaza in partea de S-V a orasului intr-o zona predominant rezidentiala cu locuinte individuale si colective. Conform P.U.G. mun. Timisoara zona se afla in UTR 52, terenul facand parte din teritoriul intravilan al orasului. Conform PUZ - str. Vasia Vasilescu-Lacului aprobat prin HCL 184/2003, parcela se afla in subzona R02 - Zona rezidentiala P-P+4E propusa. Parcela nu se afla in zona protejata sau rezervatie naturala.

Terenul studiat are o suprafata plana, neexistand astfel un potential de alunecare. Amplasamentul in studiu face parte din punct de vedere geomorfologic din campia joasa TIMIS - BEGA denumita Depresiunea Panonica. In conformitate cu Codul P100/2013, perioada de colt  $T_c = 0,7s$ . Factorul de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului de catre structură  $B_0 = 2,5$ . Spectrul normalizat de raspuns elastic  $Se(T) = a_g B(T)$  se considera pt. zona Banat, iar acceleratia orizontala a terenului pt. proiectare  $a_g = 0,20 g$ . Din punct de vedere climatic, zona Timisoara se caracterizeaza prin urmatoarele:

- a) Temperatura aerului :
  - media lunara maxima :  $+(21 \div 22)^\circ C$  in iulie, august
  - media lunara minima :  $-(1 \div 2)^\circ C$  in ianuarie
  - maxima absoluta:  $+40^\circ C$  in 16.08.1952
  - minima absoluta :  $-29^\circ C$  in 13.02.1935
- b) Precipitatii :
  - media lunara maxima :  $70 \div 80$  mm in iulie
  - media anuala :  $600 \div 700$  mm
  - cantitatea maxima in 24 h : 100 mm
- c) Vantul :
  - directii predominante : nord - sud
- d) Adancimea maximă de inghet : 0,70 m conform STAS 6054-77

Regimul tehnic al terenului este exprimat prin indicii de constructibilitate stabiliti prin Regulamentul local de urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL 184/2003 pentru zona studiata - zona de locuinte cu regim de inaltime P-P+4E si POT maxim=40%.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA  
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN  
TIMISOARA, STR. PAVEL JUMANCA, FN, CF 437640, CAD 437640

## **2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.**

Paralel cu intocmirea acestei documentatii s-au solicitat avize de la toti detinatorii de gospodarii subterane/supraterane.

Pentru modernizarea circulatiei auto exterioare si interioare parcelei s-a depus o documentatie in acest sens Comisiei de Circulatie din cadrul PMT, obtinandu-se aviz favorabil.

Avand in vedere destinatia si caracterul zonei (predominant rezidentiala) in expansiune si conversia fostei zone industriale (platforma Dermatina) intr-o zona comerciala si de leisure, consideram oportuna functiunea propusa prin prezenta documentatie de urbanism in faza PUD.

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE**

Parcela afla pe prelungirea str. Pavel Jumanca. Accesul pe parcela se realizeaza frontal de pe strada sus amintita, pe partea SE a parcelei. Strada se desfasoara pe directia NE-SV pana la str. Paul Constantinescu. Tronsonul de strada (parcela cu CF nr. 437641 si Nr. Cad 437641) adiacent parcelei supusa studiului urbanistic, se afla in proprietatea mun. Timisoara, nu este actualmente sistematizata, are o latime de cca 9-10 m si deserveste un numar de sase parcele, cate trei pe fiecare parte. Parcela de drum are limita SV la limita longitudinala a parcelei inscrisa in CF 437756 CAD 437756.

In prezent str. Pavel Jumanca (partea sistematizata) are o latime de cca 9,00 m asigurand circulatia auto pe doua sensuri, cate unul pe fiecare sens, prezentand imbracaminte rutiera de tip rigid in stare buna. Profilul strazii se compune din partea carosabila (cca 6 m) si zonele de trotuar (1-1,50 m) actualmente sistematizate.

### **3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI**

Suprafata parcelei este de 428 mp si se afla in proprietatea sotilor Berce Gabriel Marian si Berce Loredana Sorina. Forma terenului este patrulatera neregulata, frontul stradal fiind pe latura SE. Parcela a rezultat in urma dezlipirii dintr-o parcela mai mare.

Terenul studiat se invecineaza la front cu str. Pavel Jumanca (SE) - tronson nesistematizat (CAD 437641), in partea stanga cu o parcela proprietate privata (CAD 437755) nesistematizata (SV), in partea dreapta cu o parcela proprietate privata (NE) pe care se afla un imobil de locuinte colective in regim P+3E (CAD 411063) aflata la o distanta de 2,19 m fata de limita de proprietate, iar la partea posterioara se invecineaza cu o parcela nesistematizata libera de constructii (CAD 440760), proprietate privata (NV).



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA  
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN  
TIMISOARA, STR. PAVEL JUMANCA, FN, CF 437640, CAD 437640

### **3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE**

Actualmente parcela este libera de constructii si nesistemata, cu aspect plan-orizantal, fiind partial imprejmuita. Pe parcela nu exista arbori. POT existent=0, CUT existent=0.

### **3.4 CARACTERUL ZONEI**

Zona ce cuprinde terenul studiat prin planul urbanistic, este una preponderent rezidentiala, cu cladiri joase P-P+1E avand un caracter semi-urban. Amplasamentul se afla la confluenta unei zone urbanizate in anii '60-'80 cu o zona industriala-agricola aflata in proces de conversie in zone cu destinatie de servicii, comert si rezidentiala.

Trama stradala este una neregulata cu strazi cu prospecte relativ mici (9-10 m), aflata in curs de extindere si sistematizare. Tipologic si morfologic, zona are un caracter eterogen, cu un grad relativ redus de ocupare al terenului.

Unul din punctele slabe ale zonei aflata in imediata vecinatate este lipsa serviciilor publice, acest fapt datorandu-se si pozitiei orecum periferice la nivelul orasului. Totusi, datorita proximitatii noului centru comercial tip Mall si a magazinului de bricolaj adiacent, precum a a zonei comerciale de tip bazar de pe str. Lacului, se poate presupune ca in urmatorii ani procesul de urbanizare al zonei poate fi accelerat prin conversii functionale, constructii noi si extinderi si modernizari ale retelelor de utilitati.

Parcela este situata intr-o zona lipsita de factori de poluare, neexistand in vecinatate agenti cu degajari de noxe, produceri de zgomote sau alte elemente care nu sunt compatibile cu o zona rezidentiala. Noua investitie este binevenita pentru sanarea zonei si pentru ridicarea calitatii fondului construit.

### **3.5 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE**

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza urmatoarele categorii de proprietate:

- Zona strazilor - domeniu public de interes local
- Tronsonul de drum nesistemizat - domeniu privat al mun. Timisoara
- Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice si juridice
- Terenul destinat functiunii propuse - proprietate privata a persoanelor fizice

Acesta din urma se gaseste in Cartea Funciara la numarul 437640, cu nr. cadastral 437640 si avand o suprafata masurata de 428 mp. Parcelele din zona invecinata sunt proprietate privata a persoanelor fizice, fiind in mare parte libere de constructii.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA  
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN  
TIMISOARA, STR. PAVEL JUMANCA, FN, CF 437640, CAD 437640

### **3.6 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC**

Stabilitatea terenului este asigurata iar lucrarile de prospectare geotehnica au scos in evidenta o omogenitate relativ buna in ceea ce priveste stratificatia terenului de pe amplasament. La suprafata terenului pana la adancimea de 0,60 m este un strat de sol vegetal. De la adancimea de 0,60 m este un strat de argila prafoasa, cafenie, plastic consistenta spre vartoasa si cu compresibilitate mare, dupa care s-a interceptat un strat de nisip mijlociu si fin, cafeniu, neepuizat pana la -6,00 m, in stare medie de indesare si cu compresibilitate mare. Apa subterana, la data efectuarii forajului 25.01.2016, a fost interceptata la adancimea de 3,80 m, fiind cu caracter usor ascensional. Se apreciaza ca nivelul maxim poate ajunge pana la cota de -1,50 m fata de cota terenului natural. Din buletinul de analiza chimica pe sol rezulta faptul ca solul nu prezinta agresivitate chimica fata de betoane. Din punct de vedere al rezistentei la sapare terenurile interceptate se incadreaza la terenuri mijlocii. Pentru constructia ce urmeaza sa se execute avand regimul de inaltime P+1E se recomanda fundarea directa la adancimea minima  $D_{fmin} = 1,00$  m fata de nivelul terenului natural. Fata de cele mentionate la punctul anterior stratul de teren de la nivelul talpii fundatiei este argila prafoasa cafenie, plastic consistenta spre vartoasa, interceptata pana la adancimea de 2,80 m.

### **3.7 ACCIDENTE DE TEREN**

Terenul este in general plan neprezentand denivelari. In conformitate cu ridicarea topografica a zonei se poate observa ca terenul se situeaza aproximativ la cota +86 m fata de nivelul Marii Negre (sistem altimetric 1975).

### **3.8 ADANCIMEA APEI SUBTERANE**

Apa subterana, la data efectuarii forajului 25.01.2016, a fost interceptata la adancimea de 3,80 m, fiind cu caracter usor ascensional.

### **3.9 PARAMETRII DE FUNDARE**

In faza de predimensionare a noilor fundatii, drept capacitate portanta a terenului se va admite  $P_{conv}$  stabilit in funcpe de presiunea conventionala de baza  $P_{conv}$  ( pt. B = 1,00 m si  $D_f = 2,00$  m) corectata pentru latimea si adancimea de fundare corespunzatoare fundatiei dimensionate si pentru gruparea de incarcari, conf. STAS 3300/ 2-85.

Pentru stratul de la nivelul talpii de fundare care poate veni in contact cu aceasta, in functie de adancimea de fundare adoptata, presiunea conventionala de baza va fi  $P_{conv}=220$  kPa.





ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA  
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN  
TIMISOARA, STR. PAVEL JUMANCA, FN, CF 437640, CAD 437640

In conformitate cu STAS 3300/2-85, pentru constructii obisnuite, nesensibile la tasari diferite si terenuri bune de fundare, se pot folosi presiunile conventionale si in faza de dimensionare a fundatiilor, situatie in care se incadreaza si cazul analizat. La proiectarea infrastructurii se va tine seama de prescriptiile "Normativului pentru proiectarea structurilor de fundare directa" indicativ NP 112 - 04.

### **3.10 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Terenurile adiacentei parcelei studiata prin PUD sunt in mare parte libere de constructii. Fondul construit este unul eterogen fara o tipologie unitara, atat din punct de vedere al regimului de inaltime (P-P+4E), cat si al gradului de ocupare al terenurilor. Cladirile din zona imediat invecinata sunt relativ recente (anii '90-2000) sau extinderi ale cladirilor existente din anii '60-'70. Gradul de conservare al cladirilor este unul destul de bun, cu exceptia unor anexe gospodaresti.

### **3.11 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA**

Utilitatile existente in zona sunt cele de: energie electrica, apa si canalizare, gaze naturale, energie termica, retea de telefonie, retea de televiziune si date. Necesarul de utilitati pentru functiunea propusa va fi stabilit prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati. La fel se va proceda si in cazul devierii sau extinderii retelelor de utilitati existente. Actualmente terenul nu este bransat/racordat la nici una din utilitatile publice.

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezinta (conform traseelor indicate in plansele avizului unic) dupa cum urmeaza:

**Alimentarea cu apa** - conform aviz nr. 16443/26.05.2017 eliberat de SC AQUATIM SA, exista retea de apa potabila pe str. Pavel Jumanca - Ø 125;

Traseul si adancimea retelei este indicat orientativ, pozitia exacta a acesteia urmand a se determina prin sondaje.

**Canalizare menajera** - conform aviz nr. 16443/26.05.2017 eliberat de SC AQUATIM SA, exista retea de canalizare menajera pe str. Pavel Jumanca - Ø 300;

Traseul si adancimea retelei este indicat orientativ, pozitia exacta a acesteia urmand a se determina prin sondaje.

**Alimentarea cu energie electrica** - exista linii electrice aeriene de joasa tensiune, care alimenteaza parcelele de pe fronturile strazii Pavel Jumanca;

Conform aviz nr. 18957089/11.07.2017 eliberat de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA, functiunea propusa nu afecteaza retelele electrice aflate in exploatare.

**Alimentarea cu gaze naturale** - exista retea de gaz pe str. Pavel Jumanca;

Conform aviz nr. 3055/03.07.2017 eliberat de SC DELGAZ GRID SA, functiunea propusa nu afecteaza reseaua de gaze naturale aflata in exploatare.

**Alimentare cu energie termica** - conform aviz din 22.06.2017 eliberat de SC COLTERM SA pe amplasament nu exista retea de alimentare cu energie termica.

**Rețele de comunicatii (TV, telefonie, date)** - conform aviz din 27.06.2017 eliberat de SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA, functiunea propusa nu afecteaza reseaua de comunicatii electronice aflata in exploatare.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA  
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN  
TIMISOARA, STR. PAVEL JUMANCA, FN, CF 437640, CAD 437640

Regia Autonoma de Transport - conform aviz din 20.06.2017 eliberat de RATT pe  
amplasament nu exista retele electrice subterane sau infrastructura/suprastructura de  
transport public.

### **3.12 PROBLEME DE MEDIU**

Nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, in zona  
neexistand surse de poluare, iar functiunea propusa nu ridica probleme de acest gen.

## **4. REGLEMENTARI**

### **4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Tema de proiectare a fost stabilita de comun de acord cu beneficiarii pentru  
obiectivul propus. Astfel, se propune amplasarea unei locuinte P+1E cu garaj si anexa  
afereente. Amenajarea terenului presupune acces auto si pietonal, platforma dalata  
pietonal si auto, locuri de parcare, terase si spatii verzi, imprejmuirea parcelei.

### **4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR**

Pe parcela studiata de propune amplasarea unei locuinte cu maxim doua  
apartamente cu regim de inaltime P+1E cu garaj si anexa aferente. In conformitate cu  
prevederile RLU aferent PUZ aprobat prin HCL 184/2003, preluat de PUG Timisoara, la  
nivel de zone si subzone functionale, pentru zona rezidentiala, se pot stabili  
urmatoarele:

- parcela se afla in zona R02 - subzona rezidentiala P-P+4E propusa si POT  
maxim=40%;

- utilizarile permise sunt: locuinte individuale pentru maxim doua familii cu  
garaje aferente, locuinte colective, conversia locuintelor in alte functiuni ce nu  
deranjeaza zona de locuit precum si functiuni complementare zonei de locuit: comert,  
alimentatie publica, servicii, administratie, cultura, culte, invatamant, sanatate, spatii  
verzi, locuri de joaca pentru copii conform normativelor in vigoare in cat sa fie evitata  
accidentarea acestora, instalatii tehnico-edilitare necesare zonei;

- utilizarile interzise sunt: activitati industriale sau alte tipuri de activitati care  
generează noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul  
generat, activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite, statii de intretinere  
auto, ferme agro-zootehncie, abatoare, anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor,  
bovinelor, cabalinelor, depozite de deseuri;

La alcatuirea zonelor de implantare pe parcela s-a tinut cont de forma terenului,  
orientarea acestuia, insorire, profilul de drum, distantele dintre aliniamente si  
retrageri fata de acestea, vecinatati, asigurarea acceselor auto si pietonal, impuneri  
legate de utilitatile publice.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA  
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN  
TIMISOARA, STR. PAVEL JUMANCA, FN, CF 437640, CAD 437640

#### Orientarea fata de punctele cardinale

- Se vor respecta prevederile OMS 119/2014;
- Se recomanda dubla orientare pentru spatiile interioare, astfel încat sa se evite orientarea exclusiv nord;
- Amplasarea locuintei va fi astfel facuta incat pentru toate incaperile de locuit, sa se asigure durata minima de insorire de 1 ½ h la soltitiul de iarna.

#### Retrageri minime obligatorii

- Amplasarea fata de drumurile publice - nu este cazul.
- Amplasarea fata de caile navigabile - nu este cazul.
- Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR - nu este cazul.
- Amplasarea fata de aeroporturi - nu este cazul.
- Retragera fata de fasia de protectie a frontierei - nu este cazul.

#### Amplasarea fata de aliniament

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public/privat al statului si domeniul privat al pesoanelor fizice/juridice;
- Locuinta, garajul si anexa se vor amplasa pe zona de implantare propusa cu o retragere minima de 2,00 m si maxima de 6,00 m fata aliniamentul stradal.

#### Amplasarea in interioarul parcelei

- Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena prevazute in OMS 119/2014 precum si din punct de vedere PSI cu respectarea distantelor minime de siguranta si acceselor in caz de interventie conform normativului P118-2/2013;
- Locuinta va avea o retragere minima de 3,00 m fata de limita laterala stanga si minim 2,00 m fata de limita laterala dreapta;
- Locuinta va avea o retragere fata de limita posterioara a pcelei de minim 6,00 m;
- Garajul si anexa vor putea fi amplasate pe limita laterala stanga sau posterioara cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3,00 m de la cota terenului sistematizat;
- Nu se admit calcane spre vecini decat pentru cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata.

### 4.3 REGIMUL DE CONSTRUIRE

#### Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime propus este de P+1E pentru locuinta si P pentru garaj si anexa. Inaltimea maxima la cornisa sau atic a locuintei va fi de 7,00 m.

#### Procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) va fi 40%.

Coeficientul maxim de ocupare al terenului (CUT) va fi de 1,2.

Suprafata terenului - 428 mp

S construita maxima propusa- 171,20 mp

S desfasurata maxima propusa- 513,60 mp



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA  
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN  
TIMISOARA, STR. PAVEL JUMANCA, FN, CF 437640, CAD 437640

#### **4.4 PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice si imitatiile de materiale. Culoarele dominante pentru fatadele imobilelor vor fi cele cuprinse in „REGULAMENTUL PRIVIND IDENTITATEA CROMATICĂ A CLĂDIRILOR DIN MUNICIPIUL TIMIȘOARA” aprobat prin HCL 455/2014, culori armonizate in general.

Constructiile vor avea invelitori tip sarpanta - cu pante maxime de 45° - sau invelitori tip terasa. Iluminarea spatiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansarda.

#### **4.5 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE**

Nu e cazul, avand in vedere ca parcela studiata prin PUD este libera de constructii, nesistematizata si partial imprejmuita.

#### **4.6 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE**

Atat accesul auto cat si cel pietonal se vor realiza din str. Pavel Jumanca. Tronsonul de strada aferent parcelei (actualmente neamenajat) apartine mun. Timisoara si se propune sistematizarea acestuia pentru circulatie auto pe doua benzi si amenajarea de trotuare pe fiecare front. Latimea accesului auto va fi de min. 3, 00 m iar cea accesului pietonal de min. 1,00 m. Racordarea accesului auto la strada se va face prin raze de curbura de minim 3,00 m.

Pe parcela se poate prevedea un singur acces auto si un singur acces pietonal la frontul stradal. Terenul va contine obligatoriu loc/locuri de garare (in garaj inchis). Manevrele de parcare si intoarcere a masinilor se vor efectua doar in incinta. In interiorul parcelei vor fi necesare lucrari pentru sistematizarea pe verticala a terenului pentru circulatia carosabila si pietonala.

#### **4.7 PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Relieful parcelei studiate este plat fara denivelari. Amplasarea constructiilor, amenajarea platformelor dalate si a spatiilor verzi se va face in functie de forma terenului, vecinatati si pozitia accesului pe parcela.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA  
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN  
TIMISOARA, STR. PAVEL JUMANCA, FN, CF 437640, CAD 437640

#### **4.8 CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACEASTA**

Parcela studiata nu prezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei si nu se afla in zona protejata pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

#### **4.9 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII**

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant constructiile vor avea toate conditiile de norme igienico-sanitare, in ceea ce privește evacuarea deseurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea gunoiului menajer. Pentru depozitarea gunoiului menajer, se va realiza un spatiu special de colectare cu pubele, amplasat la min. 10 m de ferestrele locuintei. Evacuarea acestora din urma se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate *Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si Normele de protectia muncii in vigoare.*

#### **4.10 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI**

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile din domeniul public sau privat al primariei. Obiective de utilitate publica sunt drumurile si retelele de utilitati, ce vor deveni publice dupa realizare. Pe terenul studiat nu vor fi prevazute obiective de utilitate publica.

#### **4.11 SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI**

Autorizatia de construire va conține obligatia crearii de spatii verzi si plantate pe parcela supusa studiului urbanistic. Din punct de vedere al valorificarii cadrului natural nu se impune luarea de masuri speciale. Avand in vedere ca actualmente parcela este nesistematizata si ca nu exista arbori sau amenajari peisagistice in incinta, se propune amenajarea de spatii verzi corelate cu zona de amplasare a constructiilor, cu suprafata carosabila si cu cea pietonala. Se recomanda plantarea de arbori de talie medie si inalta pentru umbrire si cresterea calitatii spatiului exterior.

Procentul minim de spatii verzi va fi de minim 50% din suprafata parcelei si va fi calculat conform cap. XIII din *"Strategiei dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara 2010-2020"* aprobat prin HCL 62/2012. Procentul minim al spatiilor verzi inierbate la sol va fi de 25% din suprafata parcelei, suprafata ce se include in procentul minim de 50% prezentat anterior. Categoriile de spatii verzi ce pot fi amenajate sunt urmatoarele: peluze inierbate, arbori, arbusti, plantatii joase, gard viu, luciu de apa, pavaje ecologice, terase inierbate, fatade verzi, acoperisuri verzi.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA  
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN  
TIMISOARA, STR. PAVEL JUMANCA, FN, CF 437640, CAD 437640

#### **4.12 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA**

Lucrarile de sistematizare pe verticala necesare realizarii obiectivului propus sunt in categoria celor obisnuite nefiind necesare interventii speciale. Se propune sistematizarea suprafetelor neconstruite prin amenajarea de terase, platforme dalate, parcuri ecologice si spatii verzi tratate peisagistic.

Cota pardoselilor exterioare (CTS) va fi la cota trotuarului stradal. Se recomanda ca nivelul de calcare al locuintei la cota parterului sa fie cu cel putin trei trepte (circa 45-50 cm) peste cota terenului sistematizat (CTS). Cota de calcare la garaj si anexa se recomanda a fi la cota CTS.

Odata cu implementarea PUD-ului actual se propune si sistematizarea tronsonului de strada (latime 9-10 m) avand CF nr. 437641 si Nr. Cad. 437641 apartinand mun. Timisoara, prin crearea unei zone carosabile de 6,00 m, zona de trotuare pe fiecare front de 1,00-1,50 m latime si spatii verzi de aliniament.

La frontul stradal se va realiza imprejmuire transparenta din grilaje metalice, lemn, plase de sarma, cu stalpi metalici, din beton sau zidarie. Inaltimea imprejmuirii stradale va fi de maximum 1,80 m de la cota trotuarului, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m si va putea fi dublata de un gard viu. Se interzice realizarea imprejmuirii stradale din panouri prefabricate din beton. Imprejmuirile laterale si posterioara vor putea fi opace din zidarie, beton, lemn si vor avea inaltimea maxima de 2,00 m de la cota CTS.

#### **4.13 ASIGURAREA UTILITATILOR**

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa si canalizare, energie electrica, gaze naturale, energie termica, telecomunicatii sau posibilitatea realizarii de solutii de echipare in sistem individual in cazul in carea aceste retele nu exista in vecinatatea amplasamentului. De asemenea, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice/private, atunci cand acestea se vor executa.

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se vor realiza de catre detinatorii fiecarei retele in parte. Lucrarile de racordare si de bransare la retelele de utilitati publice vor fi suportate de beneficiar. Toate retelele stradale noi, exceptand extinderea retelelor de utilitati existente, se vor realiza subteran.

##### **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa a locuintei se va face prin extinderea retelei stradale si bransarea la aceasta sau printr-un foraj pe parcela pana la extinderea retelei stradale. Realizarea bransamentului se va face in urma unei documentatii tehnice de specialitate si obtinerea Autorizatiei de Construire.

##### **Canalizare menajera**

Apele menajere vor fi evacuate reseaua publica de canalizare a orasului, in extinderea propusa pe tronsonul de strada nesistematizat sau intr-un bazin subteran etans vidanjabil, amplasat la min. 10 m de locuinta, pana la extinderea retelei de canalizare. Realizarea racordului la reseaua publica de canalizare se va face in urma unei documentatii tehnice de specialitate si obtinerea Autorizatiei de Construire. Apele pluviale vor fi colectate prin rigole catre un bazin de acumulare si vor fi folosite la intretinerea spatiilor verzi.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA  
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN  
TIMISOARA, STR. PAVEL JUMANCA, FN, CF 437640, CAD 437640

#### Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a consumatorului se va realiza prin extinderea liniei electrice aeriene/subterane de joasa tensiune de pe str. Pavel Jumanca. Realizarea bransamentului se va face in urma unei documentatii tehnice de specialitate si obtinerea Autorizatiei de Construire.

#### Alimentarea cu gaze naturale/energie termica

Alimentarea cu gaze naturale a consumatorului se va realiza prin extinderea retelei existente de pe str. Pavel Jumanca. Sistemul de incalzire individuala, ales de beneficiar, 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. Beneficiarul poate opta pentru un sistem de incalzire ce nu necesita gaze naturale de la reseaua publica pana la extinderea acesteia pana la parcela in vederea racordarii. Centrala termica vor avea cazan cu randament ridicat (peste 92%), rezultand astfel emisii reduse de noxe.

Retea de telecomunicatii / TV Se propune racordarea locuintei la retelele de telefonie, internet si cablu TV ale operatorilor din zona.

### 6.BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN STUDIAT	428	100	428	100
SUPRAFATA CONSTRUCTII PROPUSE	0	0	171,20	40
SUPRAFATA PLATFORME	0	0	149,80	35
SUPRAFATA SPATIU VERDE	0	0	107,00	25
<b>TOTAL</b>	<b>428</b>	<b>100</b>	<b>428</b>	<b>100</b>



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA  
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN  
TIMISOARA, STR. PAVEL JUMANCA, FN, CF 437640, CAD 437640

## 7. CONCLUZII

Solutia urbanistica propusa se inscrie in prevederile PUZ aprobat prin HCL 184/2003. Realizarea imobilului de locuinte si sitematizarea terenului contribuia la cresterea aspectului urbanistic al zonei si conduce la extinderea retelei stadale si a retelelor de utilitati, necesare unor viitoare parcelari in zona.

Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei urbane din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit. Toate lucrarile ce urmeaza sa fie realizate vor aduce doar beneficii zonei.

Prezentul PUD are un caracter de reglementare locala ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de amplasare si conformare a constructiilor pe zona studiata. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra in Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara.

Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara, beneficiarii vor putea solicita Autorizatia de Construire pentru obiectivul propus, pe baza documentatiilor si avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1630 din 14.04.2017 emis de PMT.

Intocmit,  
Arh. Bot Lucian