



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 437755, CAD 437755

## *Memoriu Nontehnic*

### 1. INTRODUCERE

NR. PROIECT: 22/2017 FAZA: P.U.D.

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

BENEFICIAR: ALEXANDRONI MIRIAM RALUCA

PROIECTANT: Bot Lucian Cosmin - Birou Individual  
de Arhitectura

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 437755 CAD 437755. Terenul supus studiului urbanistic este proprietate privata a D-nei Alexandroni Miriam Raluca, care este si beneficiarul acestei documentatii.

### 2. INCADRAREA IN ZONA

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.

### 3. SITUATIA EXISTENTA

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.



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 437755, CAD 437755

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.

Suprafata parcelei este de 581 mp si se afla in proprietatea D-nei Alexandroni Miriam Raluca. Forma terenului este pentagonala 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 437756) nesistematizata (SV), in partea dreapta cu o parcela proprietate privata (NE) libera de constructii si nesistematizata (CAD 437640), iar la partea posterioara se invecineaza cu o parcela nesistematizata libera de constructii (CAD 440760), proprietate privata (NV). Actualmente parcela este libera de constructii si nesistematizata, cu aspect plan-orizontal, fiind partial imprejmuita. Pe parcela nu exista arbori. POT existent=0, CUT existent=0.

#### 4. REGLEMENTARI

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 aferente. Amenajarea terenului presupune acces auto si pietonal, platforma dalata pietonala si auto, locuri de parcare, terase si spatii verzi, imprejmuirea parcelei. Locuinta, garajul si anexa se vor amplasa pe zona de implantare propusa cu o retragere minima de 5,00 m si maxima de 6,00 m fata aliniamentul stradal. Locuinta va avea o retragere minima de 3,00 m fata de limitele laterale. Locuinta va avea o retragere fata de limita posterioara a parcelei de minim 6,00 m. Garajul si anexa vor putea fi amplasate pe limitele laterale 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. 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 maxim de ocupare al terenului (POT) va fi 40%.

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

Suprafata terenului - 581 mp

S construita maxima propusa- 232,40 mp

S desfasurata maxima propusa- 697,20 mp

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.

Intocmit,  
Arh. Bot Lucian