



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 SPATIU COMERCIAL IN REGIM PARTER  
TIMISOARA, STR. LUNEI NR. 20, CF 415110, TOP 30674/1/2

## *Memoriu Nontehnic*

### 1.INTRODUCERE

NR. PROIECT: 42/2017 FAZA: P.U.D.

DENUMIRE PROIECT: P.U.D. - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL IN REGIM P

BENEFICIARI: CHIRITOIU (OPREA) DIANA-BIANCA  
FILIP (NEDESCU) CAMELIA-MIHAELA

PROIECTANT: Bot Lucian Cosmin - Birou Individual  
de Arhitectura

DATA ELABORARII PROIECTULUI: MARTIE 2018

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice, pentru amplasarea unui spatiu comercial in regim parter, 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 Lunei nr. 20, identificat prin CF 415110 TOP 30674/1/2. Terenul supus studiului urbanistic este proprietate privata a d-nelor Chiritoiu (Oprea) Diana-Bianca si Filip (Nedescu) Cameli-Mihaela, care sunt si beneficiarii acestei documentatii.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 2201 din 22.05.2017 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.

### 2.INCADRAREA IN ZONA

Parcela se situeaza in partea de E a orasului intr-o zona predominant rezidentiala cu locuinte individuale P-P+2E si colective P+4E. Conform P.U.G. mun. Timisoara, zona se afla in UTR 40 - zona propusa pentru institutii si servicii publice de interes general, terenul facand parte din teritoriul intravilan al orasului. Parcela nu se afla in zona protejata sau rezervatie naturala.



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 SPATIU COMERCIAL IN REGIM PARTER  
TIMISOARA, STR. LUNEI NR. 20, CF 415110, TOP 30674/1/2

### 3.SITUATIA EXISTENTA

Parcela afla pe str. Lunei, pe partea vestica a strazii. Accesul pe parcela se realizeaza frontal, pe partea estica a parcelei. Strada Lunei se desfasoara de la str. Noua la sud pana la str. Ion Neculce la nord si str. St. O. Iosif la vest. Str. Lunei este domeniul public, este sistematizata, avand un prospect in zona amplasamentului studiat de circa 15 m, ce cuprinde zona carosabila pt. dublu sens (circa 7 m), parcare publica (circa 4,60 m), trotuare (circa 1,50 m) si spatii verzi de aliniament. Finisajul zonei carosabile este realizat din beton rutier. Str. Lunei deserveste o zona de rezidentiala cu locuinte colective P+4E existente.

Suprafata parcelei este de 383 mp si se afla in proprietatea d-nelor Chiritoiu (Oprea) Diana-Bianca si Filip (Nedescu) Cameli-Mihaela. Forma terenului este triunghiulara neregulata, frontul stradal fiind pe latura estica. Parcela a rezultat in urma dezlipirii dintr-o parcela mai mare. Terenul studiat se invecineaza la front cu str. Lunei (est), la nord cu o parcela libera de constructii si nesistematizata aflata in proprietatea mun. Timisoara (Top 30674/1/1/a) si la vest si sud cu o parcela aflata in domeniul public (statul Roman), de asemenea libera de constructii si nesistematizata. Actualmente parcela este libera de constructii si partial sistematizata printr-o platforma betonata propusa pentru desfiintare, cu aspect plan-orizontal, neimprejmuirea. Pe parcela nu exista arbori. POT existent=0, CUT existent=0.

Zona ce cuprinde terenul studiat prin planul urbanistic de detaliu, este una preponderent rezidentiala, cu locuinte colective P+4E de tip urban. Amplasamentul se afla intr-o zona edificata in anii '80, fiind integrata intr-o zona rezidentiala cu locuinte individuale cu regim mic de inaltime si parcelar de tip urban specific Cartierului Fabric. Trama stradala este una relativ regulata cu strazi cu prospecte de circa 12-15 m complet sistematizata si echipata edilitar. Tipologic si morfologic, zona are un caracter relativ omogen in zona de locuinte individuale si mai putin omogen in cea de locuinte colective, 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. 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.

### 4.REGLEMENTARI

Tema de proiectare a fost stabilita de comun de acord cu beneficiarii pentru obiectivul propus. Astfel, se propune amplasarea unui spatiu comercial in regim parter. Amenajarea terenului presupune acces auto si pietonal, platforma dalata pietonala si auto, 4 locuri de parcare, spatii verzi si imprejmuirea parcelei.

La alcatuirea zonei de implantare pe parcela s-a tinut cont de forma terenului, orientarea acestuia, insorire, vecinatati, asigurarea acceselor auto si pietonal, structura functionala a spatiului comercial.



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 SPATIU COMERCIAL IN REGIM PARTER  
TIMISOARA, STR. LUNEI NR. 20, CF 415110, TOP 30674/1/2

#### Amplasarea fata de aliniament

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public/privat al statului si domeniul privat al persoanelor fizice/juridice;
- Spatiul comercial se va amplasa cu o rtragere fixa de 7,50 m fata aliniamentul stradal.

#### Amplasarea in interioarul parcelei

- Amplasarea constructiei 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;
- Spatiul comercial va fi amplasat astfel incat va atinge partial ambele limitele laterale;
- Spatiul comercial va avea o retragere fata de coltul posterior a pncelei de minim 6,00 m;

#### Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime propus este parter. Inaltimea maxima a constructiei propuse va fi de 6,00 m.

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

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) va fi 55,13%.

Coeficientul maxim de ocupare al terenului (CUT) va fi de 0,55.

Suprafata terenului - 383 mp

S construita maxima propusa- 211,16 mp

S desfasurata maxima propusa- 211,16 mp

Constructia propusa va avea acoperis tip terasa sau sarpanta - cu panta maxima de 10°, mascata in spatele unui atic perimetral.

Atat accesul auto cat si cel pietonal se vor realiza din str. Lunei, si vor fi comune, latimea acestuia fiind de 3,00 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. Pe teren vor fi amenajate 4 locuri de parcare, destinate clientilor si personalului spatiului comercial. 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.

Intocmit,  
Arh. Bot Lucian