

## MEMORIU NON – TEHNIC DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumire proiect:	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E</b>
Faza proiect:	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>
Amplasament:	<b>JUDEȚUL TIMIS, INTRAVILAN MUNICIPIUL TIMISOARA, CF NR. 453475, NR. CAD. 453475</b>
Beneficiari:	<b>ANHELIUC GELU SI SOTIA ANHELIUC RODICA</b>
Sef proiect	<b>DEKAGON STUDIO SRL - arh. Alexandru LEHACI</b>
Proiectare de arhitectură	<b>DEKAGON STUDIO SRL - arh. Alexandru LEHACI</b>
Urbanism	<b>DEKAGON STUDIO SRL - arh. Gabriel BALAN</b>
Data:	<b>SEPTEMBRIE 2022</b>

#### 1.2. Obiectul lucrării:

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: **P.U.D. – CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E, intravilan municipiul Timisoara, judetul Timis, CF NR. 453475, NR. CAD. 453475 pe o suprafata de 997 m<sup>2</sup>.**

Prezenta documentație la nivel de plan urbanistic de detaliu își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru amplasarea unui imobil cu funcțiune de locuire individuală, pe terenul situat în județul Timiș, Timișoara, CF NR. 453475, NR. CAD. 453475.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizare funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- Modulul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.

Delimitarea parcelei studiate este următoarea :

- la nord-est parcela proprietate privata, aflata in intravilan.

- la nord-vest strada cu profil de 8.00 m reglementata prin PUZ aprobat cu HCL nr. 90/30.03.2004.
- la vest si la sud-vest parcele proprietate privata, aflate in intravilan.
- la sud-est zona verde existenta cu rol de complex sportiv, CF nr. 410361.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente (daca este cazul).

Terenul este proprietate privata a persoanelor fizice Anheluic Gelu si sotia Anheluic Rodica conform extras de Carte Funciara nr. 453475, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Timis.

## **2. INCADRAREA IN ZONA**

### **2.1. Incadrarea in localitate**

Terenul, proprietate privata a persoanelor Anheluic Gelu si sotia Anheluic Rodica, actualmente este teren intravilan situat in municipiul Timisoara, cu suprafata totala de 997 mp.

Parcela care face obiectul PUD, are forma neregulata, relativ rectangulara. Laturile scurte sunt spre nord si sud, iar laturile lungi sunt spre est si vest.

Terenul studiat în cadrul P.U.D. se situează în partea de nord a orașului Timișoara, având destinația de zonă locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare conform PUG Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018.

În zonă studiată sunt în principal locuințe individuale, în regim de înălțime de până la P+1E+M.

### **2.2. Surse documentare, concluzii din documentatii deja aprobate**

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat si respectat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, unde terenul este incadrat ca zona locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare, regim de inaltime maxim P+2E, POT maxim = 40%.

- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 90 / 30.03.2004 - P.U.Z. Calea Lipovei - Strada Armoniei", Timișoara in cadrul caruia pentru zona de locuinte si functiuni complementare (in care se incadreaza si parcela aferenta PUD) parametrii urbanistici de utilizare al terenului propusi sunt POT max = 40 % si CUT max = 0,80, iar regimul maxim de înaltime este S+P+2E+M.

- O.M.S. 119/2014;

- Codul civil si legislatia in vigoare;

- Ridicare topografică;

- Planul Urbanistic General Timișoara in lucru - incadrat in zona de urbanizare ULi – locuinte cu regim redus de inaltime, individuale si colective mici.

La baza elaborarii documentatiei au stat acte legislative specifice si complementare, precum:

- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicata;

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.M.S. 331/2001 privind igiena si sanatatea populatiei;
- Ordinul Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri, Protectia Mediului, MLPAT;
- Codul Civil;
- Hotararea nr. 1076/08.07.2066 – stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si in conformitate cu H.G. nr. 525/1996, republicata, privind Regulamentul General de Urbanism.

### **2.3. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D. – nu e cazul**

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Amplasamentul studiat se află în proximitatea strazii Tudor Arghezi din Timisoara – strada cu profil stradal de 10.50 m, cu 2 benzi de circulatie, terenul fiind accesibil pietonal și auto de pe latura sa de nord-vest, prin intermediul unei fundaturi cu 2 benzi de circulatie si cu profil stradal de 8.00 m ce este legata in mod direct de strada Tudor Arghezi.

### **3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Terenul studiat are suprafata totală de 997 mp., înscris în C.F. nr. 423475, având nr.Cad. 423475.

Terenul studiat în cadrul P.U.D. se situează în partea de nord a orașului Timișoara, având destinația de zonă locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare conform PUG Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018.

Terenul ce face obiectul P.U.D. are urmatoarele vecinatati :

- o la nord-est parcela proprietate privata, aflata in intravilan, lipsita de constructii.
- o la nord-vest strada cu profil de 8.00 m reglementata prin PUZ aprobat cu HCL nr. 90/30.03.2004.
- o la vest si la sud-vest parcele proprietate privata, aflate in intravilan, locuinte P+M, P+1E, respectiv P+1E+M.
- o la sud-est zona verde existenta cu rol de complex sportiv, CF nr. 410361.

Constructii existente si distanta fata de limita de proprietate a amplasamentului studiat:

- o la nord-est pe parcela proprietate privata, aflata in intravilan, nu exista la momentul actual nicio constructie.
- o la vest la o distanță de 2.00 m fata de limita laterala a terenului ce face obiectul PUD este un imobil de locuire individuala construit, cu regim de inaltime P+M.

la sud-vest la o distanță de min. 2.26 m fata de limita posterioara a terenului ce face obiectul PUD este un imobil de locuire individuala construit, cu regim de inaltime P+1E+M

**Amplasarea construcțiilor pe parcelă respectă normele de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „Amplasarea cladirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”**

### **3.3. Suprafete de teren construite si libere**

În prezent zona studiată are funcțiune de locuire si pe teren nu există construcții.

Nu sunt prezente plantații de arbori sau arbuști pe teren, care necesită a fi menținute sau refacute, în funcție de mobilarea propusă.

### **3.4. Caracterul zonei, destinatia cladirilor, aspectul arhitectural si urbanistic**

Terenul studiat se afla in zona de nord a municipiului Timișoara, ce se dorește a fi dezvoltata in mare parte cu functiunea de locuire (individuala sau colectiva cu functiuni mixte), in prezent o mare parte a terenurilor din jur au deja constructii, ce gazduiesc case unifamiliale cu regimuri de inaltime diferite – P, P+1E, P+M, P+1E+M.

Prin Planul Urbanistic General Timișoara in lucru, terenul este incadrat in zona de urbanizare ULI – locuinte cu regim redus de inaltime, individuale si colective mici.

### **3.5. Proprietatea asupra terenurilor**

Terenul, proprietate privata a persoanelor Anheliuc Gelu si sotia Anheliuc Rodica, actualmente este teren intravilan situat in municipiul Timisoara, cu suprafata totala de 997 mp si este inscris in C.F. nr. 423475, având nr.Cad. 423475.

### **3.6. Caracteristici geotehnice ale terenului**

Pe amplasament, în acest moment, nu exista elementele ce pot fi interceptate ca fiind accidente de teren. Zona este amplasata pe teren relativ orizontal. Clima este temperata adica temperatura, vantul si precipitatiile se repeta pe anotimp.

Geomorfologic, amplasamentul aparține câmpiei banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașisturi, paragnaise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,3-3,9 m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,80 m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70 m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic  $K_s = 0,16$  și perioada de colț  $T_c = 1,0$  sec.

### 3.7. Analiza fondului construit

Analiza fondului construit a dus la concluzia ca s-a conturat o zona pentru locuinte individuale si a unor functiuni complementare locuirii. Starea acestor locuinte este, în general, bună, deoarece aceasta zona este una in curs de dezvoltare, casele fiind nu demult construite.

## 4. REGLEMENTARI URBANISTICE

### 4.1. Obiective solicitate prin tema program

Prin tema de proiect elaborată de către beneficiar, se cere elaborarea unui proiect pentru construirea unei case unifamiliale in regim de inaltime P+1E cu garaj inclus, aceasta urmand a se amplasa in zona edificabila propusa conform plansei U02 REGLEMENTARI URBANISTICE si se va tine cont de urmatoarele retrageri fata de limita de proprietate :

- Retragerea fata de limita nord-estica: 3.00 m fata de parcela proprietate privata invecinata, valabila atat pentru retragerea limitei parterului, cat si pentru retragerea limitei etajului.
- Retragerea fata de limita nord-estica: 5.00 m fata de drumul domeniu public de acces pe parcela, valabila atat pentru retragerea limitei parterului, cat si pentru retragerea limitei etajului.
- Retragerea fata de limita nord-estica: 4.40 m fata de drumul domeniu public de acces pe parcela (pentru limita parterului) si respectiv 2.85 m pentru limita etajului.
- Retragerea fata de limita nord-vestica: 3.50 m, valabil atat pentru retragerea limitei de parter si etaj fata de drumul de acces pe parcela, cat si pentru retragerea acestora fata de parcela proprietate privata invecinata, cu imobil P+M.
- Retragerea fata de limita sud-vestica: minim 14.03 m valabila pentru retragerea limitei parterului si respectiv minim 11.03 m valabila pentru retragerea limitei etajului.
- Retragerea fata de limita sud-estica: minim 6.50 m valabila pentru atat pentru retragerea limitei parterului cat si pentru retragerea limitei etajului.

Prin certificatul de urbanism nr. 256 din 01.02.2022 emis de Primăria Municipiului Timișoara se cere elaboarea unei documentații PUD. Prezenta documentație urmărește să aducă o soluție în implementarea rațională a proiectului pentru construirea unei case unifamiliale in regim de inaltime P+1E cu garaj inclus, rezolvând problemele legate de compoziția urbanistică cu restricțiile specifice impuse de lege, accesele, traseele pietonale și auto, cât și organizarea și amenajarea suprafeței de teren disponibil.

Scopul principal al documentației este de a face posibilă integrarea proiectului în sit, în deplină armonie cu vecinătățile, printr-o rezolvare care să aducă un aport pozitiv atât de scurtă durată cât și pe termen lung; contribuind la generarea de țesut urban sănătos, ce stimulează dezvoltarea urbană și socială.

### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Amplasarea constructiilor pe parcela se va incadra in zona edificabila propusa conform plansa U02 REGLEMENTAR URBANISTICE.

Conceptul arhitectural propus urmărește să realizeze o continuitate la nivel formal pe parcela, acest fapt realizandu-se prin amplasarea corecta a cladirii P+1E cu garaj inclus. Astfel, obiectul propus are în vedere cerințele funcționării precum și cerințele regulamentului de urbanism, indici urbanistici și accesuri.

Se va pastra accesul auto existent pe parcela (pe latura nord-vestica) din strada cu profil de 8.00m cu 2 benzi de circulatie, ce face legatura cu strada Tudor Arghezi si se va asigura o cale de acces pietonal in proximitatea acestuia.

Vor fi asigurate 2 locuri de parcare in incinta terenului in garajul propus.

Finisajul fațadelor va fi realizată cu materiale de bună calitate și pe cât posibil naturale si/sau cu materiale locale.

#### **4.3. Lucrari rutiere**

Pentru realizarea și funcționarea investiției propuse nu se prevăd a se realiza lucrări rutiere legate de accesul din strada cu profil de 8.00 m cu 2 benzi de circulatie, ce face legatura cu strada Tudor Arghezi. Accesul există și nu poate fi modificat sau obturat fiind obligatoriu pentru legătura cu domeniul public.

#### **4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi. Distanțe față de construcții existente. Accese pietonale și auto**

În realizarea compoziției urbanistice s-au luat în considerare factori determinati de: amplasarea pe sit si poziția sitului în municipiul Timișoara. Distanțele minime față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale sitului sunt respectate iar accesul auto se mentine prin partea de nord-vest a parcelei, accesul pietonal fiind posibil deasemenea in proximitatea accesului auto, pe latura nord-vestica.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „Amplasarea cladirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

#### **4.5. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

Circulația pietonală și carosabilă pe teren este realizata prin accesul auto existent și accesul pietonal de pe latura nord-vestica a parcelei.

#### **4.6. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei**

Pe parcela ce face obiectul PUD se va realiza o zona verde de 50% din suprafata parcelei conform H.C.L. 289/21.06.2022.

#### **4.7. Solutii de reabilitare ecologica si diminuarea poluarii**

După finalizarea lucrărilor de construcție, terenul va fi recuperat prin lucrări de amenajare peisageră și plantări de arbori. Deșeurile rezultate în urma activității șantierului vor fi colectate și transportate de catre un operator economic autorizat pentru colectarea, transportul si depozitarea/incinerarea (daca e cazul) a deșeurilor rezultate din lucrare.

Împotriva poluării se vor lua măsuri specifice pentru fiecare categorie de factori poluanți.

Pe lângă aceste măsuri orarul de lucru pe șantier, se va stabili, de așa natură încât nivelul disconfortului sonor să fie redus la minim în perioadele necesare de liniște din timpul zilei.

#### **4.8. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Terenul rămas neutilizat în urma implementării proiectului va fi amenajat peisager prin plantarea de gazon, arbori și arbuști.

#### **4.9. Profile transversale caracteristice. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Propunerea va ține cont de profilul actual al străzii cu profil de 8.00 m existență, din cadrul careia se va realiza circulația auto ce va deservi locuința unifamilială P+1E propusă.

Terenul din cadrul P.U.D. se află pe un teren ce nu necesită sistematizare verticală.

#### **4.10 Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)**

Construcțiile propuse prin PUD respectă amplasarea în teren prin retrageri adecvate față de vecinătăți.

Parcela în cauză este încadrată conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 în „Zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare propusă” cu regim de înălțime maxim P+2E. POT maxim 40%. Spații verzi și plantate min. 50% conform H.C.L. 289/21.06.2022.

**Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2020 prelungit prin HCL nr. 619/2018, parcela studiată este încadrată în „Zona de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare propuse” și are următorii indici urbanistici :**

- Regim de înălțime maxim P+2E
- P.O.T. maxim 40%
- Spații verzi și plantate min. 50% conform H.C.L. 289/21.06.2022.

**Propunerea prin prezentul proiect este de locuire unifamilială și propune următorii indici urbanistici :**

- Suprafața teren = 997 mp
- P.O.T. max = 40%
- C.U.T. max = 0.8
- Spații verzi și plantate min. 50% conform H.C.L. 289/21.06.2022.
- Regim de înălțime: locuința unifamilială - P+1E cu garaj inclus
- H<sub>MAX</sub> CORNISA = 8.00 m
- H<sub>MAX</sub> COAMA = 10.50 m

#### **BILANT TERITORIAL IN LIMITA TERENULUI PROPRIETATE PRIVATA**

<b>PARCELA STUDIATA</b>	<b>S. TEREN – CONF. CF.</b>	<b>S. TEREN – CONF. MAS.</b>
	mp	mp
<b>CF nr. 423475</b>	997	997

BILANT TERITORIAL	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	mp	%	mp	%
TERENUL REGLEMENTAT	997	100.00	997	100.00
LOCUINTA UNIFAMILIALA PROPUSA P+1E CU GARAJ INCLUS	0.00	0.00	398.80	40
ZONA VERDE	0.00	0.00	498.50	50
CIRCULATII, ALEI, PLATFORME	0.00	0.00	99.7	10

#### 4.11. Asigurarea echiparii tehnico-edilitare

##### Alimentare cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racordarea obiectivului la reseaua de alimentare potabila a localitatii, cu avizul furnizorului de apa.

##### Alimentare cu gaze naturale

In zona exista retea centralizata de alimentare cu gaze naturale. Obiectivul propus va fi racordat la reseaua centralizata de furnizare de gaza naturale, cu avizul furnizorului.

##### Canalizare menajera si pluviala

Canalizarea menajera propusa în zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara. (aflat în administrarea S.C. AQUATIM S.A.).

Apele menajere uzate vor fi colectate si dirijate spre reseaua de canalizare menajera a localitatii.

Apele meteorice din perimetrul amenajat vor fi colectate si dirijate spre reseaua de canalizare pluviala a localitatii.

##### Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face de la reseaua electrica existenta in vecinatate. Aceasta se va realiza pe baza proiectului de specialitate intocmit de proiectanti de specialitate, pentru care se va obtine avizul, respectiv autorizatie de construire pentru realizarea racordului. Pentru identificarea eventualelor retele invecinate, se va solicita avizul furnizorilor.

##### Alimentare cu energie termica

Asigurarea încălzirii clădirii, se va face prin sistem individual de încălzire cu centrală termică alimentată cu gaze naturale.

##### Telecomunicatii

Se vor utiliza retelele de telefonie existente in zona. Pentru stabilirea pozitiei retelelor de telecomunicatii, se vor solicita avize de la detinatorii retelelor de telecomunicatii din zona – Telekom si Orange.

##### Gospodarire comunala

Deseurile vor fi gestionate conform prevederilor H.G. 856/2002 si se vor respecta conditiile si obligatiile prevazute de Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deseurilor.





**DEKAGON STUDIO SRL**

Nr. Ord. Reg. Com.: J35/2176/2015

C.U.I.: RO34992612

Sediul: str. Noua, nr. 21, Bl. L26, Ap. 19

Loc. Timisoara, Jud. Timis

Telefon: +40 740 800 670 / +40 752 932 838

Pr. nr.: **196 / 2022**

Faza: **P.U.D.**

Beneficiari: **ANHELIUC GELU SI SOTIA  
ANHELIUC RODICA**

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE CASA  
UNIFAMILIALA IN REGIM DE  
INALTIME P+1E**

---

## 5. CONCLUZII

---

In vederea elaborarii documentatiei in cauza, s-a intocmit planul topografic de amplasament si delimitare a corpului de proprietate, studiu realizat in sistem de coordonate Stereo 70, de catre topograf autorizat de Oficiul Judetean de Cadastru Timis.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că viitoarea locuinta unifamiliala propusa se integrează bine în zonă și că investiția care se dorește a se realiza este oportună dezvoltării zonei.

Elaborarea Planului Urbanistic De Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Specialist RUR,  
**arh. Gabriel BALAN**

Întocmit:  
**arh. Alexandru LEHACI**