



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

|                                        |                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumirea proiectului:                 | Elaborare PUD - Construire locuință unifamilială (maxim două familii pe parcelă)                                                                           |
| Amplasament:                           | str. Stuparilor, nr. 63, CF.nr. 427123, Timișoara, Timiș                                                                                                   |
| Inițiator (beneficiar):                | Miheț Mircea-Dan                                                                                                                                           |
| Elaborator (urbanism):                 | Q Architects Workshop S.R.L.<br>Str. Banul Mărăcine, nr. 13A, Timișoara, RO<br>Tel. 0724 213 114, mail: studio@qarchitects.ro<br>Arh. Stămorean Daniel     |
| Elaborator (infrastructură edilitară): | AC Projectxpert S.R.L.<br>Str. Petre Râmneanțu, nr. 11, Timișoara, RO<br>Tel. 0766 779 191, mail: acprojectoffice@gmail.com<br>Ing. Becea Constantin       |
| Elaborator (infrastructură rutieră):   | BND Roads S.R.L.<br>Str. Șindioara, nr. 5, sat Berindei, comuna Berindei, Arad RO<br>Tel. 0756 605 116, mail: bnd.roads@gmail.com<br>Ing. Bunduruș Gabriel |
| Data elaborării:                       | IUNIE 2024                                                                                                                                                 |

#### 1.2. Obiectul lucrării:

Prezenta documentație își propune reglementarea zonei de implantare și retragerile față de limitele de hotar ale imobilului înscris în cartea funciară nr. 427123 a municipiului Timișoara, având nr. cadastral 427123, în scopul construirii unei locuințe unifamiliale suplimentare, rezultând o parcelă cu două unități locative, funcțiune permisă pentru zona ULi/c conform regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general aprobat prin H.C.L. 457/2023.

Parcela ce face obiectul planului urbanistic de detaliu intră sub incidență a două unități teritoriale de referință, Lip & ULi/c, propunerea de reglementare fiind adaptată la condițiile dictate de acestea.

Conform regulamenului local de urbanism aferent planului urbanistic general, partea II, reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor, capitolul C, intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii, planurile urbanistice de detaliu redactate înainte aprobării planului urbanistic general, trebuie adaptate la condițiile stipulate de regulamentul aprobat prin H.C.L. 457/2023.



## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:

### 2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Parcela studiată în prezenta documentație se situează în intravilanul nordic al municipiului Tmișoara, cartierul „Lipovei”, în cvartalul delimitat de străzile Stuparilor-Silistra-Verde-Ion Ionescu de la Brad.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 186/2003 „Ion Ionescu de la Brad” (având valabilitatea conform Ordinului nr. 233/2016, art. 28, alin. (2)) - zonă de locuințe individuale sau pentru maxim două familii și funcțiuni complementare.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023: partial UTR Lip //Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic și partial UTR ULi/c // Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

Condițiile tehnice ale celor două UTR-uri sunt evidențiate în tabelul de mai jos:

| Lip                                                                                                                                                  | ULi/c                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Utilizări admise                                                                                                                                     |                                                                                                                                                      |
| Locuințe individuale și anexele acestora, de tip izolat cu o unitate pe parcelă                                                                      | Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor                                                                           |
|                                                                                                                                                      | Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă                                                                          |
| Utilizări cu condiții                                                                                                                                |                                                                                                                                                      |
| Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative - apartamente suprapuse sau locuințe cuplate                                    | Locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative (apartamente) pe parcela                                                         |
| Instalații exterioare cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.                                                                              | Locuințe colective mici având maximum două unități locative pe nivel și un număr de maximum patru niveluri                                           |
| Servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.                                                         | Servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU                                                            |
| Utilizări interzise                                                                                                                                  |                                                                                                                                                      |
| Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus, această reglementare nu poate fi modificată                                                      | Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus, această reglementare nu poate fi modificată                                                      |
| Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente | Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente |
| Caracteristicile parcelelor                                                                                                                          |                                                                                                                                                      |
| Front minim sau egal cu 8,00 m                                                                                                                       | Front minim sau egal cu 8,00 m în cazul locuințelor înșiruite                                                                                        |
|                                                                                                                                                      | Front minim sau egal cu 12,00 m în cazul locuințelor cupolate sau covor                                                                              |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Front minim sau egal cu 15,00 m în cazul locuințelor izolate                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Front minim sau egal cu 22,00 m în cazul locuințelor colective mici                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul stradal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul stradal                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Suprafața minima 500mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Suprafața minima 1200mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Suprafața maximă 1200mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Aliniament                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| În situația existenței unei alinieri unitare identificată pe cel puțin patru parcele alăturate, clădirile se retrage respectând aliniamentul fondului construit existent ce definește aliniamentul clădirilor învecinate                                                                                                                                                                        | Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3 - 5 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte                                                                                                                                                                        |
| În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament.                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 2/3 din adâncimea parcelei dar cu o distanță de cel puțin 10m de la fundul parcelei, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25mp. | Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp |
| Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism                                                                                                                                                                                                                           |
| Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Laterale: Minim 3 m sau h/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Laterale: Minim 3 m sau h/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Posterioară: minim 10 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Posterioară: Minim h                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.5 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 m                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Minim 6 m dacă spațiile locative sunt orientate către clădirea vecina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Minim 6 m dacă spațiile locative sunt orientate către clădirea vecină                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Circulații și accesuri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Accesul carosabil va avea lățimea de 3,00m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Parcaje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                           |                                           |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Minim 1 loc - locuințe până la 100 mp Au  | Minim 1 loc - locuințe până la 100 mp Au  |
| Minim 2 locuri - locuințe peste 100 mp Au | Minim 2 locuri - locuințe peste 100 mp Au |
| Regim de înălțime                         |                                           |
| Acoperis terasa: maxim 8.0 m              | H maxim: 9.0 m                            |
| Acoperis sarpanta: maxim 12.0 m           | -                                         |
| Spații verzi                              |                                           |
| Minim 50%                                 | Minim 40%                                 |
| P.O.T.                                    |                                           |
| Maxim 35%                                 | Maxim 35%                                 |
| C.U.T.                                    |                                           |
| Maxim 0,9                                 | Maxim 0,9                                 |

## 2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent P.U.D.

Pe parcela studiată sau în vecinătatea acesteia nu au fost elaborate alte documentații de urbanism concomitent cu planul urbanistic de detaliu.

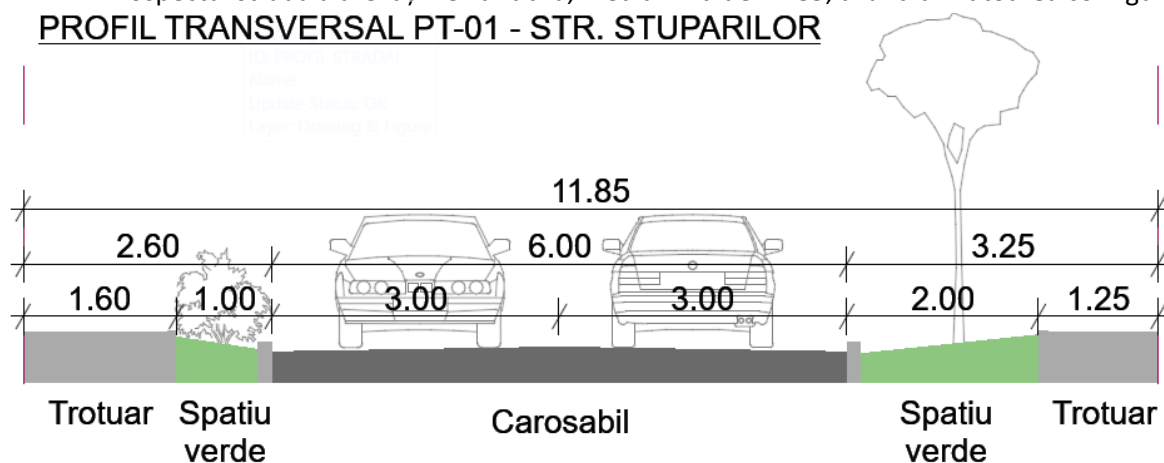
## 3. SITUAȚIE EXISTENTĂ:

### 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Amplasamentul are deschidere către strada Stuparilor, strada fiind domeniu public.

Prospectul stradal are lățime variabilă, media fiind de 11.85, având următoarea configurație:

#### PROFIL TRANSVERSAL PT-01 - STR. STUPARILOR



### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Conform studiului topografic, parcela ce face obiectul planului urbanistic de detaliu este înscrisă în cartea funciară nr. 427123, are o suprafață de 2.174 m<sup>2</sup>, categoria de folosință curți construcții și se află în intravilanul municipiului Timișoara.



Conform studiului topografic, parcela este relativ plată, având diferențe de înălțime de până la aproximativ 45 cm, cota terenului natural variind între 91.428 și 91.886 m, în coordonate Stereo 70.

Datele parcelei studiate:

| Nr. carte funciară | Nr. cadastral | Categoria de folosință | Intravilan | Suprafață            |
|--------------------|---------------|------------------------|------------|----------------------|
| 427123             | 427123        | Curți construcții      | Da         | 2.174 m <sup>2</sup> |

Vecinătăți:

| Nr. cad / nr. top. | Tip proprietate                   | Localizare |
|--------------------|-----------------------------------|------------|
| -                  | Domeniu public (Strada Stuparilor | Est        |
| 448252             | Proprietate privată               | Sud        |
| 448253             | Proprietate privată               | Sud        |
| 448254             | Proprietate privată               | Sud        |
| 438935             | Proprietate privată               | Vest       |
| 2436               | Proprietate privată               | Nord       |

### 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Construcțiile ocupă o suprafață de 272 m<sup>2</sup>, rezultând o suprafață de teren de 1902 m<sup>2</sup> liberă de construcții.

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale și semicolective cu maxim două unități locative pe parcelă, și de servicii pentru populație.

Construcțiile pe strada Stuparilor se desfășoară aliniate la frontal stradal, au regimul de înălțime P sau P+1 și majoritatea sunt realizate din zidărie confinață cu acoperiș de tip șarpantă.

### 3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Parcela studiată se încadrează în categoria imobilelor private, aflată în proprietatea persoanelor fizice Miheț Mircea-Dan, Miheț Adriana-Corina și Miheț Emilia.

### 3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat un foraj geotehnic F 1, cu diametrul de 5", până la adâncimea de -6,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia

Programul de investigații geotehnice a urmărit stabilirea următoarelor elemente semnificative din punct de vedere geotehnic ale amplasamentului:

- Identificarea succesiunii stratigrafice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament;
- Determinarea poziției nivelului hidrostatic al apelor subterane;



- Determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament, prin analize și încercări de laborator;
- Concluzii și recomandări privind condițiile geotehnice ale terenului de fundare din amplasamentul cercetat.

Pentru atingerea acestor obiective au fost recoltate din foraje un număr de 5 (cinci) probe de pământ tulburate.

Asupra probelor de pământ recoltate din forajul geotehnic efectuat s-au efectuat următoarele analize și determinări de laborator:

- Analiza granulometrică a pământurilor;
- Determinarea umidităților naturale ( $w$ ) și a umidităților limită de plasticitate ( $w_L$ ,  $w_P$ );
- Stabilirea consistenței pământurilor prin determinarea indicilor de consistență și de plasticitate ( $I_c$ ,  $I_p$ );

Rezultatele tuturor determinărilor și analizelor efectuate în laborator sunt prezentate în Fișa de foraj F 1, și în buletinele de analiză prezentate în ANEXA 2.

Clasificarea tipurilor de pământ din amplasamentul investigat s-a efectuat conform normativului SR EN ISO 14688/1 și SR EN ISO 14688/2 intitulat CERCETĂRI ȘI ÎNCERCĂRI GEOTEHNICE – IDENTIFICAREA ȘI CLASIFICAREA PĂMÂNTURILOR și a standardelor geotehnice în vigoare.

Valorile parametrilor fizico-mecanici prezentați în fișa forajului pe un fond verde, sunt valori preluate din NP 112-2014.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

#### FORAJUL F 1

±0,00 m...-0,50 m - Sol vegetal;

- 0,50 m...-2,30 m – Argilă, prăfoasă spre bază, maroniu gălbuie, tare;

- 2,30 m...-2,90 m – Argilă, maronie, tare;

- 2,90 m...-3,70 m – Argilă prăfoasă, gălbuie, vârtoasă;

- 3,70 m...-6,00 m – Argilă, gălbuie gri, tare;

- 6,00 m...în jos – Stratul continuă.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pământuri coezive.

Pământuri coezive, din amplasament, sunt formate din argile și argile prăfoase, aflate în stare de consistență tare și vârtoasă, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minimă recomandată este  $D_f = -0,90$  m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Terenul de fundare format din pământuri coezive se caracterizează prin următorii parametri geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Greutate volumică             | $\gamma = 18,8 \text{ kN/m}^3$   |
| ➤ Indicele porilor              | $e = 0,62$                       |
| ➤ Porozitatea                   | $n = 38,0 \%$                    |
| ➤ Umiditatea naturală           | $w = 14,6 \%$                    |
| ➤ Indice de plasticitate        | $I_p = 23,9 \%$                  |
| ➤ Indice de consistență         | $I_c = 1,38$                     |
| ➤ Modul de deformație edometric | $M_{2-3} = 10500 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară   | $\Phi = 16^\circ$                |

- Coeziune specifică  $c = 44 \text{ kN/m}^2$ .

Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014 și a următorilor parametrii geotehnici:  $I_p=23,9\%$ ;  $I_c=1,38$ ;  $e=0,62$  pentru o fundație cu lățimea  $B=1,00 \text{ m}$  și o cotă de fundare  $D_f=-2,00 \text{ m}$  este  $p_{\text{conv}} = 374,4 \text{ kPa}$ ;

### 3.7. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Nu au fost identificate accidente de teren.

### 3.8. Adâncimea apei subterane

Apa subterană a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat la cota  $-4,40 \text{ m}$ .

Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

Pentru determinarea clasei de expunere a betoanelor folosite la infrastructura construcțiilor s-a prelevat o probă de sol recoltată din forajul F 1 la cota  $-0,90 \text{ m}$ .

În următorul tabel 2 sunt prezentate în mod centralizat valorile conținutului în substanțe chimice ale solului din amplasament, conform Buletinului de analiză nr. 22.547 / 2024 eliberat de S.C. CARA S.R.L. TIMIȘOARA:

| Determinări                | UM    | F 1<br>-0,90 m |
|----------------------------|-------|----------------|
| Sulfați $\text{SO}_4^{2-}$ | mg/kg | 10,0           |
| pH                         | -     | 6,5            |
| Aciditate                  | ml/kg | 13,22          |

Conform „COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI – NE 012/1-2022”, tabel 5.2, privind agresivitatea solului asupra betoanelor, se constată următoarele:

- Conținutul în sulfați ( $\text{SO}_4^{2-}$ ) este de  $80,0 \text{ mg/kg} < 2000 \text{ mg/kg}$ , deci solul nu manifestă o agresivitate de natură sulfatică asupra betoanelor.
- pH-ul extrasului apos este  $7,1 > 6,5$  și în consecință solul nu manifestă o agresivitate de natură acidă asupra betoanelor.
- Aciditatea solului este de  $7,02 \text{ ml/kg} < 200 \text{ ml/kg}$ , deci solul nu manifestă o agresivitate de natură acidă asupra betoanelor.

Clasa de expunere pentru partea din fundații aflată sub cota terenului natural este XC2 (umed, rareori uscat). Partea de elevație a fundațiilor, respectiv soclul clădirilor, aflat deasupra nivelului terenului, este expus fenomenului de îngheț-dezghet, încadrându-se în clasa de expunere XF1.



Pentru a se evita necesitatea execuției fundației dintr-un beton de clasă superioară, se recomandă ca suprafața betonului expusă fenomenului de îngheț-dezghet să fie protejată cu materiale hidroizolatoare.

### 3.9. Parametrii seismici caracteristici zonei (zonă, grad Ks, Tc)

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este  $a_g = 0,20$  g, iar perioada de colț este  $T_c = 0,70$  sec, conform figurilor de mai sus.

### 3.10. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare, etc)

Parcela este ocupată de patru corpuri de clădire:

| Număr     | Destinația              | Suprafața construită la sol (m <sup>2</sup> ) | Situație juridică | Anul construirii | Regim înălțime | Observații / Referințe |
|-----------|-------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|------------------|----------------|------------------------|
| 427123-C1 | Construcții de locuințe | 145                                           | Cu acte           | 1996             | P+1E           | Locuință unifamilială  |
| 427123-C2 | Construcții anexă       | 29                                            | Cu acte           | 1971             | P              | Garaj                  |
| 427123-C3 | Construcții anexă       | 90                                            | Cu acte           | 1971             | P              | Anexă gospodărească    |
| 427123-C4 | Construcții anexă       | 8                                             | Cu acte           | 1970             | P              | Anexă gospodărească    |

### 3.11. Echipare existentă

- Rețele de alimentare cu apă – Conform avizului tehnic de amplasament nr. 58785 din 25.06.2024, emis de Aquatim S.A., obiectivul se poate racorda la rețeaua centralizată de alimentare cu apă situată pe strada Stuparilor, conducta având diametrul Ø100.
- Rețele de canalizare – Conform avizului tehnic de amplasament nr. 58785 din 25.06.2024, emis de Aquatim S.A., obiectivul se poate racorda la rețeaua de presiune redusă de gaze naturale situată pe strada Stuparilor, conducta având diametrul Ø600.
- Rețele de alimentare cu gaze naturale - Conform avizului de principiu nr. 214681897 din 25.06.2024, emis de Delgaz Grid S.A., obiectivul se poate racorda la rețeaua centralizată de alimentare cu gaze naturale situată pe strada Stuparilor.
- Rețele de alimentare cu energie electrică - – Conform avizului de amplasament nr. 21184329 din 08.07.2024, emis de Rețele Electrice Banat S.A., obiectivul se poate racorda la rețeaua de joasă tensiune (0,4 kV) situată pe strada Stuparilor.



## **4. REGLEMENTĂRI:**

---

### **4.1. Obiective noi solicitate prin program**

---

Prezenta documentație își propune reglementarea zonei de implantare și retragerile față de limitele de hotar ale imobilului înscris în cartea funciară nr. 427123 a municipiului Timișoara, având nr. cadastral 427123, în scopul construirii unei locuințe unifamiliale suplimentare, rezultând o parcelă cu două unități locative, funcțiune permisă pentru zona ULi/c conform regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general aprobat prin H.C.L. 457/2023.

### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

---

Construcția propusă, având funcțiunea de locuință unifamilială, se va amplasa în zona de implantare definită de planșa U.03 – Reglementări urbanistice.

### **4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată**

---

Este permisă realizarea construcției în limita procentului de ocupare al terenului (P.O.T.) de 23,00%, coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.) de 0.34, rezultând o suprafață construită de maxim 500,02 m<sup>2</sup> și o suprafață desfășurată de maxim 739.16 m<sup>2</sup>

### **4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile Existente, accesuri pietonale și auto, accesuri pentru utilaje de stingere a incendiilor, etc)**

---

#### **4.4.1. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Construcția propusă, având funcțiunea de locuință unifamilială, se va amplasa în zona de implantare definită de planșa U.03 – Reglementări urbanistice.

#### **4.4.2. Circulații și accese**

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G., se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se vapoedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.
- b) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.



#### 4.5. Integritatea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

---

##### 4.5.1. Aspectul exterior al clădirilor

- a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

##### Clădiri noi

- b) În funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, în funcție de contextul local. Pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.
- c) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- d) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.
- e) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- f) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, fibrociment în format rombic sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, ceramice sau lemn, metal, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
- g) Se interzice placarea oricăror elemente cu materiale care imită materiale naturale.
- h) Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, foi bituminoase, foi de tablă nefălțuite, țigle cu un format mai mare de 0,20 m<sup>2</sup>.
- i) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- j) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

##### Clădiri existente

- k) La clădirile existente construite până în 1945 se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, ca regulă, în conceptul general.



- l) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

#### **4.5.2. Spații libere și spații plantate**

- a) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- b) Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- c) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică. Defrișarea lor este permisă doar în baza unei Expertize dendrologice.

#### **4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

---

Se vor păstra cele două accesuri carosabile existente, eventualele viitoare modificări ale acestora făcându-se în conformitate cu specificațiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.

#### **4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei**

---

Spațiile verzi din interiorul parcelei prevăzute la sol vor de minim de 52% din suprafața parcelei.

#### **4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiții impuse de acesta**

---

Nu este cazul.

#### **4.9. Soluții de reabilitare ecologică și diminuarea poluării**

---

Nu este cazul.

#### **4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

---

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023, zona sud-vestică a cvartalului este destinată edificării unei baze sportive.

#### **4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

---

Nu este cazul.



#### 4.12. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

---

##### 4.12.1. Amplasarea față de aliniament

Construcția propusă, având funcțiunea de locuință unifamilială, se va amplasa în zona de implantare definită de planșa U.03 – Reglementări urbanistice.

##### 4.12.2. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Construcția propusă, având funcțiunea de locuință unifamilială, se va amplasa în zona de implantare definită de planșa U.03 – Reglementări urbanistice.

##### 4.12.3. Procentul de ocupare a terenului

Se impune **P.O.T. maxim de 23.00 %** pentru pentru construirea unei locuințe unifamiliale suplimentare

##### 4.12.4. Înălțimea construcțiilor

Locuința unifamilială va respecta următorul regim de înălțime

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| <b>Regim de înălțime maxim</b> | P+1E   |
| <b>H max. cornișă/atic</b>     | 7.00 m |

#### 4.13. Coeficientul de utilizare a terenurilor

---

Se impune **C.U.T. maxim de 0.34 %** pentru pentru construirea unei locuințe unifamiliale suplimentare

#### 4.14. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

---

- a.) Rețele de alimentare cu apă – obiectivul nou se va racorda la rețeaua stradală de alimentare cu apă, rețele din interiorul parcelei se vor realiza în subteran conform normelor în vigoare.
- b.) Rețele de canalizare – obiectivul nou se va racorda la rețeaua stradală de canalizare, rețele din interiorul parcelei se vor realiza în subteran conform normelor în vigoare
- c.) Rețele de alimentare cu gaze naturale - obiectivul nou se va racorda la rețeaua stradală de alimentare cu gaze naturale, rețele din interiorul parcelei se vor realiza în subteran conform normelor în vigoare.
- d.) Rețele de alimentare cu energie electrică - obiectivul nou se va racorda la rețeaua stradală de alimentare cu energie, rețele din interiorul parcelei se vor realiza în subteran conform normelor în vigoare.

## 4.15. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

| Bilanț                                    | Existent       |               | Propus         |               |
|-------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                                           | mp             | %             | mp             | %             |
| Construcții (maxim)                       | 272.00         | 12.51         | 500.02         | 23.00         |
| Circulații pietonale & carosabile (maxim) | 200.10         | 9.20          | 543.50         | 25.00         |
| Spații verzi (minim)                      | 1701.90        | 78.29         | 1130.48        | 52.00         |
| <b>Suprafață totală parcelă</b>           | <b>2174.00</b> | <b>100.00</b> | <b>2174.00</b> | <b>100.00</b> |

## 5. CONCLUZII:

### 5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Consecințele realizării obiectivelor propuse prin prezenta documentație vin în completarea reglementărilor planului urbanistic general și întâmpină regulile de construire și alinierea necesare zonei ULi/c în etapa urbanizării parcelelor din zona vestică a cvartalului.

### 5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Soluțiile propuse în prezenta documentație impactează strict asupra proprietății private, neactând obiectivele de utilitate publică.

### 5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Soluțiile urbanistice propuse se înscriu în prevederile planului urbanistic general, așa cum sunt definite pentru unitățile teritoriale Lic, funcțiunea propusă fiind adaptată la funcțiunea predominantă a zonei.

## 6. ANEXE:

Studiu geotehnic  
Studiu topografic

Șef proiect,  
Arh. Daniel Stămorean

