

## **FOAIE DE CAPĂT**

**PR. NR. 173/2024**

**DENUMIRE PROIECT** : Elaborare PUD pentru conformare clădire/clădiri cu funcțiune mixtă conform prevederilor RLU M3

**AMPLASAMENT** : Timișoara, jud.Timis, Calea Buziașului, nr 52, C.F. Nr. 423633

**BENEFICIAR** : Bloancă-Prodan Mihaela, Bloancă Vlad-Adam

**PROIECTANT GENERAL** : S.C. ATG STUDIO S.R.L.  
TIMISOARA, SPLAIUL NISTRULUI, NR. 1, AP. 5B,  
Tel/fax:0748013978

**FAZA DE PROIECTARE** : P.U.D.

**S.C. ATG STUDIO S.R.L.**

## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect	: Elaborare PUD pentru conformare clădire/clădiri cu funcțiune mixtă conform prevederilor RLU M3
Amplasament	: Timișoara, jud.Timis, Calea Buziașului, nr 52, C.F. Nr. 423633
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Beneficiar proiect	: Bloancă-Prodan Mihaela și Bloancă Vlad-Adam
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO SRL TIMIȘOARA, spl. Nistrului, nr. 1, et. 1, Ap. 5B Tel: 0724549459 Email: office@atgstudio.ro

#### 1.2. Obiectul lucrării

Această documentație a fost întocmită în vederea realizării unui P.U.D. pe un teren aflat în municipiul Timișoara, strada Calea Buziașului, nr. 52, CF nr. 423633.

Se propune realizarea unei clinici de specialitate în sistem ambulatoriu și servicii, dar, din cauza dimensiunilor parcelei, care nu corespund caracteristicilor parcelelor conform P.U.G. este necesară realizarea unui P.U.D. pentru conformarea clădirii la prevederile R.L.U. M3. Documentația va stabili condițiile tehnice privind modul de ocupare al terenului și de amplasare a clădirii.

Planul Urbanistic de Detaliu propune mobilarea urbană a terenului și, de asemenea, prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate pentru întocmirea P.U.D. sunt:

- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic
- P.U.G. și R.L.U. Timișoara

Terenul studiat în cadrul acestei documentații se află pe strada Calea Buziașului, în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de sud-vest a orașului.

Funcțiunile existente în zonă sunt: locuire individuală și colectivă, funcțiuni sportive, învățământ, comerț și servicii, industrie.

Prin P.U.G. aprobat al Municipiului Timișoara pentru acest amplasament este stabilită funcțiunea de zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor principale de trafic (Zona M3). Funcțiunile permise sunt: locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism, etc.

Zona care face obiectul acestei documentații, nu se află în zona protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit.

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

Concomitent cu P.U.D. s-a obținut autorizația de demolare a construcțiilor existente pe parcela studiată, număr AC2025-000491/29.07.2025.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Accesul la parcelă se face de pe strada Calea Buziașului. Drumul are un profil stradal de 39 m (profil stradal PTT 11, conform P.U.G. Timișoara).

Terenul se învecinează cu construcții având regim de înălțime parter și funcțiunea de locuire individuală. Pe lângă funcțiunea de locuire individuală, în zonă, se găsesc și alte funcțiuni cum ar fi: funcțiuni sportive, învățământ, comerț și servicii, industrie.

Conform studiului topografic și a extrasului CF nr. 423633, pe teren se află următoarele construcții:

<b>Număr</b>	<b>Destinație</b>	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Situație juridică</b>
C1	locuire	154,1	cu acte
C2	construcție anexă	16,6	fără acte
C3	construcție anexă	36,8	fără acte

Terenul se încadrează în categoria de folosință curți construcții (CC), are suprafața de 830 mp și este împrejmuț pe toate laturile. Suprafața construită totală a construcțiilor existente este de 207,5 mp. Aceste construcții sunt în curs de demolare conform autorizației de demolare nr. AC2025-000491/29.07.2025, realizată concomitent cu această documentație.

În ceea ce privește regimul juridic, terenul se află în proprietatea privată a beneficiarilor, Bloancă-Prodan Mihaela și Bloancă Vlad-Adam. În momentul obținerii certificatului de urbanism nr. CU2024-000889/22.04.2024, pe teren, exista un drept de ipotecă legală dar acesta a fost anulat între timp.

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori. În vecinătate nu există agenți cu degajări de noxe, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu zona rezidențială.

Terenul este aproximativ plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

Nu e cazul de alunecări de teren, precipitații atmosferice care pot provoca reactivarea unor alunecări vechi și apariția alunecărilor noi, eroziunea apelor curgătoare cu acțiune permanentă la baza versanților, acțiunea apelor subterane, acțiunea înghețului și a dezghețului,

acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare, săpături executate pe versanți sau la baza lor, defrișarea abuzivă a plantațiilor și a pădurilor, care produce declanșarea energiei versanților. Nu există accidente de teren, cum ar fi beciuri, hrube sau umpluturi.

Conform studiului geotehnic, cota de fundare recomandată pentru realizarea viitoarei construcții este de -1,50 m, situată în praf nisipos argilos cu plasticitate mică, gri cu incluziuni gălbui roșcate, consistent, aflat între cotele -1,20 m ... -2,10 m. Se apreciază un nivel maxim absolut al apei subterane de -2,00 m.

Conform zonării seismice după Normativul P100–1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colt  $T_c$  0,7 sec. și un coeficient seismic  $a_g=0,20g$ , conform STAS 11100/93.

Parcela studiată este echipată edilitar cu: apă, canalizare, gaz, curent electric.

#### 4. REGLEMENTĂRI

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare și a certificatului de urbanism rezultă că este necesară conformarea clădirii propuse pe parcela studiată la prevederile R.L.U. Timișoara.

Se propune o clădire cu funcțiunea mixtă, de clinică de specialitate în sistem ambulatoriu și servicii, amenajarea parcelei cu spații verzi, drumuri și alei și locuri de parcare.

Accesul auto se va face de la nivelul străzii Calea Buziașului, printr-un acces existent, cu lățimea de 3,80 m.

Conform planșei de reglementări, clădirea propusă va fi amplasată pe limita laterală estică. Față de limita laterală vestică se propune o retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 4,50 m.

Se propune o retragere de 5,00 m față de aliniamentul stradal deoarece alinierea este una variabilă (nu există aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză). Retragera față de limita posterioară va fi de min. 30,00 m.

Se propune un regim de înălțime maxim P+2E și o înălțime maximă la cornișă de 12,00 m față de CTS.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la R.L.U. al P.U.G. Timișoara. Accesul la locurile de parcare sa va face printr-un drum cu lățime variabilă, de minim 3,50 m. Parcajele la sol nu vor ocupa o suprafață mai mare de 20% din suprafața liberă a parcelei.

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală a parcelei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă)

#### **Bilanț teritorial:**

	Existent		Conform P.U.G.		Propus	
	mp	%	mp	%	mp	%
Teren aflat în proprietatea beneficiarului	830,0	100,0	830,0	100,0	830,0	100,0

S. construită la sol	207,5	25,0	max 415,0	max 50,0	max 249,0	max 30,0
Drum de incintă, alei, parcări, terase	-	-	-	-	min 373,5	max 45,00
S. spații verzi	-	-	min 207,5	min 25,0	min 207,5	min 25,0
S.cons desfășurată	207,5	-	max 1992,0	-	max 747,0	-
S cedată în vederea realizării drumurilor	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0

**Indici constructivi propuși:**

**POT<sub>max</sub> = 30 %    CUT<sub>max</sub> = 0,9**

**Împrejmuire:**

Împrejmuirea spre spațiul public poate avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației, având înălțimea maximă de 2,20 m. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

**Dezvoltarea echipării edilitare:**

**Alimentare cu apă**

Parcela beneficiază de alimentare cu apă din rețeaua centralizată a municipiului Timișoara.

**Canalizarea**

Parcela beneficiază de canalizare prin rețeaua centralizată a municipiului Timișoara. Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate.

Pentru preluarea apelor de ploaie, se va prevedea un canal pluvial care colectează apele pluviale de pe drumul și de pe parcările propuse. Aceste ape vor fi trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi și apoi preluate de canalizarea existentă în zonă.

Apele de ploaie de pe construcții și cele din zona verde se vor infiltra în sol, fiind considerate convențional curate.

**Alimentarea cu energie electrică**

Parcela beneficiază de alimentare cu energie electrică.

**Eliminarea deșeurilor**

Eliminarea deșeurilor se va face de către firma de specialitate a municipiului Timișoara.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, se vor amenaja la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, și vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

**Obiective de utilitate publică**

Amplasamentul cu CF nr. 423633 Timișoara se află în proprietatea beneficiarilor Bloancă Vlad-Adam și Bloancă-Prodan Mihaela. Nu se va ceda teren către domeniul public.

## 5. CONCLUZII

Planul Urbanistic de Detaliu propune mobilarea urbană a terenului, prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Propunerile prevăzute în această documentație au fost dezbătute în cadrul procedurii de informare a publicului.

Întocmit,  
arh Marius Canceal



Specialist RUR,  
arh. Mircea Crăculeac

