

P.U.D. -MODIFICARE LA AC 1637/2009-SCHIMBARE DESTINATIE DIN SPATIU COMERCIAL LA PARTER IN SPATIU COMERCIAL PARTIAL SI SPATIU PENTRU SCHIMBARE CAUCIUCURI SI ECHILIBRARE ROTI CONF. HCL 240/2009, SPL. GRIVITA NR.5, AL KAYAL MHD BADR, S.C. KAYAL SR.L., TIMISOARA

FOAIE DE CAPAT,

- Pr. Nr.: 34/2011
- Denumirea lucrarii: PLAN URBANISTIC DE DETALIU-MODIFICARE LA AC 1637/2009-SCHIMBARE DESTINATIE DIN SPATIU COMERCIAL LA PARTER IN SPATIU COMERCIAL PARTIAL SI SPATIU PENTRU SCHIMBARE CAUCIUCURI SI ECHILIBRARE ROTI CONF. HCL 240/2009,
- Beneficiar: AL KAYAL MHD BADR, S.C. KAYAL SR.L., TIMISOARA
- Amplasament: TIMISOARA, SPL. GRIVITA NR.5,
- Faza: P.U.D.
- Proiectant general: B.I.A. DOINA BENEA
- Data elaborarii: IULIE 2011

MEMORIU DE PREZENTARE,

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU-
**MODIFICARE LA AC 1637/2009-
SCHIMBARE DESTINATIE DIN SPATIU
COMERCIAL LA PARTER IN SPATIU
COMERCIAL PARTIAL SI SPATIU PENTRU
SCHIMBARE CAUCIUCURI SI
ECHILIBRARE ROTI CONF. HCL 240/2009.**

Beneficiar:

S.C. ALKAYAL SRL SI AL KAYAL MHD
BADR,
SPL. GRIVITA NR.5, TIMISOARA

Proiectant general:

B.I.A. DOINA BENEA

Colaboratori:

Data elaborarii:

AUGUST 2011

Obiectul lucrarii:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU-**MODIFICARE LA AC
1637/2009- SCHIMBARE DESTINATIE DIN SPATIU COMERCIAL
LA PARTER IN SPATIU COMERCIAL PARTIAL SI SPATIU
PENTRU SCHIMBARE CAUCIUCURI SI ECHILIBRARE ROTI
CONF. HCL 240/2009.**

2.Incadrarea in zona

Imobilul in cauza este plasat in Timisoara in zona Fabric, intre splaiul Grivita si strada Ovidiu, la sud si nord iar la stanga dreapta doua imobile P+M si parter.

3.Situatia existenta

Cladirea de la nr. 5 este o constructie P+E+M cu comert la parter

autorizata in 2009, AC 1637, la care se doreste schimbarea destinatiei de la parter.

Imobilul situat la adresa de mai sus se afla in proprietatea SC KAYAL SRL si a domnului AL KAYAL MHD BAD, conform Cf nr. 402723, nr. top. 5271; 5272, s teren=355mp.

Imobilul are un singur corp de cladire cu spatii pentru comert la parter si o curte cu acces din strada Ovidiu.

Cladirea este amplasata pe un teren avand suprafata de 355mp.

Imobilul este inconjurat de strazi pe doua laturi. Cladirea este amplasate pe limita de proprietate a terenului.

Accesul auto pe (parcela) se face din strada Ovidiu.

Parcela face parte dintr-o zona de locuinte cu functiuni complementare.

Suprafata P.U.D. este de 355mp.

CONDIȚII GEOTEHNICE :

Conform studiilor geotehnice, stratificațiile solului sunt următoarele:

- sol vegetal (0,2 - 0,8 m.), local în perimetrul localității de 2,1m.
- pământuri argiloase, cuprind argile, argile prăfoase , prafuri argilose pastic vârtoase, pastic vîscoase - tari, umede și foarte umede.

O caracteristică importantă este contractia pământului argilos, în special în zonele de câmpie înaltă, funcție de gradul de umiditate, recomandându-se ca **adâncimea de fundare să fie de 2 - 2,5Kgf/cmp.**

Conform “ Normativului pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social - culturale, agrozootehnice și industriale - Indicativ P - 100 - 1992” , se încadrează în zona D, din punct de vedere al valorilor coeficienților K_s , ceea ce înseamnă $K_s = 0,16$, iar din punct de vedere al perioadelor de colț T_c (sec), în zona $T_c = 1,0$.

Parametrii seismici- Localitatea se încadrează în zona de intensitate seismică grad VII (exprimată în grade MSK).

Adancimea apei subterane- Apele subterane se întîlnesc la adîncimi mici de 5 - 10m. Regimul de alimentare a apelor este pluvial.

Analiza fondului construit- Majoritatea constructiilor existente sunt locuinte parter si P+1cu pravalii la parter, din zidarie de caramida cu plansee din lemn si invelitoare ceramica. Starea acestor constructii este buna si satisfacatoare.

In partea de nord-est exista un front de cladiri cu regim de inaltime de la P la P+4.

Inaltimea la cornisa a constructiilor invecinate este variabila in functie de regimul de inaltime.

Incepad cu anii '80, fondul construit a inceput sa fie inlocuit cu

construcții noi parter și mai multe nivele, din zidărie de cărămidă sau cadre și planșee din b.a..

Imobilele au instalații de alimentare cu apă, canal, electricitate, gaz metan și încălzire centrală sau locală cu centrale termice .

4. Reglementari

Prin tema program se solicită întocmirea unui PUD pentru:

MODIFICARE LA AC 1637/2009- SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN SPATIU COMERCIAL LA PARTER ÎN SPATIU COMERCIAL PARTIAL ȘI SPATIU PENTRU SCHIMBARE CAUCIUCURI ȘI ECHILIBRARE ROTI CONF. HCL 240/2009.

Construcția are o structură din cadre de beton armat cu închideri din zidărie de cărămidă, planșee din beton armat, fundații din beton și acoperiș tip șarpantă cu învelitoare ceramică sau din tablă.

În cazul de față accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor se face din strada Ovidiu.

Gabaritul minim de trecere al autospecialelor este de 3,80m lățime și 4,20m înălțime. Se va avea în vedere că poarta de acces pentru autovehicule la parcelă să permită aceasta.

S-au prevăzut 6 locuri de parcare, din care 2 locuri pentru clienți conf. Anexa 5 la RGU și RLU Timisoara, și prevederilor N.P132-93, în funcție de categoria localităților în care sunt amplasate construcțiile;

1 loc parcare/100mp, la construcții sub 400 mp suprafață desfășurată comerț,

1 loc parcare/5 angajați,

1 loc parcare/apartament și 0,2 locuri pentru vizitatori.

Conform Anexei 6 la RGU, pentru construcții comerciale sunt prevăzute 2-5% spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement din suprafața totală a terenului. În cazul de față să prevăzut 12% spațiu plantat.

Propuneri și măsuri pentru diminuarea surselor de poluare :

- se propune un sistem de rigole și canale eficiente (profil transversal și pante corespunzătoare), care să preia surplusul de apă și să-l conducă în rețeaua de canalizare a municipiului.

-plantații de aliniament, spații verzi pe parcelă(se plantează iarba și arbuști);

- parcuri inerbate,

-depozitarea deșeurilor (ambalaje, recipiente detergenți) în pubele.

Înălțimea la coama este de 10,90cca m;

Inaltimea la cornisa este de cca 9,21m.
Cladirea este conectata la utilitatile din zona.

P.O.T.existent si propus=39%

C.U.T existent=1,10, C.U.T. propus=1,10

Alimentarea cu energie electrica

Constructia este racordata la reseaua de energie electrica stradala.

Alimentarea cu apa si canalizarea

Alimentarea cu apa rece se face de la reseaua stradala existenta.

Colectarea apelor uzate este preluata de canalizarea municipiului Timisoara.

Bilant teritorial; indici urbanistici

Zone funcționale	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața(mp)	Procent % din total PUD	Suprafața(mp)	Procent % din total PUD
CLADIRI P+1E +M	137,10	39,00	137,10	39,00
ZONA VERDE	-	-	43,70	12,00
TROTUARE			174,20	49,00
CURTE	217,90	61,00	-	-
TOTAL P.U.D.	355,00	100,00	355,00	100,00

Concluzii

Zona amplasamentului are functiunea de locuire cu functiuni complementare, adica comert si se propune schimbarea destinatiei sp. Commercial in sp. Commercial partial si sp. Commercial pentru schimbare cauciucuri si echilibrare roti.

Arh. BENEA DOINA