



Timișoara Bd. C. Coposu nr.24 sc. A ap. 32 Tel/Fax: 0040-256-2448956; 0722-253016; 0723-336698

FOAIE DE CAPAT

PROIECT: **P.U.D. – LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **TIMIȘA OARA STR. DR. GR. T. POPA NR. 81**

BENEFICIAR: **S.C. DANGERS S.R.L.**

FAZA: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. STUDIO 3D S.R.L.
TIMISOARA BD.C.COPOSU 24 SC.A AP.32
SEF PROIECT: ARH. LOREDANA BRIHAC**

NR. PROIECT: **35/2006**

DATA: **12.2006**

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT
BORDEROU
CERTIFICAT DE URBANISM
EXTRASE C.F.
AVIZE
MEMORIU GENERAL URBANISM

1. Introducere
 - Date de recunoastere a documentatiei.
 - Obiective.
2. Stadiul actual al dezvoltarii.
 - Incadrare in oras/in zona.
 - Evolutia zonei.
 - Elemente ale cadrului natural.
 - Circulatia.
 - Ocuparea terenului.
 - Echiparea edilitara.
 - Optiuni ale populatiei.
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica.
 - Prevederi ale PUG.
 - Modernizarea circulatiei.
 - Zonificare functionala.
 - Mod de utilizare a terenului.
 - Configuratie spatiala.
 - Retele edilitare.
 - Obiective de utilitate publica.
4. Concluzii.

PIESE DESENATE

01A. INCADRARE IN ZONA	SC. 1:5000
02A. SITUATIA EXISTENTA	SC. 1:500
03A. REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1:500
04A. REGLEMENTARI EDILITARE	SC. 1:500
05A. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR	SC. 1:500
06A. PROPUNERE DE MOBILARE	SC. 1:500

MEMORIU GENERAL

URBANISM

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII: **P.U.D. – LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **TIMISOARA STR. DR. GR. T. POPA NR. 81**

BENEFICIAR : **S.C. DANGERS S.R.L.**

FAZA : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. STUDIO 3D S.R.L.**

DATA ELABORARII : **decembrie 2006**

OBIECTIVE

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului S.C. DANGERS S.R.L., proprietarul parcelei cu nr. top 1781/3/b inscris in CF nr. 145128 Timi^ooara. Suprafata parcelei este de 910 mp.

Conform dorintei beneficiarilor ^oi cu sprijinul autorităților locale s-a intocmit prezenta documentatie, care are ca scop amenajrea parcelelor din intravilanul Municipiului Timi^ooara pentru construirea de locuințe colective, cu respectarea Regulamentului Local de Urbanism.

Avand in vedere amplasamentul terenului documentatia stabileste reglementarile specifice pentru:

- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Modul de utilizare al terenului (POT, CUT, regim de aliniere, regim de inaltime);

Documentatia se constituie in suportul legal conform legislatiei in vigoare pentru obtinerea avizelor de principiu de la responsabilii abilitati.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

INCADRAREA IN ORAS/IN ZONA

Zona studiata in cadrul PUD se afla situata in partea de Nord a orasului Timi^ooara, in apropierea unei intersecții importante intre Str. Grigore Alexandrescu (Inelul IV) ^oi Calea Aradului. Delimitarea ^oi incadrarea este conform planselor anexate in partea desenata.

EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul cuprins in perimetrul PUD este situat într-o zonă aflată in plina dezvoltare, cu deschidere la strada Dr. Gr. T. Popa.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată în cadrul P.U.D. nu dispune de elemente ale cadrului natural valoroase. Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită păstrare sau protejare.

Pentru acest teritoriu au fost furnizate date generale, constituind baza pentru studiile geotehnice ce vor trebui efectuate pentru fiecare amplasament în parte.

DATE GENERALE Din punct de vedere morfologic, zona aparține câmpiei joase Timis-Bega, interfluviul Bega-Bega Veche. În consecință, zona se caracterizează prin existența depozitelor aluvionare cuaternare mai recente (holocen superior) reprezentate prin pământuri argiloase în care apar intercalări nisipoase.

Geologic, câmpia Timis-Bega face parte din depresiunea Panonică al cărei fundament cristalino-eruptiv situat la adâncimi de 2500-3000 m, este fragmentat în blocuri multiple prin falii de origine tectonică. Mobilitatea acestor blocuri este susținută prin cutremure frecvente având focare de mică adâncime (5-12 km) localizate pe diverse sectoare ale faliilor.

Seismic, în conformitate cu Normativul P 100/1992, zona se încadrează în zona D (construcții de medie importanță) având $K_S = 0,16$ și $T_C = 1,00$ sec.

Adâncimea maximă de îngheț (STAS 6054/77) este de 0,70 m.

Zona este străbătută de canale de desecare (adâncime cca. 1,8-2,3 m).

Terenul este plan cu diferențe de nivel de maxim 1,00 m, având în general stabilitatea asigurată.

STRATIFICATIA În ceea ce privește stratificatia terenului rezultă că după epuizarea crustei superficiale argiloase, cu pronunțat caracter vegetal, extinsă frecvent la 0,7 - 1,0m, forajele au pus în evidență prezența unui pachet argilo-prafos în cadrul căruia predomină argilele prafosă cu intercalări haotice de prafuri argiloase sau prafuri nisipoase.

Forajele de investigație geotehnică anterioare din zona semnaleză extinderea pachetului argilos la peste 10,00 m adâncime.

APA SUBTERANA Prezintă fluctuații de nivel sezoniere, accentuate, cauzate de volumul precipitațiilor, condițiile morfologice nefavorabile scurgerii superficiale către canalele de desecare, care influențează cel mai mult oscilațiile de nivel ale apei subterane și permeabilitatea în general redusă a pachetului argilos.

CIRCULATIA

Strada Dr. Gr. T. Popa este în prezent o arteră importantă a orașului Timișoara.

OCUPAREA TERENULUI

În prezent pe parcele există construcții temporare, care vor fi desființate.

Vecinătăți: la N - str. Dr. Gr. T. Popa.

la S, E și V – parcele private

ECHIPAREA EDILITARA

Zona analizată în PUD este echipată edilitar. Dotarea cu utilități a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele și calitatea rețelelor vor fi avizate de deținătorii de utilități ai municipiului Timișoara.

OPTIUNI ALE POPULATIEI

Având în vedere prevederile documentațiilor de urbanism superioare, aprobate se vor reglementa aceste parcele, în conformitate cu reglementările aferente pentru acest gen de funcțiuni. În consecință, ținând cont de destinația posibilă a zonei, nu există disfuncționalități.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Propunerile enuntate in P.U.D. – LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Strada Dr. Gr. T. Popa nr. 81 TIMIȘ OARA au un caracter principal, urmand a fi validate de realizarea unor proiecte tehnice pe specialitati.

PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR SUPERIOARE DE URBANISM

Prin P.U.G. Municipiul Timișoara, în această zonă funcțiunea existentă este de locuințe cu regim de înălțime P - P+2, zona rezidențială și funcțiuni complementare. Având în vedere amplasamentul studiat, cu sprijinul administrației locale s-a propus pe acesta *funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime peste P+2/ comert și servicii publice*, care datorită Reglementarilor propuse, vor defini norme pentru construcțiile viitoare ce se vor implanta în zona. Prin P.U.G. Municipiul Timișoara, această zonă este încadrată ca zona cu *locuințe cu regim de înălțime până la P+2 și funcțiuni complementare*.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Strada Dr. Gr. T. Popa face parte din trama majoră de circulație a orașului Timisoara. Accesul pe teren se va realiza din str. Dr. Gr. T. Popa prin intermediul unei alei de acces propuse, cu lățime de 6.00m, care urmează a fi executată în conformitate cu profilul stradal cuprins în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE. Organizarea circulației interioare se va face în funcție de poziționarea imobilelor.

ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI

Având în vedere situația de pe teren, documentația PUD stabilește reglementările specifice legate de zonificarea funcțională propusă:

ZONA MIXTA LOCUINȚE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII PUBLICE

Utilizari permise:

- § construcții de locuințe colective cu garaje, anexe incluse în construcția principală;
- § construcții comerciale, sedii de birouri, sedii de societăți, spații de cultură, de sănătate, spații și amenajări sportive, de agrement, incluse în construcția principală sau independent;
- § parcaje - necesarul de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația și capacitatea clădirii, cu respectarea R.G.U. aprobat prin HG. 525/1996 republicat și R.L.U. aferent P.U.G. Municipiul Timișoara. Amplasarea parcajelor se va face la nivelul solului sau în subsol.
- § spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă
– pentru construcțiile de locuințe – minimum 2mp/locuitor

Amplasarea pe parcelă:

- față de frontul stradal – se va face la aliniamentul stradal sau cu o retragere maximă de 6,00m.
- față de limitele laterale – pe limita de proprietate, cu calcan sau la min. 1,90m.

Accesul pe parcelă:

Accesul auto și pietonal se va face din str. Dr. Gr. T. Popa. Se va putea propune alt acces auto cu condiția obținerii avizelor de la forurile competente.

Regimul de înălțime maxim propus este: Subsol+Parter+6Etaje+2Etaje retrase - S+P+6E+2Er. Înălțimea maximă admisă la cornișa a clădirilor va fi de 30,00m.

Parametrii urbanistici de utilizare a terenului:

Avand in vedere caracterul functiunii – mixt - locuinte colective peste P+2 / comert si servicii publice se solicita ca parametrii urbanistici de utilizare ai terenului sa fie:

	<u>Locuinte colective</u>	<u>Comert si servicii publice</u>
	POT= 40%	POT= 70%
	CUT= 3.00	CUT= 5.00
unde	POT= 100 x Aria constuita la sol/ Suprafata terenului	
	CUT= Aria construita desfasurata/ Suprafata terenului	
in care	Suprafata totala a PUD este de: $S_T=910\text{mp}$	
	Suprafata construita la sol max. propusa pt. comert, servicii:	$S_S=637\text{mp}$
	Suprafata construita la sol max. propusa pentru locuinte:	$S_S=364\text{mp}$
	Suprafata construita desfasurata max. propusa pt. comert, servicii:	$S_D=1092\text{mp}$
	Suprafata construita desfasurata max. propusa pentru locuinte:	$S_D=3185\text{mp}$
	Suprafata construita desfasurata max. propusa:	$S_D=4550\text{mp}$

Soluția aleasă pentru plansa POSIBILITATI DE MOBILARE A TERENULUI a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje si spatii verzi. Aceasta are caracter informativ.

La emiterea autorizatiei de construire se va tine cont de reglementarile cuprinse in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE si in Cap.3 din Memoriul General.

BILANŞ TERITORIAL PENTRU PARCELA STUDIATA ÎN PUD

Nr	FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPOS	
		SUPRAFATA mp	%	SUPRAFATA mp	%
1	Teren liber	910	100	-	-
2	Zona locuinte, comert si servicii publice	-	-	910	100
	TOTAL	910	100	910	100

RETELE EDILITARE

Necesarul de utilitati pentru functiunile solicitate vor fi stabilite in urma realizarii unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati.

- **Alimentare cu apa, canalizare.** Rezolvarea problemei alimentarii cu apa si a canalizarii se va face in functie de de marimea obiectivului, de gradul de dotare si de echipare cu lucrari de alimentare cu apa si de canalizare necesare.
- **Alimentarea cu caldura.** Pentru noul obiectiv se propune rezolvarea alimentarii cu caldura prin microcentrale alimentate cu gaz de la reseaua existenta in zona. Urmeaza ca investitorul sa-si stabileasca necesitatile si consumul in functie de procesele tehnologice proprii.
- **Alimentarea cu energie electrica.** Pentru imobilele propuse sursa de alimentare cu energie electrică se va stabili de comun acord cu deţinătorii reţelei şi cu solicitările beneficiarilor.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat in PUD are o suprafata de 910 mp, integral proprietate privată.

Circulatia terenurilor

Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - Strada DR. GR. T. POPA NR. 81, TIMISOARA s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in documentatiile superioare de urbanism (P.U.G. Municipiul Timi^ooara)
- asigurarea amplasamentelor si echiparea acestora, pentru locuintele dorite de beneficiar

Planul Urbanistic de Detaliu - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - Strada DR. GR. T. POPA NR. 81, TIMISOARA se va integra in documentatiile superioare de urbanism aprobate si va avea valabilitate de 10 ani.

Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe intreaga zona studiata.

Intocmit:
Arh. Loredana Brihac