

05. MEMORIU DE PREZENTARE

5.1 INTRODUCERE

5.1.1. Date de recunoaștere a documentației

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor

– NAZARE MIHAIL și soția NAZARE MARIA

privind:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU **CLADIRE PENTRU LOCUINTA IN REGIM MAXIM DE P+2E+M**

și este elaborată în conformitate cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU / GM 009-2000 și în conformitate cu legislația în vigoare privind domeniul urbanismului.

Elaboratorul documentației este S.C. „STUDIO FORMA” S.R.L. – Timișoara.

Proiectantul de arhitectură este S.C. „STUDIO FORMA” S.R.L. – Timișoara.

Beneficiarul documentației de urbanism este NAZARE MIHAIL – persoana fizică, care este și beneficiarul proiectului tehnic aferent construcției.

Obiectul prezentei documentații este promovarea unei investiții privind construirea unei clădiri cu funcțiune de locuit și regim de înălțime **DE MAXIM P+2E+M**, amplasată pe parcela beneficiarului.

Datele sintetice de recunoaștere pentru investiția în discuție sunt următoarele:

DENUMIREA LUCRĂRII :

CLADIRE ptr. LOCUINTA IN REGIM MAXIM P+2E+M

BENEFICIAR :

NAZARE MIHAIL SI NAZARE MARIA

PROIECTANT ARHITECTURA:

S.C. „STUDIO FORMA” s.r.l. – TIMIȘOARA Str. NISTRULUI nr. 2

AMPLASAMENT:

TIMIȘOARA str. ION CRISTOREANU – extras C.F. 143016

DATA ELABORĂRII :

SEPTEMBRIE 2006

5.1.2. Obiectul documentației

- Amplasarea pe parcela beneficiarului a unei construcții cu funcțiune de locuință

5.1.3. Amplasament

Lotul studiat se afla in intravilanul municipiului Timisoara in zona de Sud a orasului respectiv in partea de est a domeniului aferent fundatiei "Rudolf Walter"

In prezent terenul este neconstruit si inscris in CF 143016 sub caracteristica de teren arabil intravilan in strada Ion Cristoreanu.

5.1.4. Beneficiarul si titularul de investitie

Beneficiarul este NAZARE MIHAIL SI SOTIA NAZARE MARIA

5.1.5. Faza de proiectare si categoria de importanta a obiectivului

Faza de proiectare este : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Categoria de importanta a obiectivului este – C

5.2 STUDII SI DOCUMENTATII DE FUNDAMENTARE

5.2.1. STUDIU TOPOMETRIC – intocmit PFA th. Constantin Birau

5.2.2. DATE DIN PUG – TIMISOARA – elaborat de S.C. „IPROTIM” S.A. – Timisoara

5.3. SITUAȚIA EXISTENTA

5.3.1. Contextul Urbanistic

Terenul luat in studiu face parte dintr-un grup de parcele, cu suprafete cuprinse intre 280 mp si 680 mp, aparute in urma unei dezmembrari a unui teren agricol (A 1604/1/11) de dimensiuni mari. Dezmembrarea s-a facut de-a lungul strazii Ion Cristoreanu ce face legatura pe directia S-N intre str. Efta Botoca si str. Miristei. Aceast dezmembrare vine in intimpinarea nevoilor de transformare a terenurilor agricole existente in cadrul intravilanului orasului Timisoara, in parcele construibile. Aceasta zona nou edificata se poate raporta la unele reglementari de tip PUZ/PUD dupa cum urmeaza:

- La **EST** PUZ "satul de copii Rudolf Walther" ce prezinta cladiri izolate cu functiunea de locuinta in regim de inaltime P+M
- La **SUD** PUZ "str Efta Botoca" ce prezinta cladiri izolate pe parcele individuale cu functiunea preponderenta de locuinta in regim de inaltime P+M sau P+1+M
- La **VEST** PUZ "Locuinte ANL" ce prezinta cladiri cuplate pe parcele individuale cu functiunea de locuinta in regim de inaltime P+M
- La **NORD-VEST** PUZ "str Campului" ce prezinta cladiri izolate pe parcele individuale cu functiunea de locuinta in regim de inaltime P+M

5.3.2. Terenul

Forma de baza a terenului este de tip dreptunghiular cu latura scurta aliniata la frontal stradal – aferenta str. Ion Cristoreanu.

Folosinta actuala a terenului este de teren arabil aflat in intravilanul municipiului

Timisoara, liber de constructii negrevat de suprafete care se vor ceda domeniului public pentru modernizarea strazii.

Terenul are deschidere la strada Ion Cristoreanu pe o lungime de 15,00 m, latura din care se va si executa accesul auto asa cum s-a avizat in Comisia de Circulatie.

5.3.3. Vecinatatile

Considerand terenul luat in studiu, vecinatatile sunt dupa cum urmeaza:

- latura de nord – limita de proprietate spre parcela cu nr. Top : A 1604/1/11/3
- latura de sud – limita de proprietate spre parcela cu nr. Top : A 1604/1/11/1
- latura de est – limita de proprietate spre parcela “Satul de copii Rudolf Walther “
- latura de vest – limita de proprietate spre strada Ion Cristoreanu

5.3.4. Tipul de proprietate

In contextul urbanistic se observa o alternanta a tipului de proprietate intre privat si public sau in proprietatea Statului Roman. Astfel din punct de vedere al tipului de proprietate, parcelea necesara construirii obiectivului, apartin persoanei private – Nazare Mihail – beneficiarul documentatiei.

5.3.5. Utilitati

In momentul de fata alimentarea cu curentul electric poate fi facuta din reseaua aeriana , LEA 1 kW existenta in fata parcelei respectiv pe strada Ion Cristoreanu. Pe strada Efta Botoca se gasesc retelele de canalizare, apa, gaz si telefonie

5.4 SITUAȚIA PROPUSA SI REGLEMENTARI URBANISTICE

5.4.1 Reglementari propuse si conditionari

- Obiectivul nou solicitat prin tema program are functiunea principala de locuinta.
- Constructia va fi de tip izolat, cu regim maxim de inaltime P+2E+M, actualmente se va construi in regim de P+M
- Amplasamentul in cadrul parcelei va tine cond de urmatoarele:
 1. Se impune un aliniament obligatoriu situat la 5.00 m de limita de proprietate spre strada Ion Cristoreanu.
 2. Se impune o retragere obligatorie de minim 1,90 m de la limita de proprietate dinspre stanga (Nord) respectiv parcela Top : A 1604/1/11/3
 3. Se impune o retragere obligatorie de 10 m (6 m in cazuri bine justificate) fata de limita de fund a parcelei respectiv (Est), Satul de copii „Rudolf Walther”
 4. Se impune o retragere obligatorie de minim 1,90 m fata de limita de proprietate dinspre dreapta (Sud) respectiv parcela A 1604/1/11/1, iar in concordanta cu proiectul de racord la drum (Ion Cristoreanu) se poate amenaja o cale de acces auto catre parcela.
- Nu exista zone destinate servitutilor de exploatare pentru utilitati, atat apa cat si canalul respectiv alimentarea cu energie electrica fiind situate in zona aferenta profilului modernizat al strazii Ion Cristoreanu.
- Procentul de ocupare al terenului nu va depasii 40 % fiind in conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism ptr. zona mixta in care se incadreaza actualul PUD.

5.4.2 Reglementari utilitare

a.Functiunea

Functiunea cladirii este descrisa in tema program de proiectare, parte integranta din prezenta documentatie.

In plus fata de aceasta si cu caracter de obligativitate se vor lua prin proiectare toate masurile necesare asigurarii gradului de confort si siguranta in exploatare a imobilului si a activitatilor curente specifice, fapt ce poate conduce la modificari ale temei initiale. Aceste modificari se vor face numai cu acordul beneficiarului.

b.Alimentare cu energie electrica

Cladirea se va alimenta cu energie electrica in conformitate cu proiectul tehnic de interior si avizul regiilor autonome de resort, respectiv, din reseaua existenta de-alungul strazii Ion Cristoreanu.

c.Alimentare cu gaze

Cladirea se va alimenta cu gaze naturale in conformitate cu proiectul tehnic de gaz si avizul regiilor autonome de resort, respectiv, prin extinderea din strada Efta Botoca a retelei existente de-alungul strazii Ion Cristoreanu. Proiectarea si executia se vor asigura prin intermediul societatilor comerciale cu specific, acreditate in domeniu.

d.Alimentare cu apa

Cladirea se va alimenta cu apa in conformitate cu proiectul tehnic de apa si avizul regiilor autonome de resort, respectiv, prin extinderea din strada Efta Botoca a retelei existente de-alungul strazii Ion Cristoreanu. Proiectarea si executia se vor asigura prin intermediul societatilor comerciale cu specific, acreditate in domeniu.

e.Racord la canalizare

Cladirea se va racorda la reseaua de canalizare existenta pe strada Efta Botoca, coloanele menajere fiind preluate separat in raport cu coloanele de evacuare pentru apa pluviala. De asemenea apele pluviale vor fi deversate in reseaua de canalizare prin extinderea din strada Efta Botoca a retelei existente de-alungul strazii Ion Cristoreanu. Proiectarea si executia se vor asigura prin intermediul societatilor comerciale cu specific, acreditate in domeniu..

f.Telefonie

Cladirea se va lega la reseaua de telefonie existenta in zona str Efta Botoca cu avizul de specialitate aferent si in urma proiectului de curenti slabi elaborat odata cu proiectul de instalatii electrice.

Proiectul tehnic privind obiectivul de investitie cuprinde atat lucrarile de executie a cladirilor cat si proiectele de instalatii interioare, lucrari exterioare edilitare si rutiere, fara bransamente la utilitatile existente.

Intocmit : arh. Oancea Bogdan