



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR ÎN REGIM
DE ÎNĂLȚIME P+1 -

Amplasament: Timișoara, Str. Sfinții Apostoli Petru și Pavel nr.1, CF nr. 408656 nr.top:408656 Timișoara.

Beneficiar: PAROHIA VIILE FABRIC TIMIȘOARA, MUNICIPIUL TIMIȘOARA, DOMENIUL PUBLIC în administrare

Faza: P.U.D.

Data: Octombrie 2017

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR ÎN REGIM DE ÎNALȚIME P+1
Amplasament	Timișoara, Str. Sfintii Apostoli Petru și Pavel nr.1, CF nr. 408656 nr.top:408656 Timișoara.
Beneficiar	PAROHIA VIILE FABRIC TIMIȘOARA, MUNICIPIUL TIMIȘOARA, DOMENIUL PUBLIC în administrare.
Proiectant general	S.C. RD SIGN S.R.L. Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14 arh. Negrișanu Răzvan
Faza de proiectare	P.U.D.
Data elaborării	Octombrie 2017

BORDEROU

Piese scrise

Cerere
Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Borderou
Memoriu justificativ
Certificat de urbanism nr. 1831 din 05.05.2016 prelungit până la data de 12.04.2017
Aviz CTATU nr.19 din 21.09.2017
Raportul informării și consultării publicului nr.UR2017-006381
Plan de amplasament conform CF vizat O.C.P.I.
Extras de carte funciară nr. 408656, Timișoara
Adeverință fond funciar nr. DO2017-2424/24.10.2017
Adeverință direcția clădiri, terenuri și dotări diverse nr. CT2017-006385/27.10.2017
Adeverință serviciul juridic nr. S.C.2017-26095/06.11.2017
Aviz Comisia de circulație nr.DT2017-001658/25.05.2017
Aviz principiu mediu urban
Aviz principiu drumuri
Aviz ISU – nr.4320485 din 19.04.2017
Aviz Protecție civilă nr.4320826 din 17.05.2017
Aviz Mediu nr.5605 din 20.10.2016
Aviz Direcția de sănătate publică a jud. Timiș nr.21381 din 28.11.2016
Aviz Unic nr.1158 din 13.XI.2017

- Aviz Enel Distribuție Banat nr. 912/05.10.2016
- Aviz tehnic de amplasament AQUATIM nr. 30466/05.10.2016
- Aviz Colterm /13.02.2017
- Aviz RATT nr. UR 2016-01-4288 din 29.09.2016
- Aviz Telekom nr.2728/25.10.2017
- Aviz E-on Distribuție Romania nr.199408430/09.11.2017

Studiu geotehnic
Plan de încadrare în zonă, extras PMT
Plan de situație, extras PMT

Piese desenate	Situația existentă	01.1. - A
	Reglementări urbanstice	02.1. - A
	Proprietatea asupra terenurilor	04.1. - A
	Propunere de mobilare	05.1. - A
	Schițe	06.1. - A

Întocmit,

Arh. Ramona Izvernari

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR
ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E.**
- Beneficiar: **PAROHIA VIILE FABRIC TIMIȘOARA,
MUNICIPIUL TIMIȘOARA, DOMENIUL
PUBLIC în administrare.**
- Amplasament: **str. Sfinții Apostoli Petru și Pavel, nr.1,
CF nr. 408656, Timișoara**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
arh. Răzvan Negrișanu**
- Data elaborării: **Octombrie 2017**

1.2. OBIECTUL LUCĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui **Plan Urbanistic de Detaliu**, pentru terenul situat în Timișoara, str. Sfinții Apostoli Petru și Pavel, nr. 1, CF nr. 408656 Timișoara, în vederea realizării obiectivului **“CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR IN REGIM DE INALTIME P+1”**.

Prin prezentul plan urbanistic se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Scopul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice de pe amplasament, ținându-se cont de strategia de dezvoltare a parohiei.

Construirea unui centru comunitar se impune deoarece în prezent parohia organizează o serie de evenimente în folosul comunității care se desfășoară în spații impropii.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Conform P.U.G. aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017, terenul studiat aparține de UTR nr. 24 și se încadrează între str. Lotusului, Calea Lipovei, str. Sfinții Apostoli Petru și Pavel, str. Sunetului și str. Constantin cel Mare.

Funcțiunile existente în zonă:

- locuințe unifamiliale: - amplasate în partea nord-estică și nord-vestică;
- regim de înălțime P, P+M, P+1+M;
- înălțime 9,00 m;
- acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din țiglă.
- locuire și servicii: - regim de înălțime D+P+2E, P+4E;

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic și documentar:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017.
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012.
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara. (<http://www.primariatm.ro>).
- Conform Art.24 – R.G.U. - se vor respecta normele de însorire și iluminat natural, se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m.
- Conform Art. 33 , Anexei 5 din R.G.U. și Cap. II. 10. al RLU - parcajele, parking-urile și garajele colective aferente unor zone intens populate (zone comerciale, instituții financiar-bancare, construcții sportive,

construcții hoteliere, locuințe colective, etc.) vor fi prevăzute obligatoriu cu două accese distincte.

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

Aviz unic nr. 1158 din data de 13.XI.2017 emis pe baza avizelor tehnice de amplasament:

- Aviz Enel Distribuție Banat nr. 912/05.10.2016;
- Aviz tehnic de amplasament AQUATIM nr. 30466/05.10.2016;
- Aviz Colterm /13.02.2017;
- Aviz RATT nr. UR 2016-01-4288 din 29.09.2016;
- Aviz Telekom nr.2728/25.10.2017;
- Aviz E-on Distribuție România nr.199408430/09.11.2017.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Parcela identificată prin **CF nr. 408656** are o suprafață de 5.247 mp, accesul auto și cel pietonal făcându-se de pe strada Sfinții Apostoli Petru și Pavel.

Construcțiile existente sunt:

- Biserica și clopotnița cu o suprafață de 351 mp,
- casa parohială – 115 mp,
- un paraclis (lumânărar) - 21 mp,
- cele 3 anexe în curs de intabulare.

În jurul terenului se află locuințe cu regim de înălțime P+4 având la parter spații cu diferite funcțiuni și servicii publice.

Conform **Masterplan** propunerea studiată se încadrează în două categorii:

- Program 1, Politica 5 – zonă de îmbunătățire a spațiului Public pe structura existentă rezultând creșterea calității spațiului public urban.
- Program 2, Politica 5 – asigurarea accesibilității pentru persoane cu dizabilități; - creșterea calității rețelei de spații verzi – Amenajarea zonă verde Calea Sever Bocu (PMT).

Inițiatorul actualei documentații este proprietarul “PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ DIN FABRIC VII TIMIȘOARA”.

3.1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Timișoara și este situat în partea de nord a orașului Timișoara, în cartierul Lipovei.

Conform PUZ al municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 186/2003, amplasamentul se încadrează în UTR nr.24, Zonă de instituții publice și servicii de interes general existentă.

Vecinătăți:

- La Est: strada Sunetului si blocuri cu locuințe colective.
- La Sud: alee pietonala si strada Sfintii Apostoli Petru si Pavel.
- La Vest : strada Perlei si blocuri cu locuințe colective.
- La Nord: strada Lotusului si acces parcare.

3.2. CADRUL NATURAL

Timișoara se încadrează în caracteristicile generale ale climatului temperat-continental, specifice întregii Câmpii de Vest. Din punct de vedere geomorfologic, relieful este relativ plat, cu mici denivelări punctuale, care nu depășesc 2-3m. Terenul nu prezintă elemente ale cadrului natural care pot constitui riscuri naturale.

Terenul are o suprafață plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

Conform studiului geotehnic nr.proiect 239/2017 întocmit de ing.Baba Cornelia, *tabelul A4 normativul NP074/2013, totalul de 10 puncte riscul geotehnic este moderat, categoria geotehnică 2. Categoria geotehnică 2, include tipuri uzuale de încercări asupra terenului și lucrări și fundații fără riscuri anormale sau condiții de teren și de solicitare neobișnuite. Categoria geotehnică 2 obligă la obținerea de date cantitative și calcule geotehnice, dar cu folosirea încercărilor de rutină pentru laborator și de teren, pentru proiectarea și execuția construcției.*

Pentru construcția ce urmează să se execute având regimul de înălțime P+1E se recomandă fundarea directă la adâncimea minimă $D_f \min = 1,00$ m față de nivelul terenului natural, adâncime ce urmează să fie definitivată de proiectant conf.Normativ NP 112 – 2013.

3.3. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadru natural-cadru construit este echilibrată de prezența zonei verzi de pe sit, în care procentul ocupat de spațiu verde depășește cu mult pe cel ocupat de construcții.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă: nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

În limitele parcelei sunt identificați mai mulți arbori, se va ține cont de poziția lor, iar toaletarea și tăierea lor se va face în baza avizelor obținute de la direcția de Mediu din cadrul ANPM Timiș.

3.4. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Terenurile din zona studiată reprezintă un mix între proprietate privată și cea publică. Terenul reglementat se află în proprietatea Parohiei.

Așa cum prevede legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, propunerea de urbanizare va fi supusă consultării cu publicul în cadrul procedurilor de informare a populației, consultare organizată de Direcția de Urbanism, Serviciul Planificare Spațială din cadrul municipiului Timișoara.

3.5. ECHIPAREA EDILITARĂ

În prezent terenul este deservit de utilități conform avizului unic nr.1158 din data de 13.XI.2017 emis pe baza avizelor tehnice de amplasament:

- Aquatim nr. 30466/05.10.2016
- Colterm nr. 3390/10.02.2017
- Enel Distribuție Banat nr. 912/05.10.2016
- RATT nr. UR 2016-01-4288 din 29.09.2016
- Telekom nr.2728/25.10.2017
- E-on Distribuție Romania nr.199408430/09.11.2017

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.D. va fi stabilit în urma realizării Proiectului Tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate

Pentru investiția propusă au fost elaborate și eliberate următoarea documentație și avize:

- Adeverință litigiu nr.SC2017 – 6590/19.04.2017
- Adeverință patrimoniu nr.CT2017 – 001833/13.04.2017
- Aviz protecție civilă-negație nr.4.320.826, Timisoara 17.05.2017
- Aviz ISU – negație nr.4320485, data 19.04.2017
- Aviz sanitar nr.21381 / 28.11.2016
- Aviz pentru Protecția Mediului Timis nr.5605/20.10.2016
- Aviz Comisia de Circulație nr.DT2017 – 001658/25.05.2017
- Raportul informării și consultării publicului nr.UR2017 – 006381/25.05.2017.

4.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin planul urbanistic de detaliu propus se păstrează spațiile verzi amenajate.

4.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesele auto pe parcelă sunt organizate în felul următor:

- 1 acces auto și 1 acces pietonal dinspre strada Lotusului – propus;
- 1 acces auto și 2 acces pietonal dinspre strada Sfintii Apostoli Petru și Pavel – existent.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor asigura accese pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu conform reglementărilor în vigoare.

4.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

4.4.1. Elemente de temă

Din punct de vedere funcțional în această zonă pot fi admise următoarele utilizări ale construcției:

- locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuit : comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare.

Funcțiunea propusă prin PUD este „Construire centru comunitar în regim de înălțime P+1”.

Conform conceptului general de dezvoltare a amplasamentului se propune o zonă constructibilă cu posibilitatea de a avea mai multe funcțiuni.

Amplasarea noii construcții se face ținând cont de limitele de proprietate în relație cu biserica existentă :

- la est: amplasare pe limita de proprietate.
- la sud : retragere de 29,35 m de la limita de proprietate.
- la vest : amplasare pe limita de proprietate pe o fâșie de 18,00 m identificat prin CF nr. 408656 Timișoara.
- la nord : amplasare pe limita de proprietate.

4.4.2. Indicatori propuși

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Construire centru comunitar în regim de înălțime P+1E”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – funcțiuni;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

Bilanț teritorial:				
	Situație existentă		Situație propusă	
	%		%	
Teren studiat	5247,00 mp	100,00%	5247,00 mp	100,00%
Construcții	487,00 mp	9,28%	2097,00 mp	40,00%
Alei, platforme	524,70 mp	10,00%	1575,00 mp	30,00%
Zona verde	4236,00 mp	80,72%	1575,00 mp	30,00%
Indici urbanistici:				
POT (procent de ocupare a terenului)	max 40 %			
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	max. 1.90			
REGIM DE ÎNĂLȚIME (maxim)	maxim P+1E			

Se propunere protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitecturală urbanistică a zonei. Înălțimea propusă față de limita de proprietate va fi de maxim 3 m conform prevederilor art. 1 din *Hotărârea Guvernului nr.57/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, coroborat cu art.24,25 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.*

4.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe Strada Sfinții Apostoli Petru și Pavel, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Strada Sfinții Apostoli Petru si Pavel (fosta Borzești);
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

De menționat este faptul că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

4.6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE

4.6.1. Costuri suportate de investitori

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.
- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUD-ului și a studiilor premergătoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- costurile legate de branșamentele edilitare.

- costurile racordurilor auto la stradă nou propusă.
- Toate costurile legate de edificarea construcțiilor.

4.6.2. Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

Nu este cazul.

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a realizat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse vor sta obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara, în vigoare;
- încadrarea în Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezenta documentație urbanistică de detaliu are caracter de reglementare pentru terenul studiat. Prezentul PUD explicitează regulile de utilizare ale terenului, regulile de amplasare și conformare a construcțiilor. Planul Urbanistic de Detaliu viitor se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Întocmit,

Arh. Daniela Negrișanu

Specialist RUR

Arh. Răzvan Negrișanu